

Exposé

Einfamilienhaus in windach

Schöner wohnen in bestlage von Windach



Objekt-Nr. OM-450444

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.695.000 €**

Ansprechpartner:
joern barsekow

86949 windach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	672,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	8,50	Garagen	1
Wohnfläche	285,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	517,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haus mit XL Boots-Garage im schönen Windach:

Luxuriöses Zweifamilienhaus in toller Lage, XL-Boots-Garage & attraktiver Rendite

Lage: 86949 Windach mit Zugspitzblick (OG)

Bauweise: Zwei getrennte Wohneinheiten (ähnlich Doppelhaus). Bei Bedarf können die getrennten Wohneinheiten mit minimalem Aufwand zusammengelgt werden.

Sanierung: 2018 (Gehobener-Standard). Energieausweis B vom 2/26 liegt vor.

Grundstück: ca. 672 m²

Brutto-Nutzfläche: ca. 517 m²

OBJEKTDESCHEIBUNG

In beehrter Lage von Windach erwartet Sie ein Immobilien-Highlight, das in puncto Design, Großzügigkeit und Funktionalität seinesgleichen sucht. Dieses im Jahr 2018 kernsanierte Anwesen besteht aus zwei getrennten, hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten und bietet eine seltene Kombination aus luxuriösem Eigennutz und stabiler Kapitalanlage.

Das gesamte Objekt besticht durch eine moderne Designsprache: In beiden Haushälften wurden konsequent fugenlose Spachtelböden verlegt, die gemeinsam mit den großen Glasflächen und Doppeltüren für ein lichtdurchflutetes, puristisches Wohnambiente sorgen.

DIE WOHNEINHEITEN IM DETAIL

1. Haupteinheit (Nord/Ost): Wellness & Luxus auf ca. 140 m² Wohnfläche

Diese Einheit ist ein wahres Raumwunder für Individualisten mit höchsten Ansprüchen.

- Erdgeschoss: Das Herzstück ist das offene Wohn- und Esszimmer mit perfekt integrierter Küche mit edler Teakholzarbeitsplatte samt zentralem Herdblock (Smeg Gaskochfeld). Ein Schwedenofen sorgt für behagliche Wärme.

Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein Kinder/Gäste-/Bürozimmer (ca. 10 m²) sowie ein separates Badezimmer mit Dusche.

- Obergeschoss: Hier erwartet Sie ein ca. 50 m² großes Schlaf- oder Yoga-Zimmer. Eine Unterteilung der Fläche ist bereits vorgeplant sodass eine Aufteilung ohne großem Aufwand möglich wäre. Die Dachflächenfenster bieten an schönen Tagen einen wunderbaren Blick auf die Alpenkette samt Zugspitze. Das angrenzende Master-Bad (ca. 8 m²) ist ein Unikat aus Marmor-Mosaik, fugenlosen Flächen und Teakholz-Ablagen (ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche und getrennten WCs).

- Wellness & Outdoor: Eine ca. 60 m² umlaufende Teakholzterrasse mit West-Glasüberdachung, Lounge-Ecke und eingelassenem Jacuzzi sowie eine Süd/Ost-Sonnenterrasse mit Outdoorküche bieten Urlaubsfeeling pur. Saunavorbereitung im OG

- Exklusive Nebenflächen: Zur dieser Einheit gehört die gigantische Garage (ca. 50 m²) mit einer Deckenhöhe von 3,50 m – ideal zum Überwintern eines Segelbootes, Wohnmobil oder als Nutzung einer Werkstatt/Gewerbe ect. Angenzend stehen ca. 30 m², Fußboden beheizte Hobbyraumflächen im UG (mit eigenem Bad + Küchenanschlüssen) zur Verfügung.

2. Wohneinheit (Süd/West): Hochwertiges Investment (ca. 110 m² Wohnfläche + ca 30qm Kellerfläche)

Die zweite Haushälfte spiegelt den hohen Standard des gesamten Hauses wider und ist derzeit für 1.590 € kalt an sehr ruhige, kinderlose Mieter vermietet. Diese Einheit steht ab Juni 26 zur Nutzung zu Verfügung.

- Raumaufteilung: Offener Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche im EG, Gäste WC.

. Zwei Schlafzimmer (jeweils mit Zugang zum ca 10qm großen Balkon mit Teakholz Bodenbelag) und ein modernes Wannen-/Duschbad im OG.

- Außenbereich: Wunderschön angelegte Sonnenterrasse mit Natursteinbelag und Zugang zum gemeinschaftlichen Gartenanteil.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Dieses Objekt finanziert sich teilweise von selbst. Durch die monatlichen Mieteinnahmen von derzeit 1.590 € (seid 2023 keine Mieterhöhung) sowie die PV-Vergütung von ca 250 € erzielen Sie feste Einnahmen von ca. 1.825 € pro Monat. Dies bietet eine hervorragende Sicherheit für Ihre Finanzierung.

Ausstattung

AUSSTATTUNG & TECHNIK

- Böden: Durchgängig exklusive, fugenlose Spachtelböden in beiden Einheiten.

. Die Wände sind teilweise mit feinstem Marmorspachtel veredelt. Um ein gesundes Wohnklima zu sichern wurden die restlichen Flächen sind mit atmungsaktivem Kalkputz bearbeitet und mit Biokalkfarbe gestrichen.

- Heizung: Erdgas, Fußbodenheizung im ganzen Haus (auch in dem Hobbyraum im UG).

- PV-Anlage: Generiert eine monatliche Einspeisevergütung von ca. 250 € (bis 2029).

- Parken: 1 XL-Garage mit ca 50qm und 3,50m höhe (Starkstrom vorhanden), 1 Carport, 4 Außenstellplätze.

- Spezial-Features: Vorbereitung für Sauna, hochwertige Teakholz-Elemente im gesamten Bad/Wohnbereich, Marmor-Mosaik in Nassbereichen, eingelassener Jacuzzi im überdachten Terrassenbereich, gespachtelte fugenlose Böden im ganzen Objekt.

. Glasfaser und Netzwerkanlüsse im ganzen Gebäude.

Diese Immobilie in Windach ist ein seltenes Juwel. Sie verbindet großzügige Architektur mit einem Hauch von Luxus-Resort – perfekt für Menschen, die das Besondere suchen und keine Kompromisse bei der Qualität eingehen wollen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

LAGE

Windach (Landkreis Landsberg am Lech) liegt in einer wunderschönen Umgebung mit hohem Freizeitwert. Auch die Alpen sind in kurzer Zeit von ca. 60min erreichbar. Windach bietet eine perfekte Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung über die A96 nach München (ca. 35 Min.), in die historische Altstadt Landsberg am Lech sind es 15min und zum Ammersee (ca 6km nach Eching Strandbad). Eine Zugverbindung in alle Richtungen findet man im ca 5km entfernten Geltendorf. Das nächste Gymnasium befindet sich im ca 3km entfernten Skt. Ottilien. Die Grundschule, Kindergarten, Metzger, Ärzte, der Windacher Schlossmarkt, der Schlosswirth ect. sind nur ein Steinwurf (ca. 5 Gehmin) entfernt. Zugspitzblick vom Obergeschoss.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



s/o ansicht

Exposé - Galerie



n/o ansicht



Aussenansicht Einheit s/w

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 Einheit s/w



Wohnzimmer 2 Einheit s/w

Exposé - Galerie



Flurbereich Einheit s/w



Essbereich Einheit s/w

Exposé - Galerie



Essbereich Einheit s/w



Küche 1 Einheit s/w

Exposé - Galerie



Küche 2 Einheit s/w



Küche 3 Einheit s/w

Exposé - Galerie



Gäste WC Einheit s/w



Treppenaufgang Einheit s/w

Exposé - Galerie



Schlafen 1 Einheit s/w



Schlafen 2 Einheit s/w

Exposé - Galerie



Bad 1 Einheit s/w



Bad 2 Einheit s/w



Büro/Kinder/Gästezimmer s/w

Exposé - Galerie



Büro/Kinder/Gästezimmer s/w



Flur OG Einheit s/w



Aussenansicht Einheit s/o

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Einheit s/o



Wohn/Esszimmer 8 Einheit s/o

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer 1 Einheit s/o



Wohn/Esszimmer 2 Einheit s/o

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer 3 Einheit s/o



Küche 1 Einheit s/o



Küche 2 Einheit s/o

Exposé - Galerie



Küche 3 Einheit s/o



Küche 4 Einheit s/o



Wohn/Esszimmer 4 Einheit s/o

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer 5 Einheit s/o



Wohn/Esszimmer 6 Einheit s/o

Exposé - Galerie



Schwedenofen Einheit s/o



Bad Kinder/Gästezimmer s/o

Exposé - Galerie



Kinder/Gästezimmer Einheit s/o

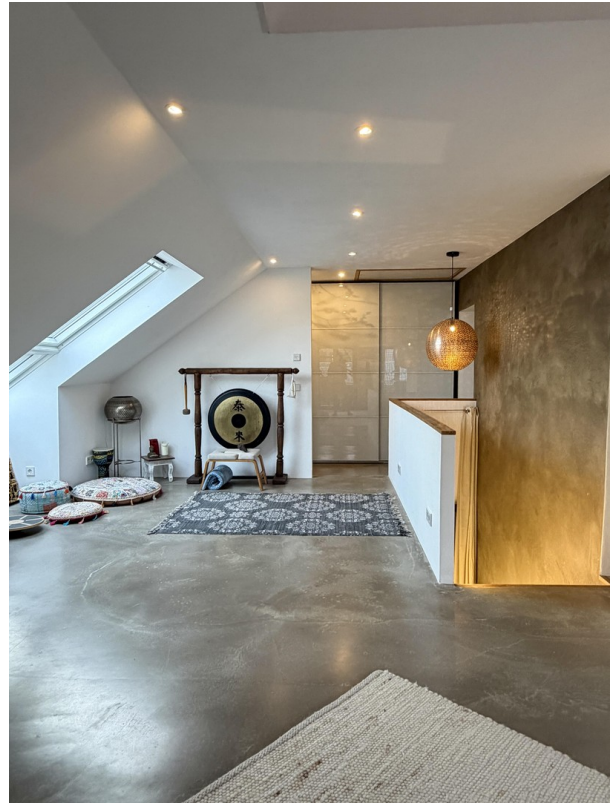


Kinder/Gästezimmer Einheit s/o

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Einheit s/o



Schlafen/Yoga 2 Einheit s/o



Schlafen/Yoga Einheit s/o

Exposé - Galerie



Schlafen/Yoga 3 Einheit s/o



Badezimmer Einheit s/o

Exposé - Galerie



Badezimmer 3 Einheit s/o



Badezimmer 1 Einheit s/o

Exposé - Galerie



Terrasse 1 Einheit s/o



Terrasse 4 Einheit s/o

Exposé - Galerie



Terrasse 3 Einheit s/o



Terrasse 2 Einheit s/o

Exposé - Grundrisse

Geschossfläche		
	L [m]	B [m]
KG	15,250	1
Anbau 2	5,000	
/./ Rücksprung	7,900	
EG	15,250	1
Anbau 1	1,370	
Anbau 2	5,000	
/./ Rücksprung	7,900	
/./ Eingang	1,760	
DG	15,250	1
/./ Rücksprung	7,900	
/./ Abseite 1	6,620	
/./ Abseite 2	7,780	
/./ Abseite 3	0,8	
/./ Abseite 4	1,25	
/./ Abseite 5	4,2	
/./ Abseite 6	4,635	

Herstellungsbeitragsberechnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis B vom 2/26

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **29.01.2036**

Registriernummer: **BY-2026-006195049**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Sonnenstr. 2+2a 86949 Windach		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	378,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: PV Anlage	Verwendung:	Volleinspeisung
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Walter Marchner
Energieberater des HWK
Amselweg 4
82237 Wörthsee

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **30.01.2026**

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

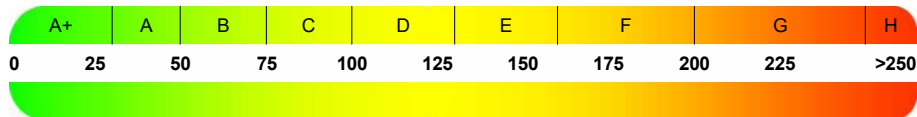
Registriernummer:

BY-2026-006195049

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

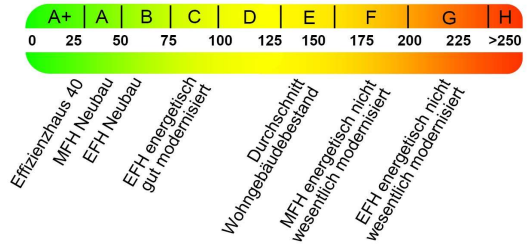
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<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

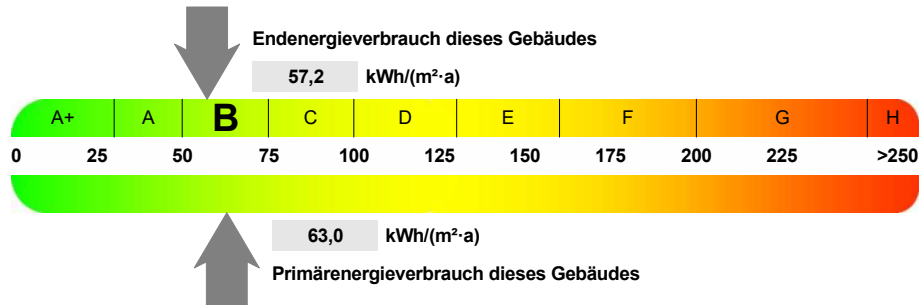
Registriernummer:

BY-2026-006195049

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 13,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

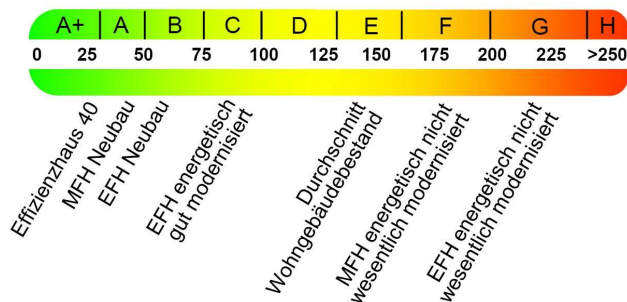
57,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	63303	22680	40623	1,04

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