

Exposé

Wohnung in München

**Stadtwohnung 38 m² mit Luitpoldpark-Blick – 5. OG,
Ostbalkon, neue Fenster, sofort verfügbar**



Objekt-Nr. OM-438505

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Lerchenauerstr. 3
80809 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,78 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Einzimmerwohnung befindet sich im Herzen von West Schwabing an der Kreuzung Lerchenauer-/Schleißheimerstraße (80809 München). Mit 38 m² bietet sie eine kompakte und effiziente Grundfläche, die sich ideal für verschiedene Lebenssituationen eignet. Das Baujahr 1972 garantiert solide Bausubstanz, wobei wesentliche Komponenten bereits modernisiert wurden – insbesondere das komplette Fensterpaket inklusive Rollläden, das für verbesserte Energieeffizienz und Lärmschutz sorgt.

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss (letzte Etage) eines Gebäudes mit Aufzug, was Ruhe und Privatsphäre gewährleistet. Vom Ostbalkon bietet sich ein Blick über die Straßenkreuzung hinweg auf den Luitpoldpark – ein seltenes Highlight in dieser zentralen Lage. Der Olympiapark ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Der aktuelle Zustand der Wohnung ist insgesamt gut. Die Wohnräume sind bezugsfertig und können sofort genutzt werden. Das Badezimmer ist hingegen renovierungsbedürftig – dies stellt für viele Käufer eine Chance dar, das Bad nach eigenen Vorstellungen und mit moderner Ausstattung zu gestalten. Die Wohnung wird ohne Einbauküche verkauft, was zusätzliche Gestaltungsfreiheit bietet.

Die monatlichen Nebenkosten sind mit 170 € Wohngeld überschaubar. Geheizt wird über Fernwärme, was sowohl kosteneffizient als auch umweltfreundlich ist. Der Energieausweis liegt vor (verbrauchsgestützt, Klasse D) und kann bei Besichtigungen eingesehen werden.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und steht sofort zur Übergabe bereit. Dies ermöglicht einen schnellen Verkaufsprozess ohne zeitliche Verzögerungen durch bestehende Mietverhältnisse. Haustierhaltung ist nach Absprache möglich, was die Zielgruppe erweitert.

Für Investoren bietet die kompakte Größe und die attraktive Lage in West Schwabing gute Vermietungschancen. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in dieser Preisklasse ist in München nach wie vor hoch. Für Berufseinsteiger ist dies eine Möglichkeit, den ersten Schritt in den Immobilienmarkt zu wagen. Auch für Downsizer, die eine kleinere, gut angebundene Wohnung suchen, ist das Objekt interessant.

Ausstattung

Fenster & Rollläden: Das gesamte Fensterpaket wurde erneuert. Dies verbessert nicht nur die Energieeffizienz, sondern sorgt auch für besseren Schallschutz – besonders relevant an einer verkehrsreichen Kreuzung. Elektrische Rollläden sind inklusive.

Heizung: Fernwärmeversorgung sorgt für zentrale, wartungsarme Heizung. Die Kosten sind im monatlichen Wohngeld enthalten und transparent abgerechnet. Fernwärme ist in München eine zuverlässige und zunehmend nachhaltige Energiequelle.

Energieausweis: Verbrauchsgestützter Energieausweis liegt vor (Klasse D). Dies entspricht dem Durchschnitt für Gebäude dieser Baujahre. Die neuen Fenster tragen zur Verbesserung bei.

Aufzug: Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Dies ist ein erheblicher Vorteil für das 5. Obergeschoss und erhöht die Attraktivität der Wohnung für alle Zielgruppen.

Abstellmöglichkeiten:

Kellerabteil: Ca. 7 m² zusätzlicher Stauraum ist vorhanden

Radabstellraum: Sichere Unterstellmöglichkeit für Fahrräder

Stellplatz: Nicht vorhanden (typisch für diese Lage und Wohnungsgröße)

Bad: Das Badezimmer ist renovierungsbedürftig. Dies bietet dem Käufer die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Rohinstallationen sind vorhanden, eine Komplettrenovierung ist notwendig.

Küche: Keine Einbauküche vorhanden. Der Käufer kann eine eigene Küche installieren oder die Wohnung leer beziehen.

Balkon: Ostausrichtung mit Blick auf den Luitpoldpark über die Straßenkreuzung hinweg. Der Balkon ist über die Wohnung zugänglich und bietet Platz für Pflanzen, Sitzmöbel und Entspannung.

Haustiere: Haustierhaltung ist nach Absprache erlaubt. Dies erweitert die Zielgruppe erheblich.

Raumaufteilung (Einzimmerwohnung):

Hauptwohnraum: Ca. 25–28 m², multifunktional nutzbar als Wohn- und Schlafbereich

Küchennische: Abgetrennt oder integriert, je nach Grundriss

Bad: Separates Badezimmer, renovierungsbedürftig

Flur: Funktionaler Eingangsbereich mit Garderobemöglichkeit

Besonderheiten:

Letzte Etage: Wenig Durchgangsverkehr, Ruhe

Parkblick: Seltenes Feature in dieser Preisklasse

Sofort bezugsfertig: Keine zeitlichen Verzögerungen

Transparente Nebenkosten: 170 € monatliches Wohngeld

Supermarkt im Haus: Erheblicher Komfortvorteil im Alltag

Empfehlung für Käufer: Die Wohnung bietet ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für alle, die Wert auf Lage, Parkblick und gute Infrastruktur legen. Das renovierungsbedürftige Bad sollte in der Kalkulation berücksichtigt werden (ca. 10.000–15.000 € für eine Standardrenovierung). Die kompakte Raumaufteilung ist typisch für Einzimmerwohnungen und ermöglicht flexible Nutzungskonzepte.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

Lage

Lerchenauer-/Schleißheimerstraße, 80809 München – West Schwabing

Die Wohnung befindet sich an einer zentralen Kreuzung im Herzen von West Schwabing. Die Lage bietet optimale Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindungen in einem der begehrtesten Stadtteile Münchens.

ÖPNV-Anbindung: Die U-Bahn-Station Scheidplatz ist in unmittelbarer Nähe erreichbar und bietet Anschluss an die Linien U2 und U3. Von hier aus gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum (Marienplatz in ca. 15–20 Minuten), zur Messestadt und in andere Stadtteile. Auf der Schleißheimerstraße verkehren zudem Bus- und Straßenbahnlinien, die weitere Verbindungen ermöglichen.

Grünflächen & Erholung: Vom Balkon bietet sich ein Blick auf den Luitpoldpark, der über die Straßenkreuzung hinweg sichtbar ist. Der Olympiapark ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet weitläufige Grünflächen, Spazierwege, Sportanlagen und das Olympiastadion. Für Bewohner der Wohnung sind beide Parks tägliche Rückzugsorte – besonders wertvoll bei der Lage im 5. Stock mit direktem Blick auf das Grün.

Einkaufen & Versorgung: Im Haus befindet sich ein Supermarkt mit guter Auswahl – ein erheblicher Komfortvorteil im Alltag. Die Schleißheimerstraße ist eine lebendige Einkaufsstraße mit weiteren Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, Drogerien und zahlreichen Restaurants. Das Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) ist mit der U2 in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein breites Sortiment an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Bildung & Gesundheit: In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls

fußläufig erreichbar. Mit dem Fahrrad sind TUM und LMU in weniger als 15 Minuten zu erreichen.

Arbeitsplätze: West Schwabing liegt zentral und nahe dem Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen. Auch das Messestadt-Riem-Gelände und das Technologiezentrum München sind schnell erreichbar.

Nachbarschaft: West Schwabing gilt als einer der begehrtesten und lebendigsten Stadtteile Münchens. Die Gegend ist sicher, gut beleuchtet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Verkehrsanbindung Auto: Über die Schleißheimerstraße und die A9 (München-Nürnberg) sind Autobahnanbindungen schnell erreichbar. Parkmöglichkeiten gibt es in der Umgebung, jedoch ist die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel aufgrund der hervorragenden U2/U3-Anbindung oft praktischer.

Zukunftsperspektiven: West Schwabing bleibt ein gefragter Wohnstandort mit stabiler Nachfrage und guter Wertentwicklung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

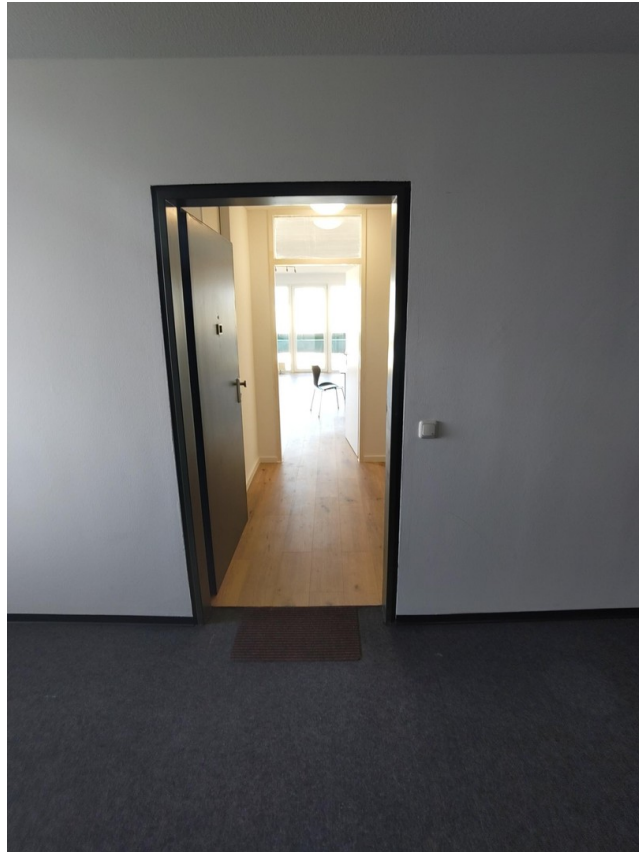
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick nach Osten

Exposé - Galerie



Eingang



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick Richtung Osten



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Flur

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht

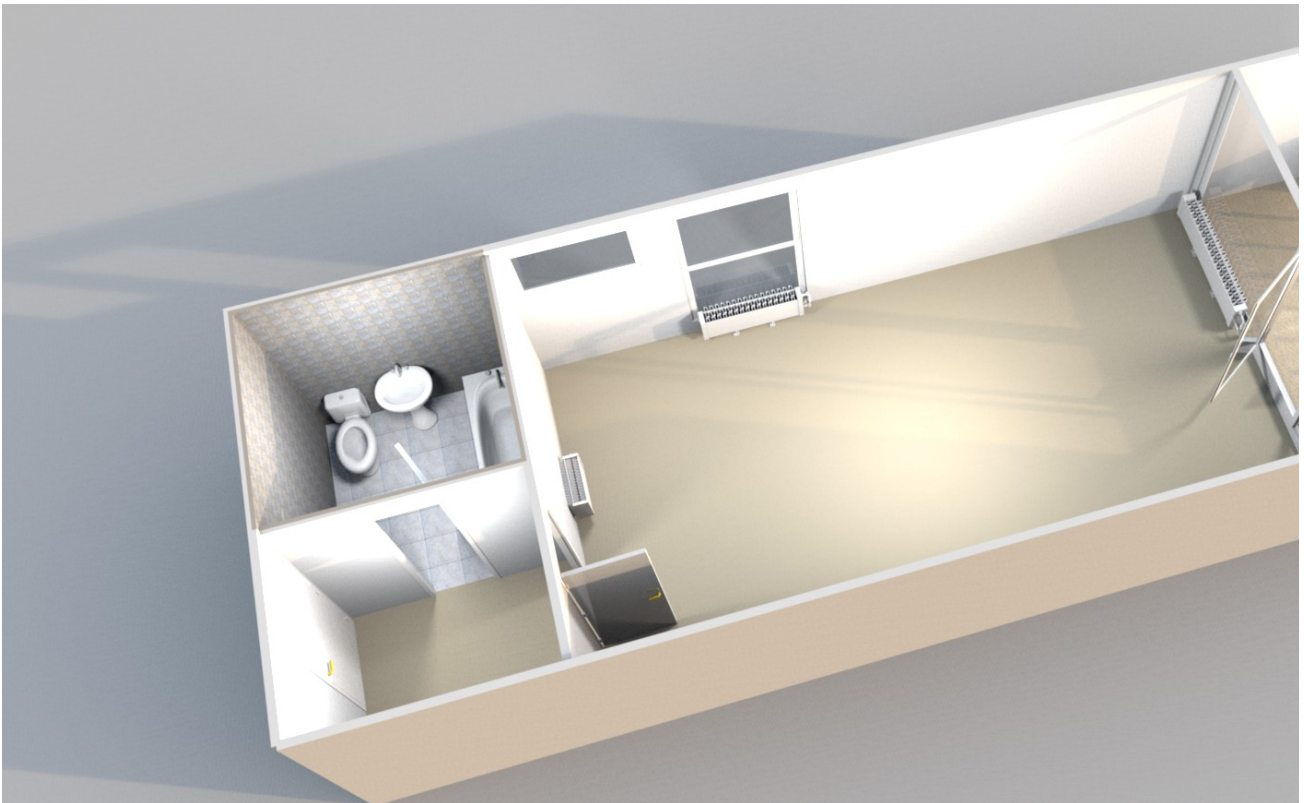
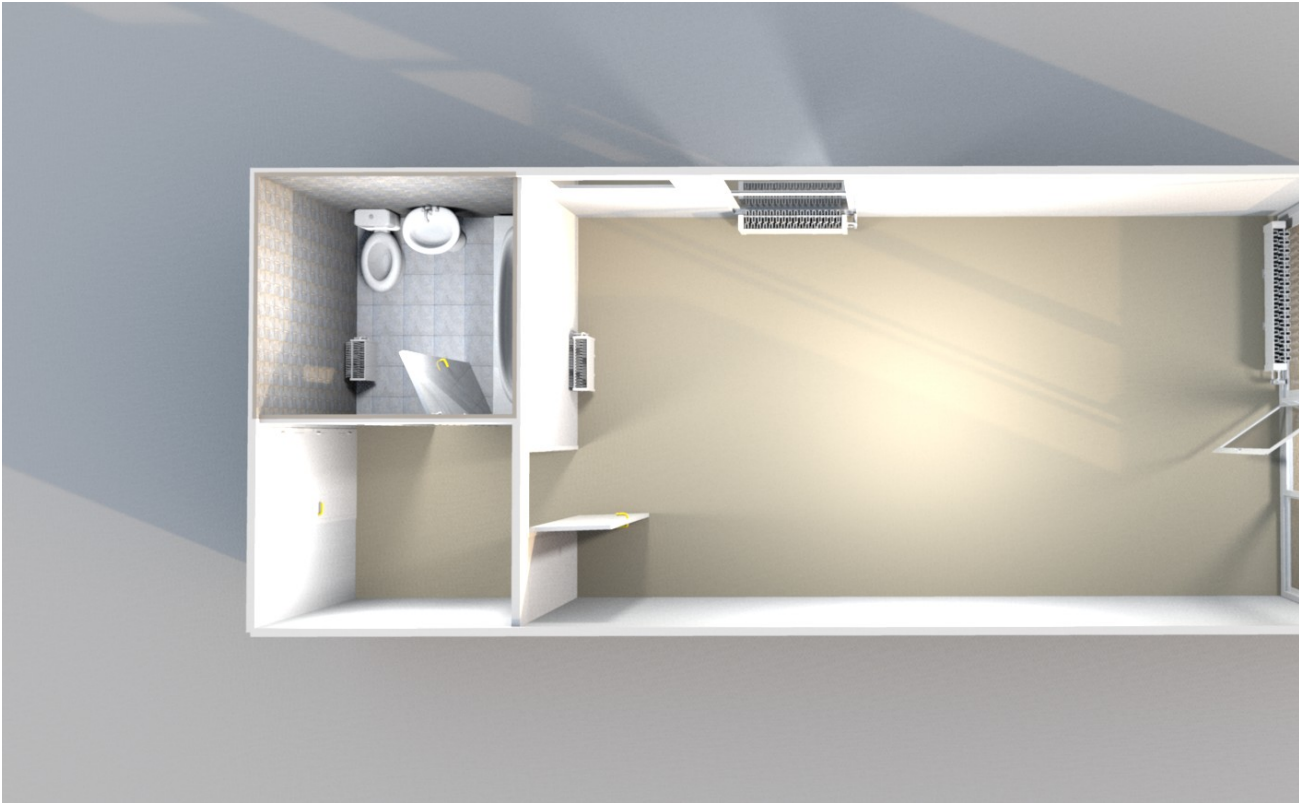


Treppenhaus EG

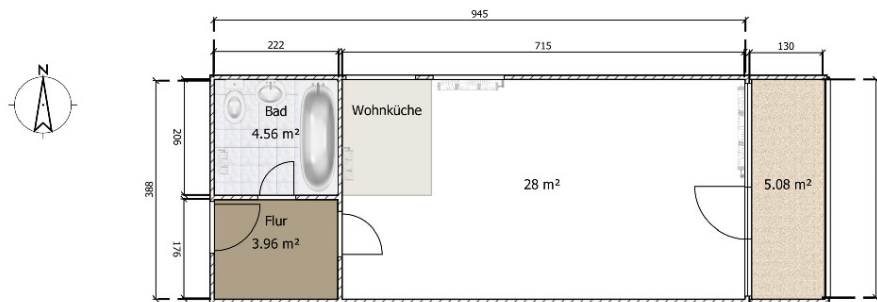


Lift EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **13.08.2034**

Registriernummer: **BY-2024-005266672**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Lerchenauerstr.3 80809 München		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2005		
Anzahl der Wohnungen	35		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.108,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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: 0	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 beigefügt (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)

Schurm Energieberatung GmbH & Co.KG
Ringstr.20a
94086 Bad Griesbach

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **14.08.2024**

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

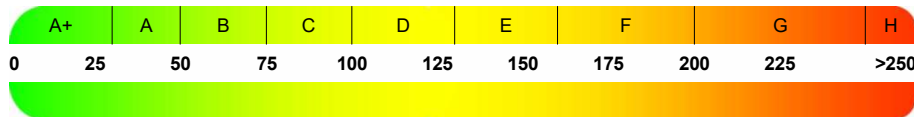
Registriernummer:

BY-2024-005266672

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

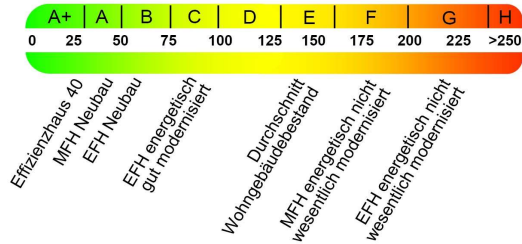
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	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

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

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 Gebäudes...

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

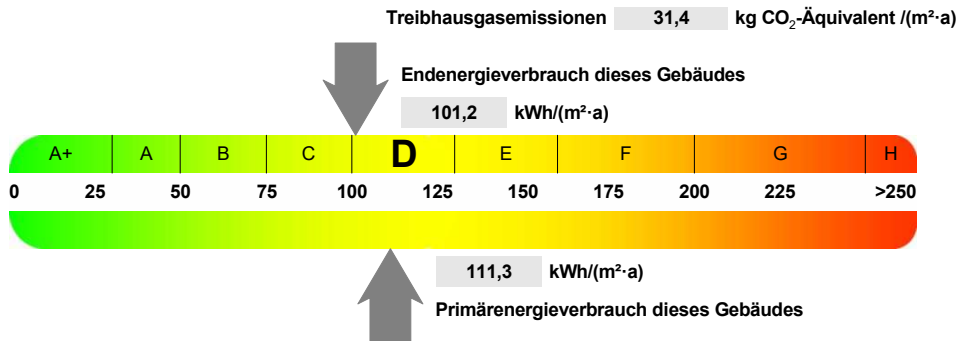
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005266672

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

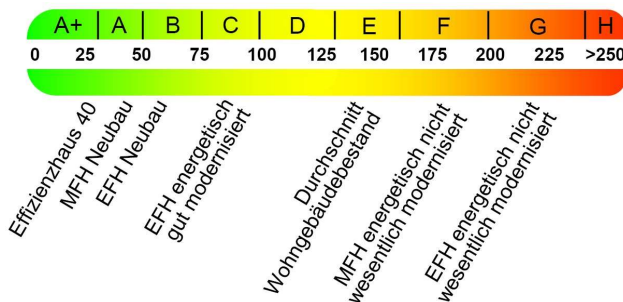
101,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Heizöl	1,10	607530	148906	458624	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

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

Wohnflächenberechnung

NACH WOHNFLÄCHENVERORDNUNG (WOFLV)

OBJEKTDATEN

Straße / Hausnr.	Lerchenauerstr. 3
PLZ / Ort	80809 München
Art des Objekts	Eigentumswohnung
Flurstück	386/2
Berechnungsnr.	WB-2604-8F4D
Wohnung / Stockwerk	Whg. 29, 5
Datengrundlage	Maße aus Bauplan / Grundriss
Berechnungsanlass	Sonstiges



ERSTELLER

Name	Dennis Pilz
Unternehmen	i3 Software GbR
Anschrift	Rottwerndorfer Str. 44, 01796 Pirna
E-Mail	service@wohnraum-rechner.de

AUFTRAGGEBER

Name	András Egeressy
Anschrift	Birkenweg 4, 82061 Neuried

1 Raumaufstellung & Flächenermittlung

Nr.	Raum	Nutzung	Maße	Faktor	Grundfl.	Wohnfl.
01	Bad, WC Bad	wohnen	Quadratmeter: 4.560 m Höhe: 2,50 m 100%	100 %	4,56	4,56
02	Wohnzimmer Wohnküche	wohnen	Quadratmeter: 28.000 m Höhe: 2,50 m 100%	100 %	28,00	28,00
03	Flur/ Diele Flur	wohnen	Quadratmeter: 3.960 m Höhe: 2,50 m 100%	100 %	3,96	3,96
04	Balkon/ Loggia Balkon/Loggia	wohnen	Breite: 1.300 m Länge: 3.860 m Höhe: 2,50 m 100%	25 %	5,02	1,26
Gesamtsumme						37,78 m²

WoFIV: Berechnung gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Balkone, Loggien und Terrassen werden i. d. R. mit 25 % angerechnet. Raumhöhen unter 1 m = 0 %, zwischen 1–2 m = 50 %, ab 2 m = 100 % (§ 4 Nr. 2 WoFIV).

2 Ergebnis der Wohnflächenberechnung

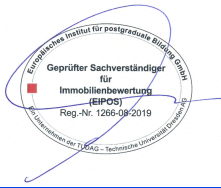
WOHNFLÄCHE GESAMT (WOFLV)

37,78 m²

A PRÜFVERMERK DES SACHVERSTÄNDIGEN / ARCHITEKTEN

Der unterzeichnende Architekt bestätigt, dass die vorliegende Wohnflächenberechnung **rechnerisch geprüft und plausibilisiert** wurde. Die Berechnung entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie der DIN 277. Für die Richtigkeit der vom Verfasser eingegebenen Maße wird keine Haftung übernommen. Das Gebäude wurde vom Sachverständigen nicht besichtigt oder ausgemessen.

D. Pilz
Architekt



Unterschrift und Stempel des Architekten

Rechtshinweis: Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) gilt nach § 1 für den sozialen Wohnungsbau, insbesondere für Gebäude nach dem 01.01.2004. Nach BGH-Urteil (VIII ZR 86/08) findet sie zunehmend auch im frei finanzierten Wohnungsbau Anwendung. Die DIN 277 hat empfehlenden Charakter und rechnet Balkone, Keller und Dachflächen zu 100 % an. Der Sachverständige hat die Berechnung auf Basis der bereitgestellten Maße plausibilisiert. Das Gebäude wurde nicht besichtigt oder ausgemessen. Für die Übereinstimmung der Maße wird keine Haftung übernommen. Erstellt mit wohnraum-rechner.de.