

Exposé

Maisonette in München

Wunderschöne 3-Zimmer Maisonette - Gartenwohnung - ohne Provision - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-421317

Maisonette

Vermietung: **2.525 € + NK**

Ansprechpartner:
Manuel Ivanjak

81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.02.2026
Wohnfläche	125,90 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	2
Heizkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	450 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante Maisonette-Wohnung mit großem Garten, der einen direkten Zugang zur Garage ermöglicht. Die Wohnung befindet sich im Ortsteil München Ost - Waldtrudering.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung steht nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung für den Erstbezug bereit. Die Wohnung befindet sich in absolut ruhiger und exklusiver Lage, angrenzend zum Truderinger Wald.

Die ca. 126 m² große Wohn-/Nutzfläche erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain eines hochwertigen 5-Parteienhauses und bietet ein ideales Zuhause für Singles, Paare als auch Senioren mit Anspruch an Raum, Komfort und Privatsphäre verbunden mit einer flexiblen Raumgestaltungsmöglichkeit, angepasst an die jeweilige Lebenssituation. Besonders hervorzuheben ist der rund 100 m² große, liebevoll angelegte Garten mit zwei Terrassen, Gartenteich und Gartenhaus – ein echtes Refugium mitten in der Stadt. Der direkte, private Zugang über die Einzelgarage sorgt für höchsten Komfort und Privatsphäre.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter ca. 38m² großer Wohnbereich mit offener Küche, Holzkamin und direktem Gartenzugang. Der Wohnbereich wird durch eine moderne Lofttüre vom Gang separiert, über welchen man zum Badezimmer mit Fenster und großzügiger, ebenerdiger Dusche sowie einem weiteren 21 m² großen Zimmer zur flexiblen Nutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro) gelangt. Das Souterrain ist sowohl innerhalb der Wohnung über eine Wendeltreppe als auch über das Gemeinschaftstreppenhaus erreichbar. Der sich dort befindende ca. 26 m² große Raum, eignet sich ideal als Schlafzimmer. Durch die breiten Fensterflächen mit Steingarten-Anböschung wird auf beiden Ebenen eine wohnliche Atmosphäre mit Tageslicht hergestellt. Ebenfalls im Souterrain befindet sich das zweite Duschbad mit WC sowie ein praktischer Allzweckraum mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit.

Die Ausstattung umfasst einen hochwertigen Vinylboden in Echtholzoptik, der im Fischgrätmuster verlegt wurde. Dieser ist sowohl optisch als auch preislich einem echten Parkettboden gleichgestellt, jedoch deutlich pflegeleichter. Die Fenster aller Wohnräume sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Beide Bäder haben eine Fussbodenheizung, ebenerdige Duschen und Stauraum in den Waschtischunterschränken.

Die Wohnung wird befristet bis zum 30.06.2028 vermietet.

Ausstattung

Maisonette-Wohnung mit ca. 126 m² Wohn-/Nutzfläche

- ca. 100 m² großer, liebevoll angelegter Garten mit Gartenteich und Gartenhaus
- zwei großzügige Terrassen mit Ost-/Süd-/West-Ausrichtung
- direkter Zugang über den eigenen Garten zur Wohnung von der Garage
- 3-Zimmer Wohnung mit separaten Zugang zum Souterrain
- Holzkamin im Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre
- hochwertiger Vinylboden in Echtholzoptik
- Tageslichtbad im Erdgeschoss mit ebenerdiger Dusche, Fussbodenheizung, Hochschrank und Spiegelschrank
- zusätzliches Duschbad mit WC im Souterrain
- lichtdurchfluteter Raum im Souterrain (ca. 26 m²), durch die erweiterte Steingarten-Anböschung mit Tageslicht und Wohnraumqualität
- elektrische Rollläden an Fenstern und Terrassentüren

- neue, offene Premium-Einbauküche mit Bosch-Geräten, Gaskochfeld mit integrierter Abluft sowie einer Kücheninsel
- 250 cm hohe Lofttüre als optisches Highlight
- neue Gas-Brennwerttherme im Haus
- bezugsfrei ab dem 15.02.2026

Die Wohnung wird befristet bis zum 30.06.2028 vermietet.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich noch in der Fertigstellung, kann aber bereits besichtigt werden. Aktuelle Fotos der Räume und Bäder werden nach Fertigstellung eingestellt.

Die Vermietung erfolgt von Privat. Makleranfragen sind ausdrücklich unerwünscht

Nimmt ein Makler per E-Mail Kontakt mit einer Privatperson auf, die im Internet eine Immobilie zur Vermietung oder dem Verkauf anbietet und im Inserat ausdrücklich und optisch hervorgehoben darauf hinweist, dass keine Makleranfragen erwünscht sind, liegt ein Verstoß gegen § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG vor.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, sehr gefragter Lage von München-Waldtrudering, nur etwa 10 km vom Marienplatz entfernt. Der Stadtteil verbindet exklusive Wohnqualität mit

naturnaher Umgebung – der Truderinger Forst liegt direkt hinter dem Garten. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie

ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar. Eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche

Verkehrsmittel (Bus, U-Bahn, S-Bahn) und die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie dem angrenzenden Truderinger Forst, umliegende Parks, Sportstätten und Naherholungsgebiete.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise

Exposé - Galerie

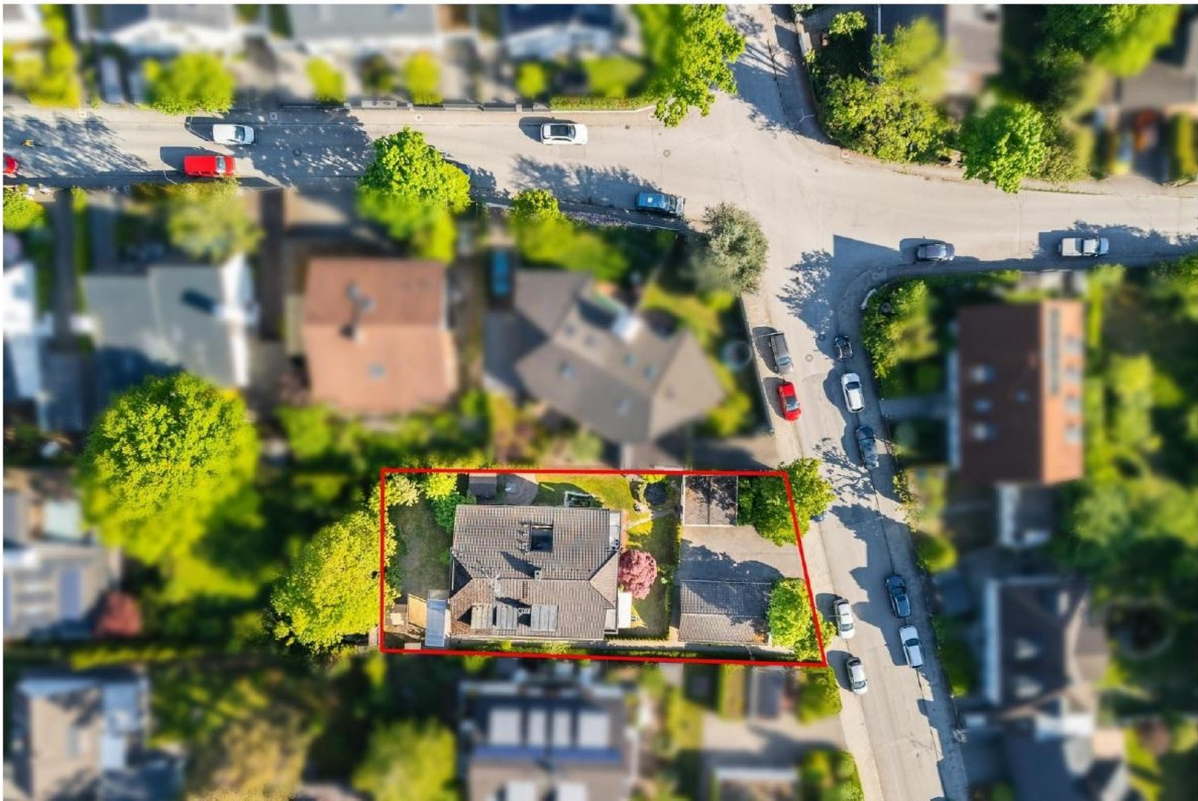


Haupteingang Wohnanlage

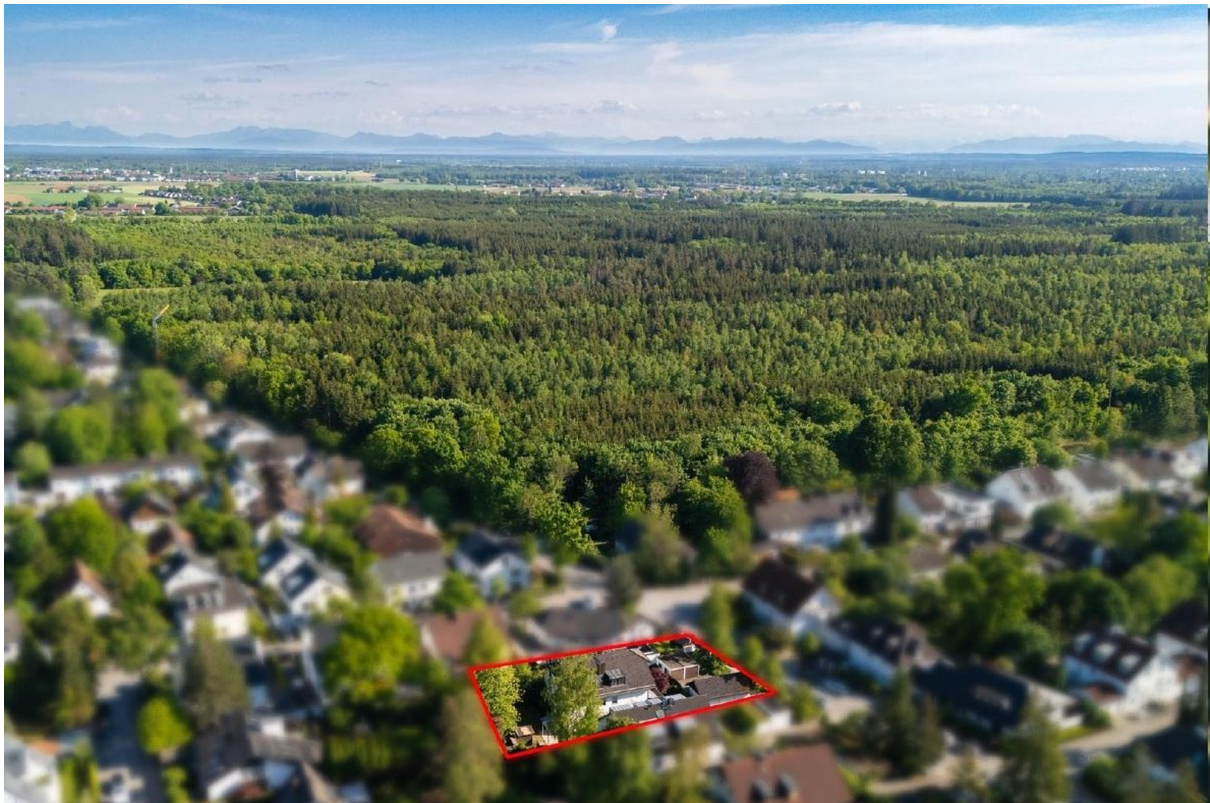


Anböschung + 2te Terrasse

Exposé - Galerie



Grundstück Vogelperspektive

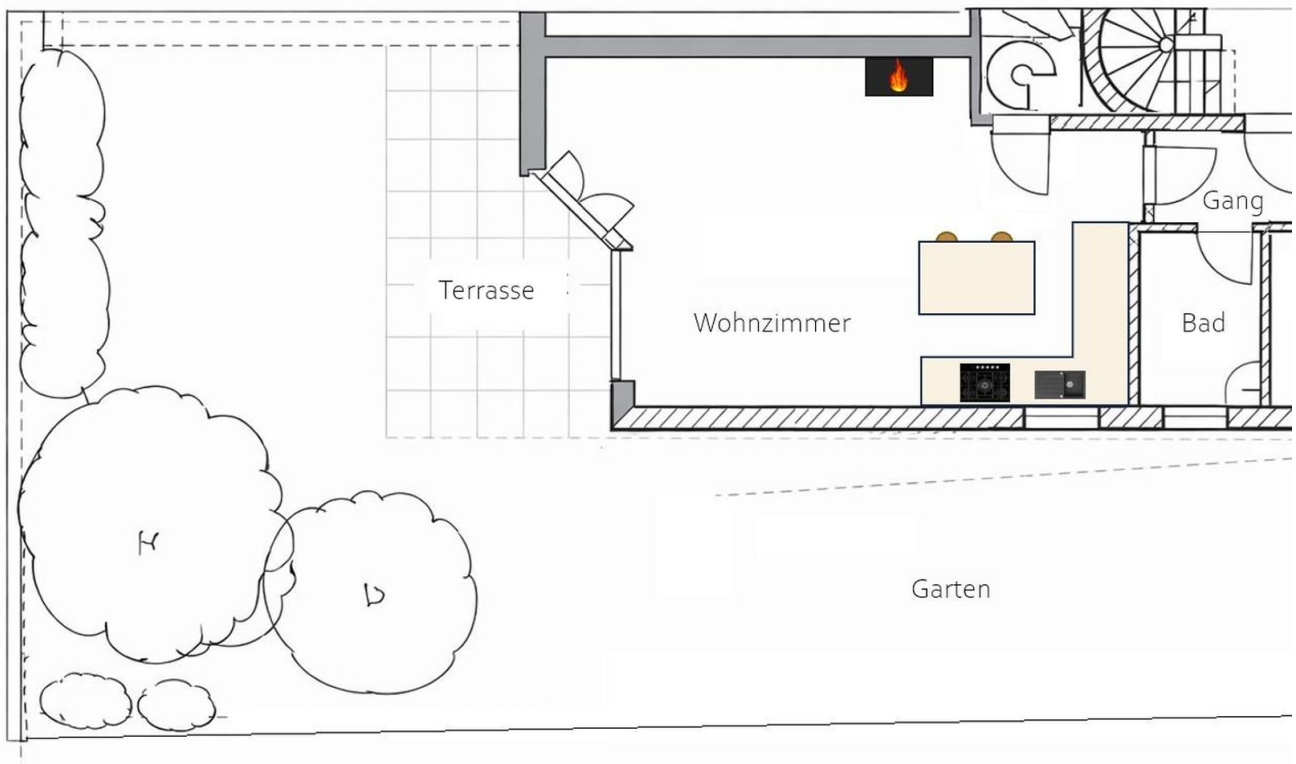


Lage mit Waldnähe

Exposé - Galerie

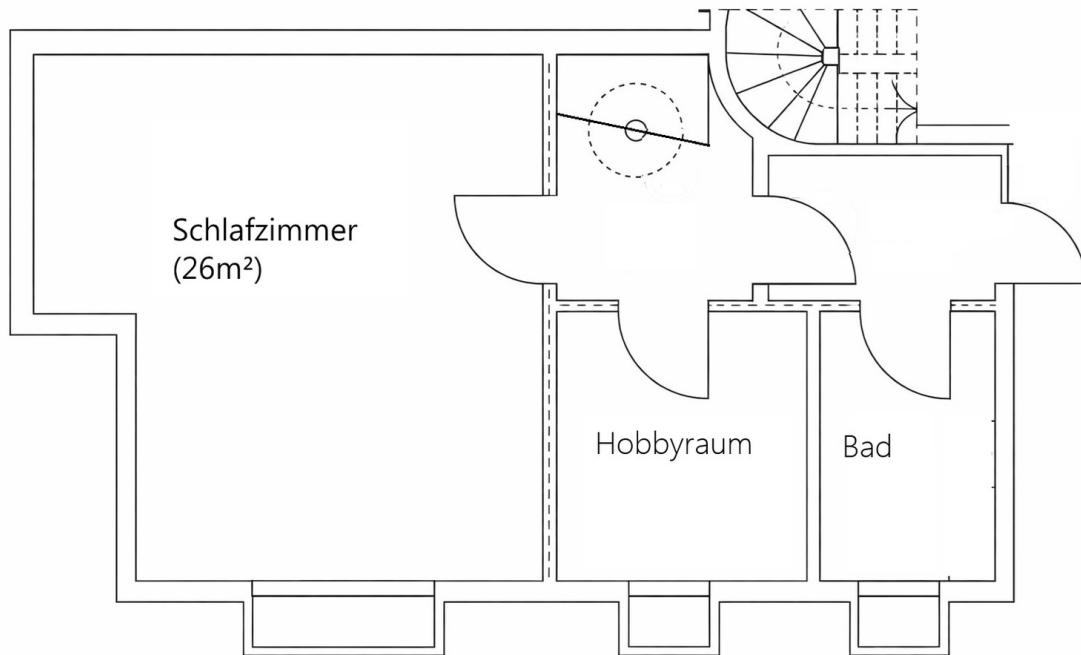


Zutritt Wohnung + Souterrain



Grundriss EG

Exposé - Galerie

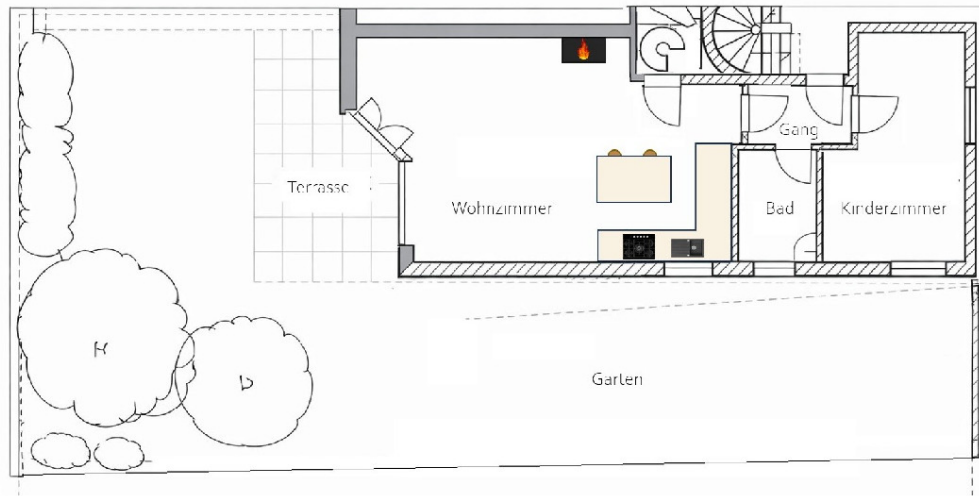


Grundriss Souterrain

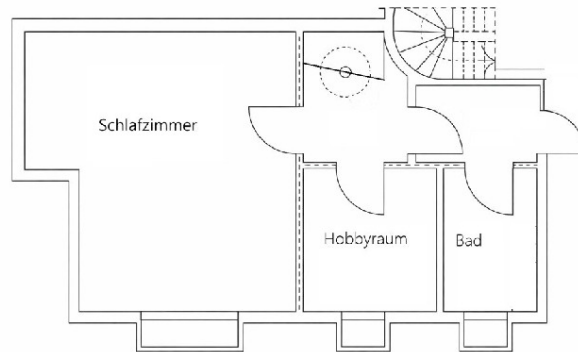


Premium-Einbauküche (neu)

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss	
Raum	Größe
Wohnzimmer	30,06
Flur	4,20
Bad	5,45
Kinderzimmer	20,92
Terrasse	12,66
Summe	81,29
Souterrain	
Raum	Größe
Schlafzimmer	25,45
Flur	4,72
Treppe	0,00
Abzweckraum	7,19
Bad	3,88
Vorraum	3,37
Summe	44,61
Gesamt	125,90



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 16.09.2035

Registriernummer: BY-2025-005962460

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am Eulenhorst 67a 81827 München	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1984	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2024	
Anzahl der Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _N)	480,0 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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)

Matthias Baumann
Energieberater HWK
Nordstraße 4a
83561 Ramerberg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.09.2025

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 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

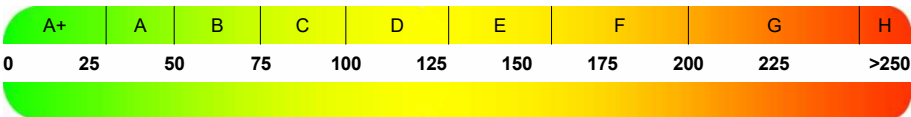
Registriernummer: BY-2025-005962460

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert

kWh/(m²·a)

Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert

W/(m²·K)

Anforderungswert

W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³

☐ für Heizung

☐ für Warmwasser

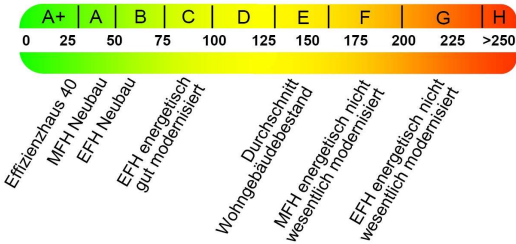
☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
- ☐ 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	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie			Anteil EE ¹⁰
			%
			%
Summe ⁸			%
☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

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 Gebäu...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

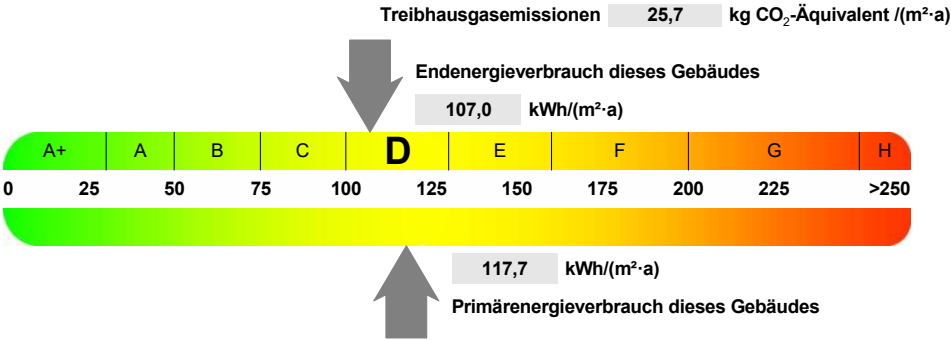
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005962460

3

Energieverbrauch



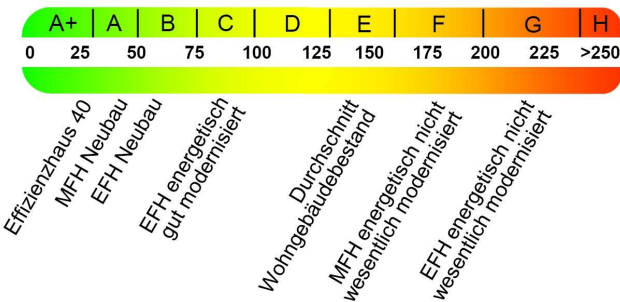
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 107,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
25.08.2021	04.10.2024	Erdgas E	1,10	148958	—	148958	1,07

☐ 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_N) 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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-005962460

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:

Matthias Baumann, Energieberater HWK
Nordstraße 4a, 83561 Ramerberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Heizung wurde 2024 saniert. Der Gasverbrauch für den Energieausweis wurde von 2021 bis 2024 berücksichtigt. Durch die Erneuerung der Heizung kann mit Einsparungen im Gasverbrauch gerechnet werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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