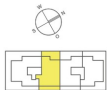


Exposé

Dachgeschosswohnung in Neuried

**Exklusives DG-Investment: 2,6% Rendite garantiert +
Walden-Küche | TG-Stellplatz mit PKW-Aufzug**



Objekt-Nr. OM-453569

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Ernst Matschke

Bozaunweg 23
82061 Neuried
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2029
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	87,00 m ²	Etage	3. OG
Nutzfläche	112,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung definiert modernes Wohnen neu. Dank der Lage im Neubauprojekt „Max3“ profitieren Sie von höchster Energieeffizienz und einer absolut neuwertigen Bausubstanz.

Die Highlights der Ausstattung:

- Walden-Echtholzküche: Maßgefertigte Naturholzküche (Wert: 38.000 €) mit High-End-Geräten. Der Wert wird im Kaufvertrag separat ausgewiesen, was Ihre Grunderwerbsteuer um ca. 1.330 € reduziert.

- Dachterrassen: Zwei großzügige Terrassen (Ost- & West-Ausrichtung) für Sonne von morgens bis abends.

- Komfort-Parken: Ihr Fahrzeug erreicht den TG-Einzelstellplatz sicher und bequem über einen PKW-Aufzug – ideal für hochwertige Fahrzeuge.

- Barrierefreiheit: Stufenloser Zugang von der Tiefgarage bis direkt in die Wohnung.

Dieses Objekt wird unter Vereinbarung eines befristeten, entgeltlichen Nießbrauchs verkauft. Der Verkäufer bewohnt die Wohnung bis zum 31.12.2028.

Ihre Vorteile als Käufer:

- Garantierte Einnahmen: Monatliche Zahlung von 2.500 € (30.000 € p.a.) durch den Verkäufer.

- Sorglos-Paket: Kein Mieterwechsel, keine Neuvermietungskosten und kein Leerstandsrisiko bis 2029.

- Geringe Erwerbsnebenkosten: Durch den Provisionswegfall sparen Sie über 40.000 € im Vergleich zu maklerpflichtigen Objekten.

- Instandhaltung: Der Nießbraucher trägt die gewöhnlichen Unterhaltskosten der Wohnung.

- Planbare Eigennutzung: Ab dem 01.01.2029 steht Ihnen das Objekt zur freien Verfügung oder Neuvermietung bereit.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG

Kaufpreis / 1.150.000 € / Inkl. Küche & TG-Stellplatz

Monatliche Einnahme / 2.500 € / Festgeschrieben bis 12/2028

Brutto-Rendite / ca. 2,61 % p.a. / Spitzenwert für Neubau in Top-Lage

Steuervorteil / Inklusive / Reduzierte Kaufnebenkosten durch Inventar

Maximale Flexibilität für Ihre Zukunft:

Die Wohnung wird zum 31.12.2028 garantiert geräumt übergeben, sodass einer Eigennutzung ab 2029 nichts im Wege steht. Auf Wunsch des Käufers ist der Verkäufer jedoch bereit, als langfristiger Mieter zu verbleiben – die perfekte Option für reine Kapitalanleger.“

§ Nießbrauchsrecht

1. Bestellung:

Der Käufer (Eigentümer) räumt dem Verkäufer ein befristetes, entgeltliches Nießbrauchsrecht gemäß §§ 1030 ff. BGB an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz ein.

2. Befristung:

Das Nießbrauchsrecht ist befristet bis zum 31.12.2028. Es endet mit Ablauf dieses Tages, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Das Recht ist nicht vererblich und nicht übertragbar.

3. Entgelt (Nutzungsentschädigung):

Der Nießbraucher zahlt an den Eigentümer als Gegenleistung für die Nutzung ein monatliches Entgelt in Höhe von 2.500,00 € (in Worten: zweitausendfünfhundert Euro). Die Zahlung erfolgt jeweils im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats auf ein vom Käufer zu benennendes Konto.

4. Lastentragung:

Abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 1041 BGB vereinbaren die Parteien:

1. Der Nießbraucher (Verkäufer) trägt während der Laufzeit alle gewöhnlichen öffentlichen und privaten Lasten (inkl. Betriebskosten, Strom, Heizung, Wasser sowie kleinere Instandhaltungen).

2. Der Eigentümer (Käufer) trägt nur die außergewöhnlichen Lasten und größeren Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum, die über die gewöhnliche Unterhaltung hinausgehen (gemäß WEG-Regelung).

5. Dingliche Sicherung: Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung des befristeten Nießbrauchsrechts im Grundbuch an nächstöffener Rangstelle.

6. Räumungsverpflichtung & Vollstreckungsunterwerfung:

1. Der Verkäufer verpflichtet sich unwiderruflich, das Vertragsobjekt bis spätestens zum 31.12.2028, 24:00 Uhr, vollständig geräumt an den Käufer zu übergeben.

2. Wegen dieser Räumungsverpflichtung unterwirft sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

3. Der Notar wird angewiesen, dem Käufer nach Ablauf des 31.12.2028 auf dessen Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es eines Nachweises der Fälligkeit bedarf.

Lage

Neuried ist eine der begehrtesten Adressen im Münchner Südwesten. Die Wohnung liegt direkt am Forstenrieder Park und bietet eine perfekte Balance zwischen hohem Freizeitwert und urbaner Anbindung (U-Bahn U3, schnelle Erreichbarkeit der City und der Autobahnen).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Dachterrasse West

Exposé - Galerie



Dachterrasse Ost



Umgebung

Exposé - Galerie



TG Aufzug

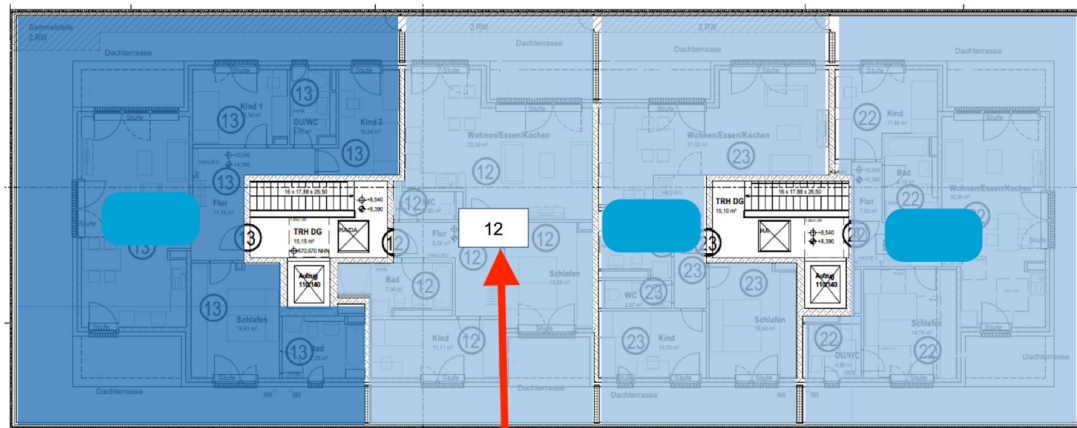


Umgebung

Exposé - Galerie



3. OG / Dachgeschoss



Hs	Etage	Nr.	Zl.	Wfl. ges.	Kaufpreis	TG
1	DG	12	3	88,95	1.079.900 €	107

Kaufpreis zzgl. TG-Stellplatz



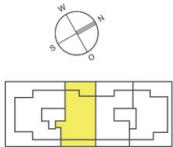
Zwischenverkauf, Irrtümer und Änderungen vorbehalten

- 2-Zimmer
- 3-Zimmer
- 4-Zimmer



Grundriss 3. OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

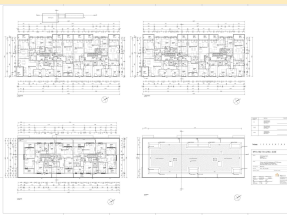
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **09.03.2033**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bozaunweg 82061 Neuried		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	23		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.044,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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)

**GN
BAUPHYSIK**

Katharina Stange, M.Sc.
ausstellungsberechtigt nach GEG § 88

GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH | www.gn-bauphysik.com
Hauptniederlassung | Bahnhofstraße 27 | 70372 Stuttgart | Tel. 0711 95 48 90-0
Zweigniederlassung | Münzingerweg 12 | 81241 München | Tel. 089 88 94 98 38-0

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **10.03.2023**

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 8. August 2020

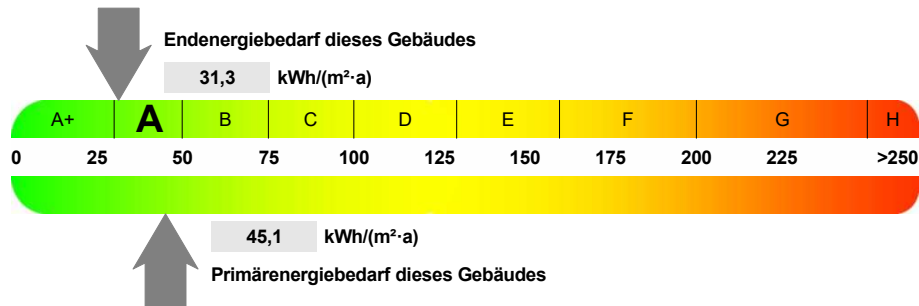
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **12,4** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **45,1 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **52,7 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert **0,33 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,49 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

31,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

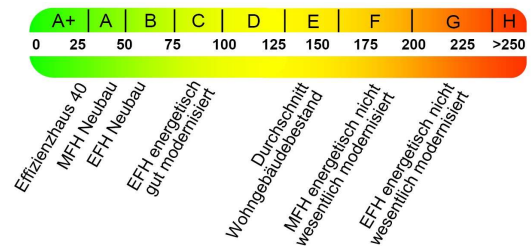
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	72,4 %	144,8 %
	%	%
Summe:	72,4 %	144,8 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

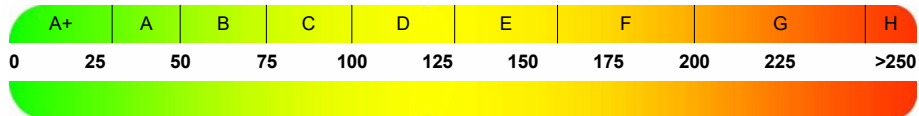
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



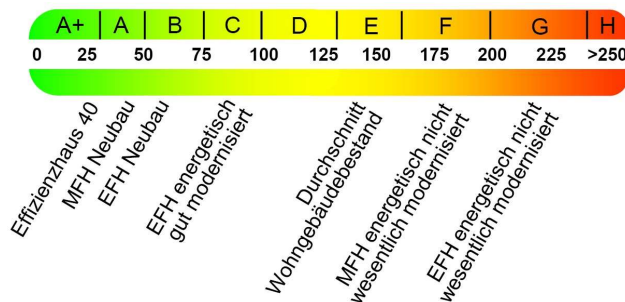
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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 8. August 2020

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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

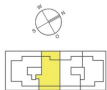
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neuried

**Exklusives DG-Investment: 2,6% Rendite garantiert +
Walden-Küche | TG-Stellplatz mit PKW-Aufzug**



Objekt-Nr. OM-453569

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Ernst Matschke

Bozaunweg 23
82061 Neuried
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2029
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	87,00 m ²	Etage	3. OG
Nutzfläche	112,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung definiert modernes Wohnen neu. Dank der Lage im Neubauprojekt „Max3“ profitieren Sie von höchster Energieeffizienz und einer absolut neuwertigen Bausubstanz.

Die Highlights der Ausstattung:

- Walden-Echtholzküche: Maßgefertigte Naturholzküche (Wert: 38.000 €) mit High-End-Geräten. Der Wert wird im Kaufvertrag separat ausgewiesen, was Ihre Grunderwerbsteuer um ca. 1.330 € reduziert.

- Dachterrassen: Zwei großzügige Terrassen (Ost- & West-Ausrichtung) für Sonne von morgens bis abends.

- Komfort-Parken: Ihr Fahrzeug erreicht den TG-Einzelstellplatz sicher und bequem über einen PKW-Aufzug – ideal für hochwertige Fahrzeuge.

- Barrierefreiheit: Stufenloser Zugang von der Tiefgarage bis direkt in die Wohnung.

Dieses Objekt wird unter Vereinbarung eines befristeten, entgeltlichen Nießbrauchs verkauft. Der Verkäufer bewohnt die Wohnung bis zum 31.12.2028.

Ihre Vorteile als Käufer:

- Garantierte Einnahmen: Monatliche Zahlung von 2.500 € (30.000 € p.a.) durch den Verkäufer.

- Sorglos-Paket: Kein Mieterwechsel, keine Neuvermietungskosten und kein Leerstandsrisiko bis 2029.

- Geringe Erwerbsnebenkosten: Durch den Provisionswegfall sparen Sie über 40.000 € im Vergleich zu maklerpflichtigen Objekten.

- Instandhaltung: Der Nießbraucher trägt die gewöhnlichen Unterhaltskosten der Wohnung.

- Planbare Eigennutzung: Ab dem 01.01.2029 steht Ihnen das Objekt zur freien Verfügung oder Neuvermietung bereit.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG

Kaufpreis / 1.150.000 € / Inkl. Küche & TG-Stellplatz

Monatliche Einnahme / 2.500 € / Festgeschrieben bis 12/2028

Brutto-Rendite / ca. 2,61 % p.a. / Spitzenwert für Neubau in Top-Lage

Steuervorteil / Inklusive / Reduzierte Kaufnebenkosten durch Inventar

Maximale Flexibilität für Ihre Zukunft:

Die Wohnung wird zum 31.12.2028 garantiert geräumt übergeben, sodass einer Eigennutzung ab 2029 nichts im Wege steht. Auf Wunsch des Käufers ist der Verkäufer jedoch bereit, als langfristiger Mieter zu verbleiben – die perfekte Option für reine Kapitalanleger.“

§ Nießbrauchsrecht

1. Bestellung:

Der Käufer (Eigentümer) räumt dem Verkäufer ein befristetes, entgeltliches Nießbrauchsrecht gemäß §§ 1030 ff. BGB an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz ein.

2. Befristung:

Das Nießbrauchsrecht ist befristet bis zum 31.12.2028. Es endet mit Ablauf dieses Tages, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Das Recht ist nicht vererblich und nicht übertragbar.

3. Entgelt (Nutzungsentschädigung):

Der Nießbraucher zahlt an den Eigentümer als Gegenleistung für die Nutzung ein monatliches Entgelt in Höhe von 2.500,00 € (in Worten: zweitausendfünfhundert Euro). Die Zahlung erfolgt jeweils im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats auf ein vom Käufer zu benennendes Konto.

4. Lastentragung:

Abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 1041 BGB vereinbaren die Parteien:

1. Der Nießbraucher (Verkäufer) trägt während der Laufzeit alle gewöhnlichen öffentlichen und privaten Lasten (inkl. Betriebskosten, Strom, Heizung, Wasser sowie kleinere Instandhaltungen).

2. Der Eigentümer (Käufer) trägt nur die außergewöhnlichen Lasten und größeren Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum, die über die gewöhnliche Unterhaltung hinausgehen (gemäß WEG-Regelung).

5. Dingliche Sicherung: Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung des befristeten Nießbrauchsrechts im Grundbuch an nächstöffener Rangstelle.

6. Räumungsverpflichtung & Vollstreckungsunterwerfung:

1. Der Verkäufer verpflichtet sich unwiderruflich, das Vertragsobjekt bis spätestens zum 31.12.2028, 24:00 Uhr, vollständig geräumt an den Käufer zu übergeben.

2. Wegen dieser Räumungsverpflichtung unterwirft sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

3. Der Notar wird angewiesen, dem Käufer nach Ablauf des 31.12.2028 auf dessen Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es eines Nachweises der Fälligkeit bedarf.

Lage

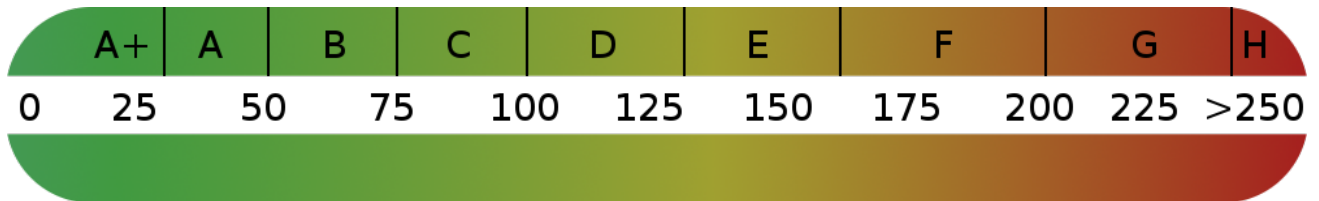
Neuried ist eine der begehrtesten Adressen im Münchner Südwesten. Die Wohnung liegt direkt am Forstenrieder Park und bietet eine perfekte Balance zwischen hohem Freizeitwert und urbaner Anbindung (U-Bahn U3, schnelle Erreichbarkeit der City und der Autobahnen).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Dachterrasse West

Exposé - Galerie



Dachterrasse Ost



Umgebung

Exposé - Galerie



TG Aufzug

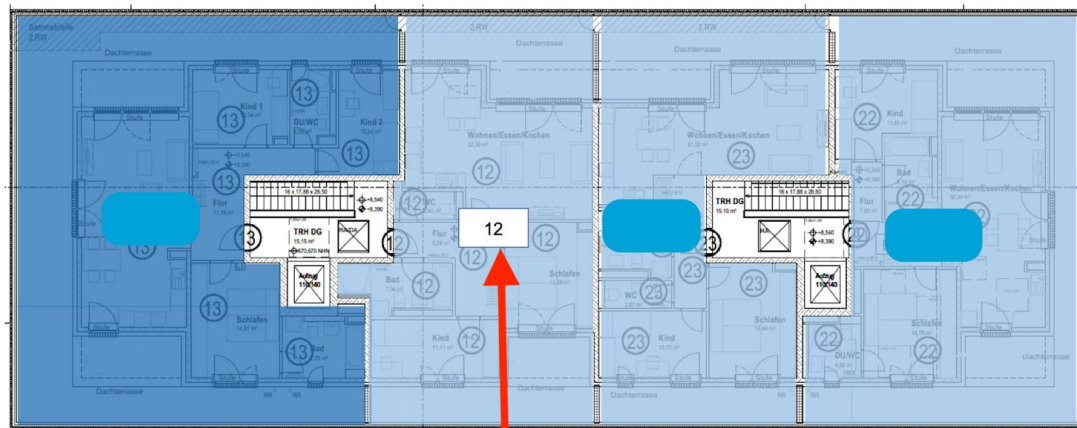


Umgebung

Exposé - Galerie



3. OG / Dachgeschoss



Hs	Etage	Nr.	Zl.	Wfl. ges.	Kaufpreis	TG
1	DG	12	3	88,95	1.079.900 €	107

Kaufpreis zzgl. TG-Stellplatz



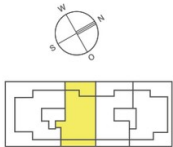
Zwischenverkauf, Irrtümer und Änderungen vorbehalten

- 2-Zimmer
- 3-Zimmer
- 4-Zimmer



Grundriss 3. OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

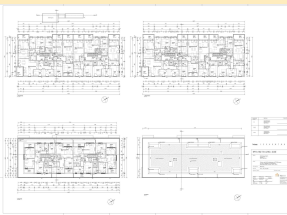
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **09.03.2033**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bozaunweg 82061 Neuried		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	23		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.044,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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)

**GN
BAUPHYSIK**

Katharina Stange, M.Sc.
ausstellungsberechtigt nach GEG § 88

GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH | www.gn-bauphysik.com
Hauptniederlassung | Bahnhofstraße 27 | 70372 Stuttgart | Tel. 0711 95 48 90-0
Zweigniederlassung | Münzingerweg 12 | 81241 München | Tel. 089 88 94 98 38-0

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **10.03.2023**

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 8. August 2020

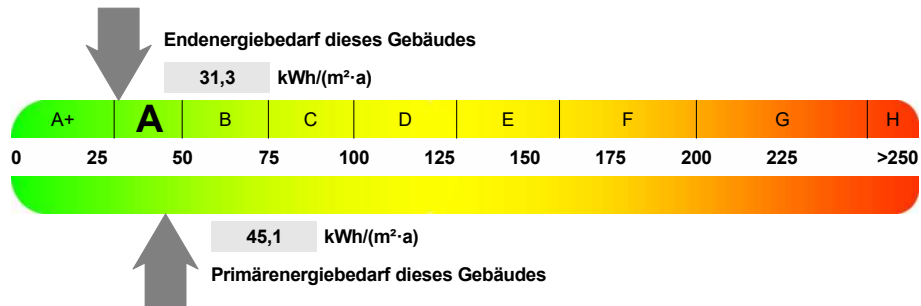
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **12,4** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **45,1 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **52,7 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,33 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,49 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

31,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

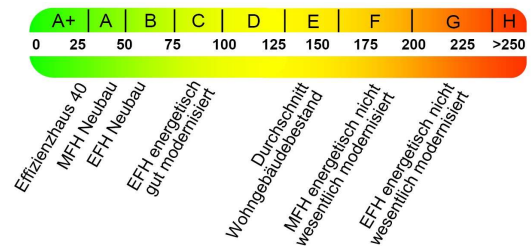
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	72,4 %	144,8 %
	%	%
Summe:	72,4 %	144,8 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

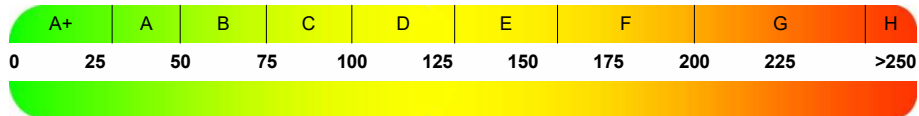
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



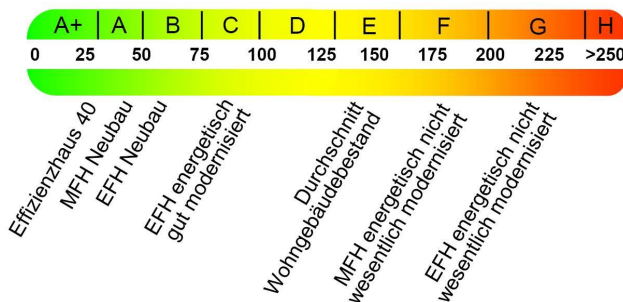
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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 8. August 2020

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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