

# Exposé

## Maisonette in München

### Charmante 2 Zimmer-Maisonette-Wohnung in Top-Lage München Pasing (WE 15)



Objekt-Nr. OM-442829

#### Maisonette

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Steininger

Richard-Tauber-Straße 3  
81243 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,05 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	245 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.170 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Souterrain eines im Jahr 2020 errichteten Wohn- und Geschäftshauses. Die Wohnung liegt ruhig und klar abgetrennt von den beiden Gewerbeeinheiten (kein Einzelhandel, keine Gastronomie) im Erdgeschoss. Sie überzeugt durch ihre moderne Architektur sowie eine stilvolle, gehobene Ausstattung. Die intelligente Raumaufteilung über zwei Ebenen schafft ein besonderes Wohngefühl und bietet sowohl Singles als auch zwei Personen ein komfortables Zuhause.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Koch- und Essbereich mit offen gestalteter Einbauküche sowie ein modernes Duschbad. Der Wohn- und Schlafbereich liegt im Souterrain und wird durch einen praktischen Abstellraum unter der Treppe ergänzt. Ein zusätzlicher Wohnungs-Zugang im Souterrain sorgt für mehr Flexibilität im Alltag.

Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet: Im Erdgeschoss sorgen bodentiefe Fenster für viel Tageslicht, während im Souterrain breite Oberlichter eine angenehme Belichtung schaffen. Sämtliche Fenster verfügen über Isolierverglasung sowie integrierten Sonnenschutz.

In den Wohnräumen ist hochwertiges Eichenparkett verlegt, während das Badezimmer mit modernen Fliesen und einer eleganten Marken-Sanitärausstattung inklusive bodengleicher Dusche ausgestattet ist. Die Fußbodenheizung in allen Räumen sowie ein zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad sorgen für ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Die offen geplante Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Im Untergeschoss stehen ein Fahrradraum sowie ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf und Verfügbarkeit für 75 € monatlich angemietet werden.

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick:

- Moderne Architektur mit klarer, zeitloser Linienführung
- Solide Massivbauweise mit hochwertigen Dämmziegeln
- Nachhaltige und effiziente Beheizung durch moderne Holzpelletanlage
- Komfortabler Aufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Kunststofffenster und -türen mit Isolierverglasung, elektrischen Raffstores und integrierter Wohnraumlüftung
- Hochwertige Gesamtausstattung mit durchdachtem Wohnkonzept
- Schönes Parkett in den Wohnräumen
- Stilvolle Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer
- Modernes Bad mit Marken-Sanitärausstattung, bodengleicher Dusche und zusätzlichem Handtuchheizkörper
- Offene Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten
- Gegensprechanlage
- Abschließbares Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

- Einzelstellplatz in der Tiefgarage optional verfügbar
- Gemeinschaftliche Grünfläche mit Spielplatz

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

### IMPRESSUM

Angaben gemäß § 5 TMG

Haslreiter BauConsulting GmbH

Sammarei 13

94496 Ortenburg

Geschäftsführer: Günter Haslreiter

Registergericht: Amtsgericht Passau

Handelsregister: HRB 9019

Steuernummer: 153/128/11453

Inhaltlich verantwortlich gemäß § 10 Absatz 3 MDSStV: Günter Haslreiter

Hinweise zur Mietpreisbremse:

Es gibt 4 mögliche Ausnahmetatbestände in welchen die Mietpreisbremse nicht zur Anwendung kommt.

Dieses Mietangebot fällt unter den Ausnahmetatbestand Neubau. Die Miete liegt mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist gem. § 566g BGB zulässig, weil die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.

## Lage

Pasing, im Westen München gelegen, zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt und bildet gemeinsam mit Obermenzing den 21. Stadtbezirk. Der Stadtteil überzeugt durch seine gewachsene Infrastruktur und bietet alles für den täglichen Bedarf – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Kitas bis hin zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten.

Rund um den belebten Pasinger Marienplatz und den Bahnhof München-Pasing entsteht ein urbanes Flair mit zahlreichen Ärzten, Apotheken sowie einer abwechslungsreichen Gastronomie. Die nahegelegenen Pasing Arcaden bieten ein umfangreiches Shopping- und Gastronomieangebot. Ein besonderer Geheimtipp ist der Pasinger Viktualienmarkt, der mit hochwertigen regionalen Produkten ein charmantes Einkaufserlebnis bietet.

Kulturell punktet die Pasinger Fabrik mit einem vielseitigen Programm aus Konzerten, Theater, Kabarett und Ausstellungen. Für Erholung im Grünen lädt der idyllische Stadtpark Pasing entlang der Würm zu entspannten Spaziergängen ein.

Die Immobilie in der Richard-Tauber-Straße profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Bahnhof München-Westkreuz (S6, S8) ist schnell erreichbar, ebenso das Zentrum von Pasing mit dem Bahnhof und Anschluss an die Stammstrecke sowie den Regional- und Fernverkehr. Auch mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen, unter anderem über das Autobahnkreuz Freiam-Mitte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Koch-/Wohnraum EG



Wohnraum EG

# Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Duschbad EG



Treppe innen EG - Souterrain

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Wohnraum Souterrain



Schlaf-/Wohnraum Souterrain

# Exposé - Galerie

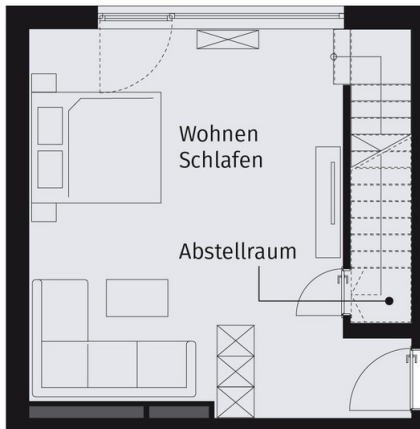


Ansicht Straßenseite

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Souterrain

## Wohnfläche Wohn

Kochen/Essen (EG)  
 Bad (EG)  
 Wohnen/Schlafen  
 Abstellraum (ST)  
**gesamt**

Alle Angaben sind

Maßstab 1 : 100 - 1



## Grundriss



## Tiefgarage - UG

21 - 39 PKW-Stellplätze

## Abstellräume - UG

Abstellraum zu WE 1	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 2	2,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 3	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 4	2,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 5	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 6	1,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 7	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 8	1,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 9	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 10	1,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 11	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 12	1,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 13	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum zu WE 14	1,70 m <sup>2</sup>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben.



Untergeschoss - Tiefgarage

## Grundriss TG und Keller

# Exposé - Grundrisse



Freiflächen

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **19.11.2030**

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2020-003432834

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Richard-Tauber-Str. 3, 81243 München		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019 Massivgebäude		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020 Pelletheizung		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.219,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller:

Ing.-Büro Placht & Partner GmbH

Schwanthalerstr. 39  
80336 München

20.11.2020  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

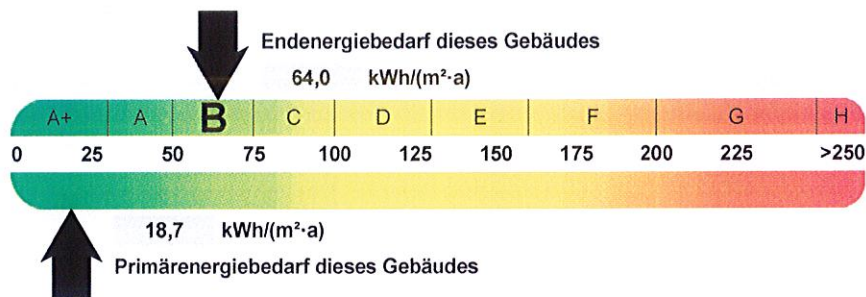
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2020-003432834

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 5,0 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 18,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 53,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,30 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,44 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

64,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Feste Biomasse Deckungsanteil: 72,8 %  
Wärme- und Kälterückgewinnung 25,3 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

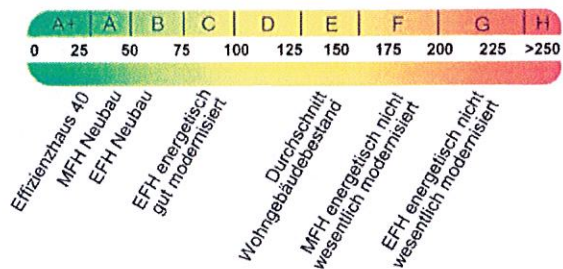
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

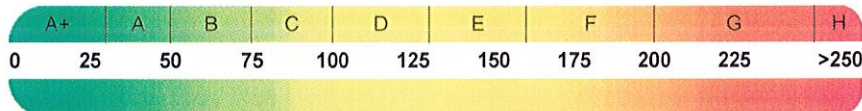
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2020-003432834

3

## Energieverbrauch



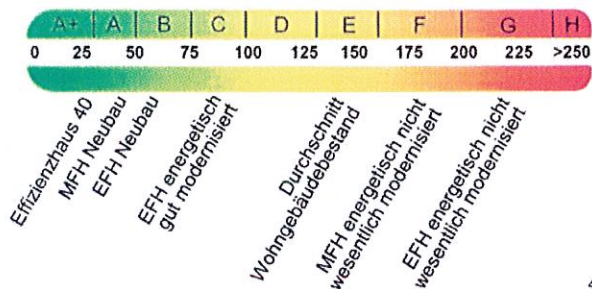
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2020-003432834

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 Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Ing.-Büro Placht & Partner GmbH  
Schwanthalerstr. 39, 80336 München

## 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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungen flächebezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^{T^*}$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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