

Exposé

Einfamilienhaus in Fischbachau

Künstler-Chalet in ruhiger Hanglage mit Restbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-415184

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.795.000 €**

Sonnenweg 11
83730 Fischbachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.156,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	204,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Anwesen in ruhiger Hanglage von Fischbachau – ideal für Selbstnutzer mit Perspektive oder Kapitalanleger mit Weitblick.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1938 erbaut und 1976 umfassend umgestaltet und neu gebaut. Die Immobilie präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, hochwertig renovierten Zustand mit durchdachtem Raumkonzept und moderner Haustechnik. Sie ist komplett unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage mit zwei Stellplätzen plus zusätzlich zwei Stellplätze vor dem Haus.

Die Wohnfläche von ca. 205 m² verteilt sich auf vier Schlafzimmer, drei Bäder, zwei Gäste-WCs, separate Küche (Poggenpohl), separater Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken (Garderobe), sowie einen großzügigen Wohnbereich. Ein Highlight ist der Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum, Fußbodenheizung sowie einem Edelstahl-Tauchbecken im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch eine extragroße Doppelgarage (37,2 m²) sowie ein sonniges Grundstück mit ca. 1.156 m² in Südwestlage.

Die hochwertige Ausstattung und das komplette, stilvolle Mobiliar sind bereits im Kaufpreis enthalten. Dadurch ist die Immobilie sofort nutzbar – sowohl für die Eigennutzung als auch für eine hochwertige Vermietung.

Das Objekt ist aktuell langfristig vermietet und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit planbaren Einnahmen. Gleichzeitig besteht dank eines mietvertraglich gesicherten Sonderkündigungsrechts die Möglichkeit, das Haus auch kurzfristig selbst zu nutzen.

Zusätzlich bietet das Grundstück ein attraktives Entwicklungspotenzial: Das bestehende Baurecht ist noch nicht vollständig ausgeschöpft. Es besteht ein Restbaupotenzial von ca. 300 m³ umbautem Raum, was etwa 100 m² zusätzlicher Wohnfläche entspricht – ein seltenes und äußerst wertvolles Merkmal in dieser Lage.

Windhager Pelletheizung mit Luft-Wärmepumpenunterstützung aus 2006. Letzte Sanierung in 2020.

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung und das komplette, stilvolle Mobiliar sind bereits im Kaufpreis enthalten. Dazu zählen unter anderem:

- exklusive Poggenpohl-Küche mit Miele-Geräten und Schieferarbeitsplatte
- Designer-Elemente (u. a. Günter Matten Edelstahlöfen, Artemide & Ingo Maurer Leuchten)
- Windhager Pelletheizung mit Luft-Wärmepumpenunterstützung aus 2006 (letzte Sanierung der Heizanlage in 2020)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Attraktive Vermietung & Flexibilität

Das Objekt ist aktuell bis 2031 an eine renommierte Ferienimmobilienagentur vermietet.

Die indexierte Nettomiete beträgt derzeit € 4.414,63 pro Monat

→ € 52.975,56 Jahresnettomiete, mit vertraglich vereinbarter jährlicher Steigerung von 2 %.

Ein mietvertraglich gesichertes Sonderkündigungsrecht ermöglicht dem Käufer maximale Flexibilität:

Bei Eigenbedarf oder geplanter Selbstnutzung kann der Mietvertrag mit 6 Monaten Frist gekündigt werden (frühzeitiger Bezug in Abstimmung möglich). Damit eignet sich die Immobilie ideal für Käufer, die heute investieren und perspektivisch selbst einziehen möchten.

Entwicklungspotenzial – Baurecht nicht ausgeschöpft

Ein herausragender Mehrwert dieser Immobilie ist das nicht ausgeschöpfte Baurecht.

Laut Eigentümerangabe besteht ein zusätzliches Baupotenzial von ca. 300 m³ umbautem Raum, was etwa 100 m² zusätzliche Wohnfläche entspricht (Errichtung gemäß § 34 BauGB, Innenbereich, ohne Bebauungsplan).

Mögliche Nutzungsszenarien:

- zusätzlicher Baukörper zur Vermietung
- separates Ferien- oder Gästehaus
- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten (nach Abstimmung mit der Gemeinde)

Ausstattung & Extras

- exklusive Poggenpohl-Küche mit Miele-Geräten und Schieferarbeitsplatte
- Designer-Elemente (u. a. Günter Matten Edelstahlöfen, Artemide & Ingo Maurer Leuchten)
- hochwertig angelegter Garten mit Bewässerung, Mähroboter und Lichtkonzept
- Wellnessbereich mit Zirbenholzsauna und Edelstahl-Tauchbecken
- Regenwasserzisterne, zahlreiche Außenwasseranschlüsse
- komplett möbliert – sämtliche Möbel sind im Kaufpreis e

Lage

Das Anwesen befindet sich in absolut ruhiger Hanglage am Ende einer Sackgasse in Fischbachau. Die Umgebung ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, viel Grün und einer sehr hohen Privatsphäre. Die Südwestlage sorgt für optimale Sonneneinstrahlung und ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Fischbachau zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Landkreis Miesbach und ist besonders beliebt durch die Nähe zum Schliersee und Tegernsee. Beide Seen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und machen die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Ferien- und Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Im Winter bieten die umliegenden Skigebiete, Langlaufloipen und Winterwanderwege ideale Bedingungen für Skifahren, Tourengehen und Langlauf. Im Sommer laden Schliersee und Tegernsee zum Baden, Segeln, Stand-up-Paddling sowie zu zahlreichen Berg- und Radtouren ein. Die Region bietet ganzjährig ein außergewöhnlich breites Freizeitangebot und zählt zu den beliebtesten Erholungs- und Wohnregionen im bayerischen Voralpenland.

Trotz der naturnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie die Anbindung Richtung München gut erreichbar – eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garten 5

Exposé - Galerie



Grundstückseingang



Hauseingang

Exposé - Galerie



Terrasse EG vor WZ



Eingangsbereich 1

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe mit Zugang WZ



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Designer Ofen WZ



Poggenpohl Einbauküche

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche EG



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



große Einbaugarderobe



Blick von Galerie

Exposé - Galerie



Flur OG 1



Flur OG 2

Exposé - Galerie



Master Schlafzimmer



großes Bad OG

Exposé - Galerie



großes Bad OG und Gäste WC OG



Gästezimmer 1

Exposé - Galerie



Gästezimmer 1 mit Bad en suite



Bad 2 mit Dusche OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer mit Einbauregal

Exposé - Galerie



Gästezimmer 2



Blick OG

Exposé - Galerie



Veranda OG



Veranda OG

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 3

Exposé - Galerie



Garten 4



Fitness

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Bad Keller/Fitness



Außenansicht mit Doppelgarage

Exposé - Galerie



große Doppelgarage



Detail

Exposé - Galerie



Videosprechanlage



Lichtschacht Fitness

Exposé - Galerie



Aufgang Dachstuhl



Dachstuhl

Exposé - Galerie



Kellerabgang Innen



Kellerabgang Außen

Exposé - Galerie



Heizung



wenig einsehbar von der Straße

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **24.10.2031**

Registriernummer: **BY-2021-003836767**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Sonnenweg 11 83730 Fischbachau	
Gebäudeteil ²	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1976	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	193,8 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Holz-Pelletsheizung	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Biomasse	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung+Warmwasser
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing.(FH) Martin Auer
Ingenieurbüro für Bauwesen
Elilandstraße 4b
83671 Benediktbeuern

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **25.10.2021**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2021-003836767

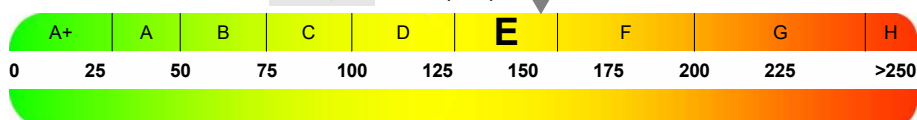
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

155,2 kWh/(m²·a)



38,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 38,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 53,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ¹

Ist-Wert 0,41 W/(m²·K) Anforderungswert 0,35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

155,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

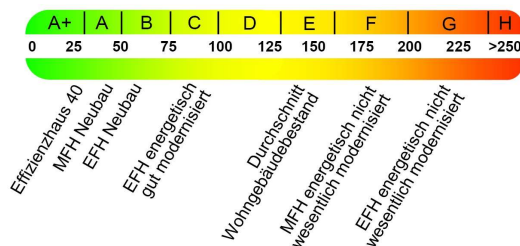
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

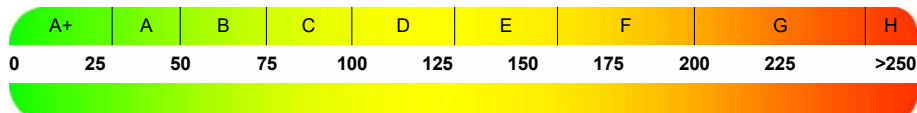
Registriernummer:

BY-2021-003836767

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



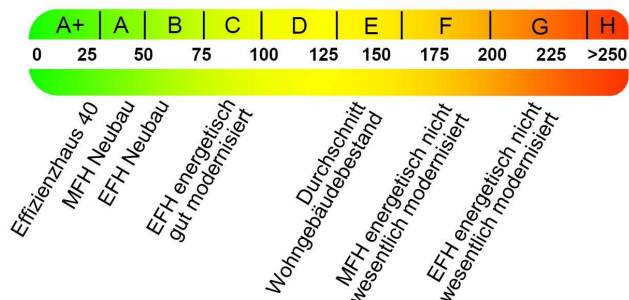
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nl}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2021-003836767

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei/unter:

Dipl.-Ing.(FH) Martin Auer, Ingenieurbüro für Bauwesen, Energieberater (HWK)
Eilandstraße 4b, 83671 Benediktbeuern

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises