

# Exposé

## Penthouse in München

**Exklusive 5-Zimmer Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse in ruhiger Parklage, sehr gehobene Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-418992

### Penthouse

Vermietung: **3.470 € + NK**

Sudetendeutsche Straße 31a  
80937 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1936	Mietsicherheit	10.410 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	290 €	Etage	2. OG
Heizkosten	140 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	430 €	Stellplätze	3
Miete Garage/Stellpl.	125 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sehr exklusive, freistehende Mehrfamilienhaus direkt am Park in ruhiger Lage stammt ursprünglich aus dem Jahre 1937 und wurde 2011 vollständig und sehr hochwertig kernsaniert.

Bei der Sanierung wurde speziell darauf geachtet, dass der ursprüngliche Charme des Hauses erhalten bleibt, z.B. durch die überproportionale Zimmerhöhe von 260 cm, welche sofort ein erhabenes Raumgefühl vermittelt oder durch die charmante Fenstergestaltung mit Sprossen sowie moderner Dreifach-Verglasung zur Wärmedämmung, den exklusiven Naturholzparkettböden von Fa. Hain und großzügigen Naturholz-Fensterbänken und breiten Mauern. Die luxuriösen Bäder wurden mit hochwertigen, modernen Fliesen verlegt und es sind zwei große Doppelwaschbecken und zwei geräumige Regenduschen mit Sitzbank verbaut. Das äußerst geräumige Masterbad hat einen hohen Holz-Sichtdachstuhl und ist mit exklusiven Fliesen im Amalfi-Stil ausgestattet. Der Sichtdachstuhl ist auch in der Luxusküche sowie im Wohnzimmer, Masterschlafzimmer und in der Diele zu finden. Das Wohnzimmer hat eine bodentiefe große Fensterfront zum Park und ermöglicht zu jeder Jahreszeit einen Blick in die Natur. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die große Rooftopterrasse mit Südausrichtung, wo man den Feierabend mit atemberaubenden Blick über die Dächer von Schwabing und auf den alten Baumbestand vom angrenzenden Stadtpark ausklingen lässt.

Die zentrale Staubsaugeranlage, eine hochmoderne Trinkwasserenthärtungsanlage, eine im Sommer 2022 neu eingebaute, energieeffiziente Viessmann Gasheizung, ein leistungsstarkes Internet über 1000 Mbit/s sowie eine Smart-Home-Solution z.B. durch Öffnung der Haustüre mittels Fingerprint, runden das exklusive Objekt ab. Das antik-moderne Anwesen ist mit der hochwertigen Innen- und Aussengestaltung einem Neubau gleichzustellen, da zudem auch sämtliche Zimmerdecken in Neubauarchitektur ausgeführt wurden.

Insgesamt befinden sich im Anwesen nur vier exklusive Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Das schicke Mehrfamilienhaus neben dem Park überzeugt durch seinen modernen Altbaucharme und der Verwendung natürlicher Materialien und effizient wärmeisolierenden Dämmeigenschaften zur Energieeinsparung nach modernsten Standards.

Außerdem überzeugt die Luxus-Wohnung durch ihre einzigartige, hochwertige Ausstattung und den durchdachten Grundriss. Zusätzlich bietet dieses Wohnjuwel durch die sehr große, zur Südseite ausgerichtete Dachterrasse einen exklusiven privaten und sonnigen Freibereich mit Blick auf den angrenzenden Park bis nach Schwabing, welcher zu Sportaktivitäten oder zum Erholen in der freien Natur einlädt.

Das luxuriöse Mehrfamilienhaus ist zudem voll unterkellert.

Hier befinden sich die Kellerabteile, der Wasch- und Trockenraum, der Abstellraum für die Allgemeinheit sowie die Haustechnik. Weiter ist Ihre private, großzügige Doppelgarage hinter dem Anwesen, welche zusätzlich Stauraum bietet.

Diese luxuriöse und exklusive Penthouse-Wohnung liegt auf zwei Etagen und erstreckt sich vom zweiten bis hin zum dritten Stock. In den dritten Stock gelangen Sie mit einer privaten Treppe vom Wohnbereich aus, welche zum Masterschlafzimmer und zum Masterbad führt. Ein weiterer großzügiger Dielenbereich verbindet diese beiden Räume.

Besonders erwähnenswert ist die Nähe zu BMW und vielen zahlreichen weiteren großen Unternehmen. Verkehrstechnisch günstig erreicht man in Kürze den Frankfurter Ring, Mittleren Ring als auch die Autobahnen A9 und A99. Die U-Bahnstation „Am Hart“ ist fußläufig in nur 300 Metern Entfernung erreichbar, wodurch man in die Münchner Innenstadt in weniger als 20 Minuten kommt. Der Euroindustriepark mit den bekannten Geschäftsketten und diversen Restaurants ist nur fünf Minuten entfernt.

## Ausstattung

Hochwertige, geölte Hain-Parkettböden in der gesamten Wohnung, großzügige Naturholz-Fensterbänke, extra Raumhöhe über 260 cm und höher, modern-luxuriöse Bäder mit einer Doppel-Regendusche, Sitzbank, Doppel-Waschbecken und zusätzlichem Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch, sehr großzügige Küche mit gemütlichem, großem Essbereich, mit exklusiven Bosch-Siemens-Markeneinbaugeräten, Induktionsherd in der Kochinsel mit Dunstabzug, grosser, quadratischer Dielenbereich, sehr schöner Wohnbereich zur Küche,

extra Wohnzimmer zur sonnigen Südseite, drei Schlaf-/Kinderzimmer und großzügiger Abstellraum direkt neben der Küche, Homeoffice mit Blick ins Grüne, Innen-/Aussenjalousien sowie Wasch- und Trockenmöglichkeit im UG.

Diese exklusive Penthouse-Wohnung ist ideal für Familien oder für Paare/mehrere Personen mit viel Raumbedarf und hohen Ansprüchen geeignet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Penthouse ist WG-geeignet. Haustiere nach vorheriger Absprache. Die Anmietung der Garagen ist obligatorisch, ebenso ist eine Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtend.

## Lage

Der beliebte Münchner Stadtteil „Am Hart“ liegt in direkter Nachbarschaft zu Schwabing, zwischen dem Olympiapark und der Parkstadt Schwabing. Die hervorragende Infrastruktur, Verkehrsanbindung und der hohe Freizeitwert verbinden sich hier zu einem stimmigen Ganzen.

Einige der beliebtesten und größten Arbeitgeber, darunter BMW, Knorr Bremse und MTU, befinden sich in der unmittelbaren Nähe zum Objekt und machen die Lage nahe des Olympiaparks äußerst attraktiv.

Durch den nahegelegenen Euro-Industriepark sind alle Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten zu erreichen. Vor der Haustüre finden sich neben diversen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen auch mehrere Gastronomiebetriebe, wie z.B. das "Wirtshaus

am Hart" mit seinem schönen Biergarten und der Kleinkunsthöhle. Das ruhig gelegene, exklusive Mehrfamilienhaus in einer 30-er Zone grenzt zudem direkt Park „Aussiger Platz“, welches nicht nur einen schönen Blick ins Grüne bietet, sondern auch zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Freizeitaktivitäten einlädt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Aussenansicht

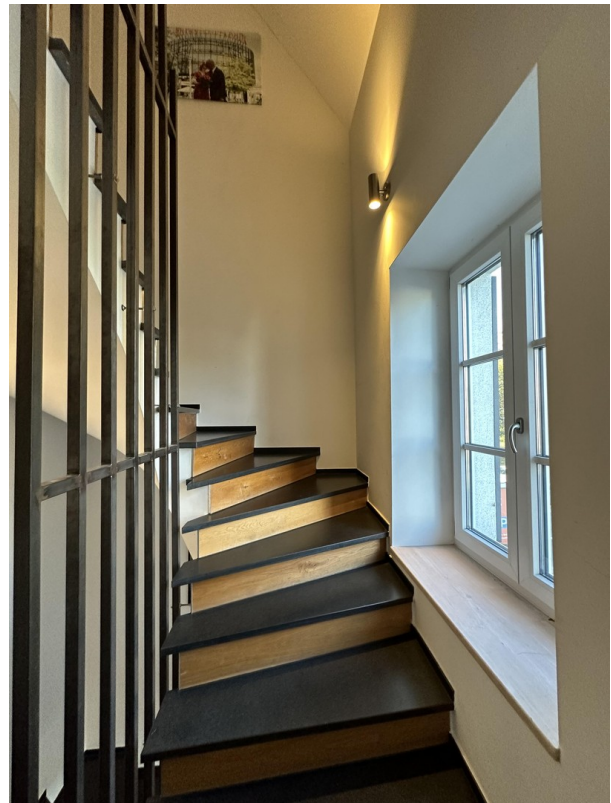


Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Angrenzende Parkanlage



Aufgang

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Abgang



# Exposé - Galerie



Aufgang



# Exposé - Galerie



Aufgang



Büro



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aufgang



Aufgang

# Exposé - Galerie

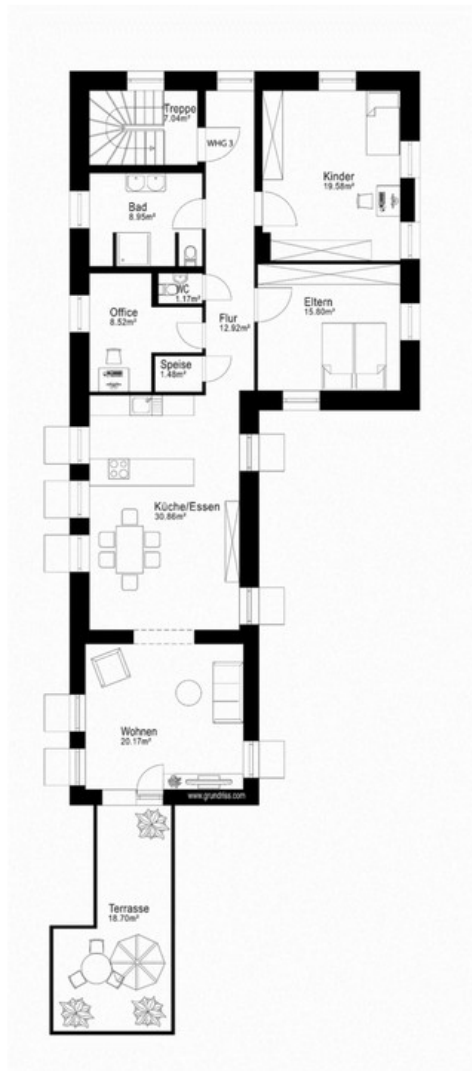


Blick Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse

...

## Grundriss 1 Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-005720736

Gültig bis: 05.05.2035

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Sudetendeutschestrasse 31a, 80937 München		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1937		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (An)	578,40 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 <input type="checkbox"/> (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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Harsche-Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
Tel: 02633-4729016

06.05.2025

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

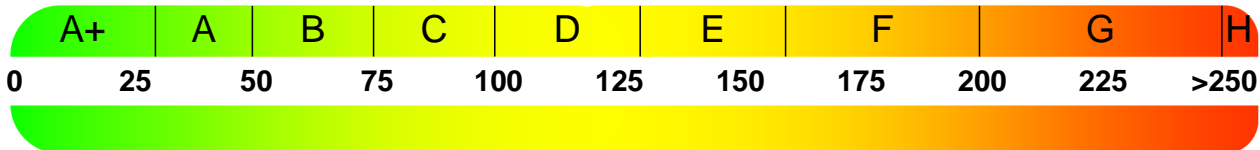
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-005720736  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>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]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

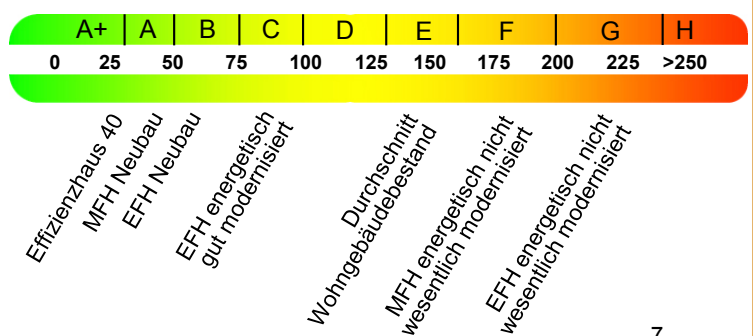
Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe <sup>8</sup> :			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe <sup>8</sup> :		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



7

## 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-005720736

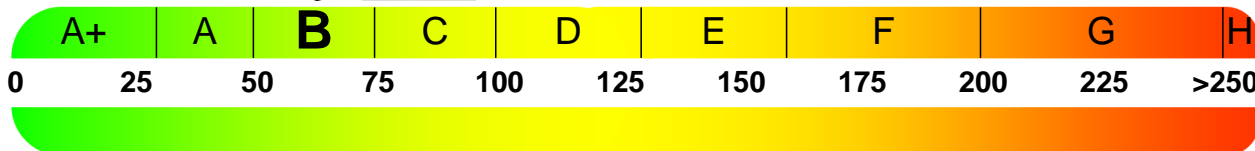
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **15,12** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**63,01 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**69,31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

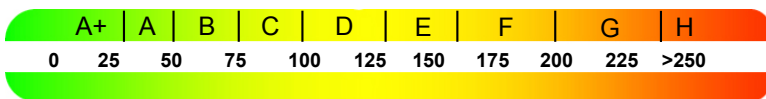
**63,01**

**kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2022	28.02.2025	Erdgas	1,10	99344,14	17881,95	81462,20	1,12

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-005720736  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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 Wärmegevinne 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 so genannte „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 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.

### Endergieverbrauch – 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 Primärenergiefaktoren 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises