

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Traumhaftes, sonnendurchflutetes Dachgeschoß-Juwel in München-Waldtrudering



Objekt-Nr. **OM-471140**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Patzlsperger

Reginastrasse 30  
81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	440 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer Wohnung ist perfekt sowohl für eine kleine Familie, Paare oder Ruhesuchende geeignet, die Wert auf Lage, Komfort und Ausstattung legen und dennoch auf eine gute naheliegende Infrastruktur und Stadtnähe nicht verzichten möchten.

Die Alleinlage im DG mit eigenem Aufgang unterstreicht die Privatsphäre. Die 4 großen Gauben und 2 großen Fenster (keine Dachflächenfenster) lassen viel Licht in alle Räume und verschaffen der Wohnung einen stets hellen und freundlichen Eindruck.

Das Haus umfasst nur 5 Wohneinheiten, wobei sich die zu verkaufende Wohnung über 3 Himmelsrichtungen (Ost, Süd, West) über das gesamte Dachgeschoß (Alleinlage) erstreckt. Der ideale Grundriss mit seinem großen Wohn-/Essbereich, seinen zwei Schlafzimmern, einem Gäste-WC mit Dusche und einem Bad mit Wanne bietet ausreichend Platz und Flexibilität. Zwei Balkone (Ost/Süd und Süd/West) sind über große Flügeltüren zu betreten und bieten ausreichend Platz für eine Sitzgarnitur mit Tisch und mit einem freien Blick ins Grüne.

Ein weiteres Highlight ist der über der Wohnung liegende begehbare Dachspitz. Dieser ist über eine Steigleiter exklusiv zu begehen und bietet jede Menge Stauraum (Einbauten) und Tageslicht (zwei Dachflächenfenster). Selbstverständlich ist ein eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung vorhanden, sofern man die im Keller liegende Waschküche nicht benutzen möchte.

In den letzten Jahren wurden sämtliche Innentüren und die Wohnungstüre hochwertig (Schallschutz und Sicherheit) erneuert, die Elektronik/Sicherungskasten modernisiert, das Wohn-/Esszimmer und Flur mit hochwertigen Villeroy&Boch Fliesen gefliest und die beiden Schlafzimmer mit einem warmen und einladenden Echtholzdielenboden ausgelegt, sowie einige Heizkörper durch modernere ersetzt. Die großzügige Einbauküche ist mit modernen Marken-Küchengeräten ausgestattet.

Im Haus wurde 2021 eine neue effizientere und umweltfreundliche Gasheizung mit Energierückgewinnung eingebaut und damit die Energiekosten signifikant gesenkt. Die TG mit seinen 5 Stellplätzen wurde 2018 aufwendig komplett saniert und der Boden neu versiegelt, sowie das TG-Einfahrtstor erneuert. Der zu dem Objekt gehörende gut befahrbare TG-Platz (kein Duplex) ist mit einer abschließbaren Steckdose ausgestattet. Das abschließbare Kellerabteil bietet ausreichend Platz, in der hauseigenen Waschküche steht jeder Wohnungseinheit ein Waschmaschinenplatz zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung unterteilt sich wie folgt:

38,00 m<sup>2</sup> großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche

16,17 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

12,29 m<sup>2</sup> Kinderzimmer

4,07 m<sup>2</sup> Bad

2,33 m<sup>2</sup> Gäste-WC

8,23 m<sup>2</sup> Diele

2,75 m<sup>2</sup> Balkon (50%)

2,50 m<sup>2</sup> Balkon (50%)

xx sowie einem Spitzboden, einem Kellerraum und einer TG

Der Spitzboden ist in der m<sup>2</sup>-Angabe nicht berücksichtigt, erweitert aber die räumlichen Möglichkeiten erheblich. Dieser kann als kleiner Rückzugsort, als Spielfläche oder auch als Lagerfläche genutzt werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird von Privat an Privat verkauft, damit fällt keine Makler- oder Vermittlungsgebühr an. Daher bitten wir von jeglichen Makleranfragen Abstand zu halten, die wir auch nicht beantworten werden.

Es ist kein Investitionsstau vorhanden, die aktuellen Rücklagen betragen trotz der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen noch 14.655€ (Stand 12/25).

Der Bezug ist zum Jahresende vorgesehen, kann aber in Abstimmung auch kurzfristig erfolgen.

Gesamtverkaufspreis:

- 680.000€ Whg,
- 30.000€ TG,
- 15.000€ Ablöse (Einbauküche und Schrankeinbauten)
- 0 es fällt keine Makler- oder Vermittlungsgebühr an

-----  
725.000€ Gesamtverkaufspreis

Rückfragen gerne unter 0178 8031095.  
-----

## Lage

"Waldtrudering (Quelle Wikipedia) ist eine der begehrtesten Wohngegend mit rund 27.000 Einwohnern, die alle vorwiegend in kleineren Häusern mit max. 2 Stockwerken wohnen".

Das Objekt besticht durch seine ruhige naturnahe Lage direkt am Waldrand und ist damit ideal für erholsame Spaziergänge im Wald oder im Wasser-Naturschutzgebiet.

Sollten Sie einmal lieber zuhause bleiben, bieten die beiden sonnigen Balkone Ruhe und Entspannung. Andererseits überzeugt das Objekt auch durch die sich in unmittelbarer Nähe befindliche perfekte Infrastruktur. So sind z.B. in wenigen Gehminuten Sportvereine, Spielplätze, Biergärten, Ärzte, Radiologien, Supermärkte, Bäckereien, wie aber auch öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Ferner bietet die nahegelegene gesamte Wasserburger Landstrasse eine Vielzahl von weiteren Geschäften. Größere Einkaufszentren wie z.B. die Riem-Arcaden ist 2,9km und das PEP in 4km mit dem Rad oder PKW schnell erreichbar.

Auch der Riemer Park (Buga) mit seinem umfangreichem Freizeitangebot ist nur 2 km entfernt. Eine Grundschule/Kindertagesstätte liegt nur 600m entfernt, das Gymnasium 1400m.

Die Bushaltestelle ist nur 270m entfernt, die S-Bahnstation Gronsdorf nur 1,2km.

Für größere Ausflüge ist man in wenigen Fahrminuten auf der A99 oder selbstverständlich auch in München.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Gesamt



Eingangstür mit Vorplatz

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Süd/West Balkon



Blick vom Süd/West Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Echholzdielen im Schlafzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Gäste WC mit Dusche



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie

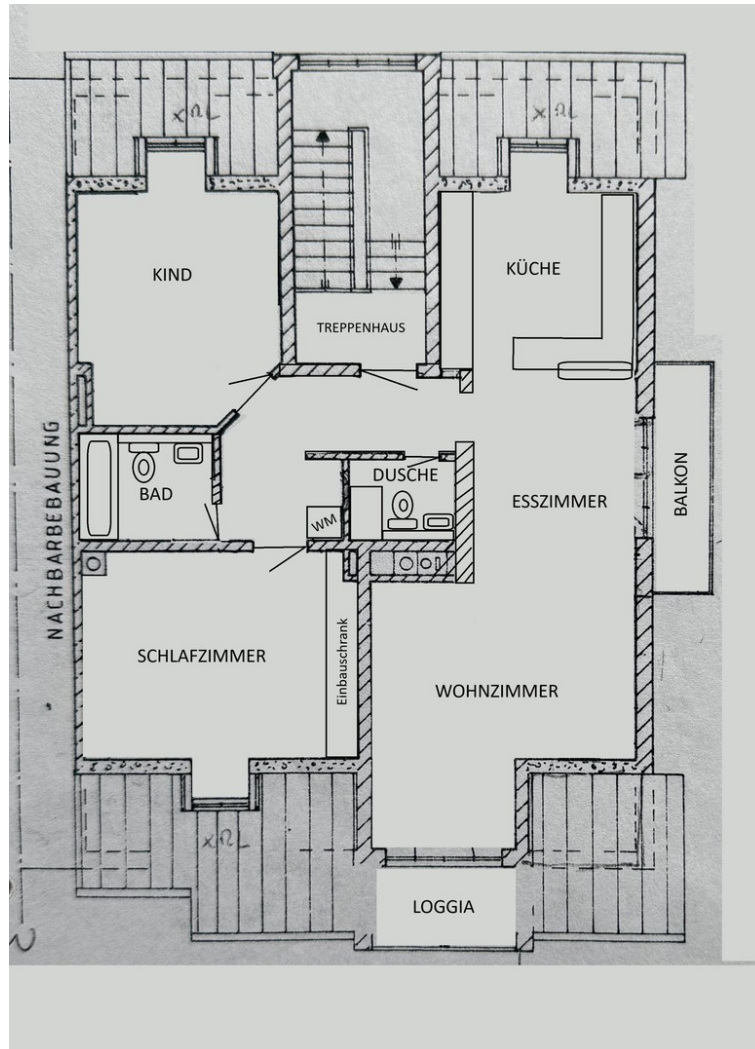


zugehöriger Speicher



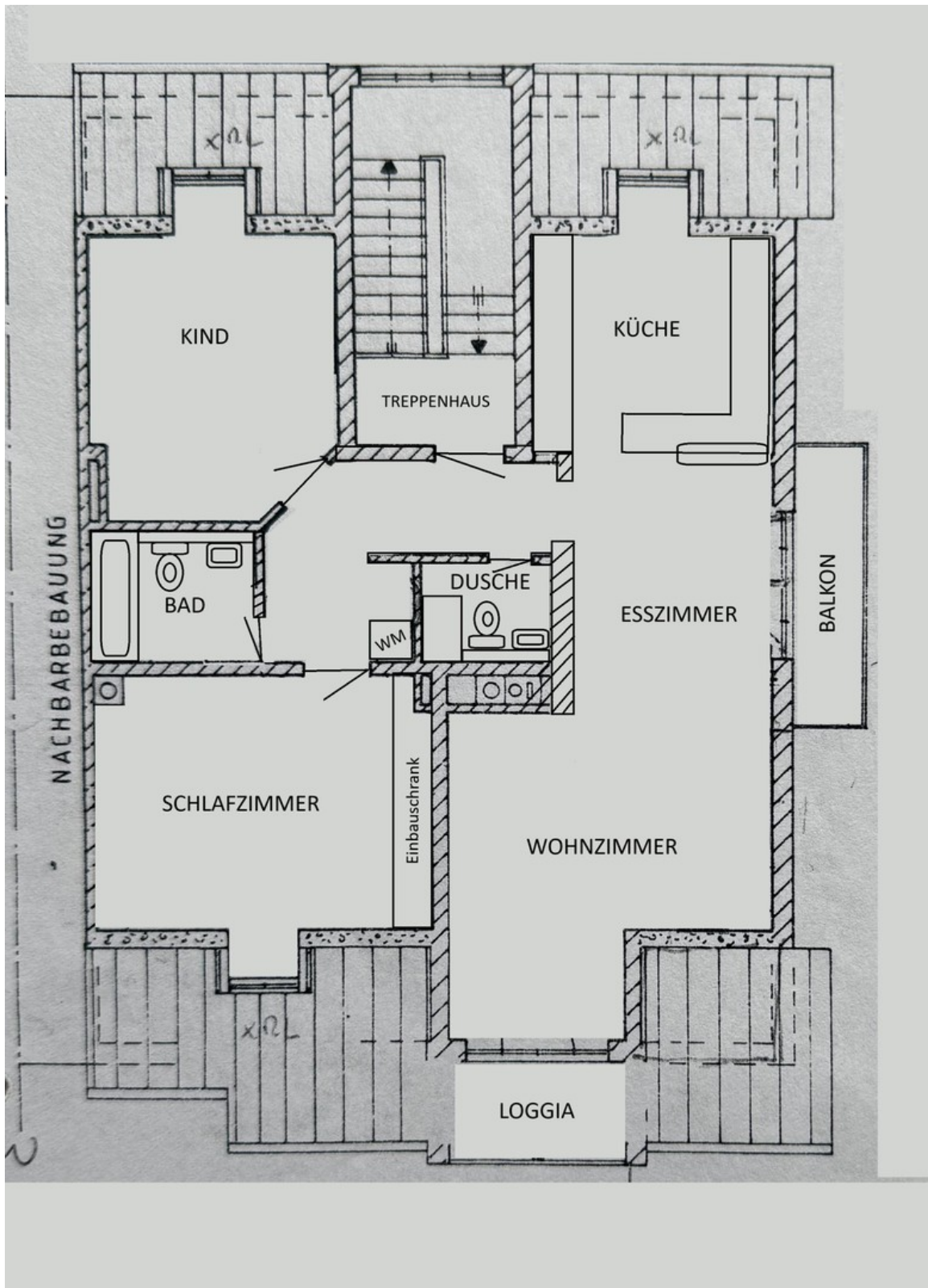
TG

# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Aktueller Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Aktueller Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 18.12.2033

Registriernummer: BY-2023-004861450

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Reginastr. 30 81827 München		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1991		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	440	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 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)

Christian Haupt  
Dipl.-Ing.  
Pasinger Straße 20-22  
82166 Gräfelfing



Unterschrift des Ausstellers

*Haupt*

Ausstellungsdatum 18.12.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

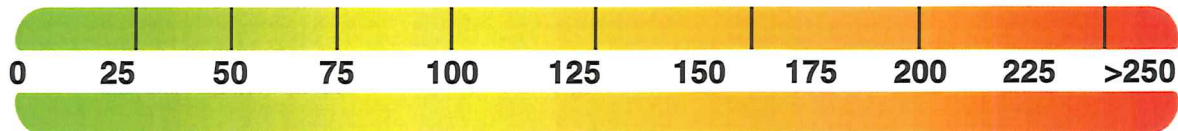
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004861450

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

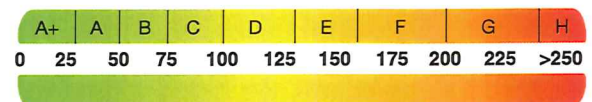
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
Durchschnitt  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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<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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

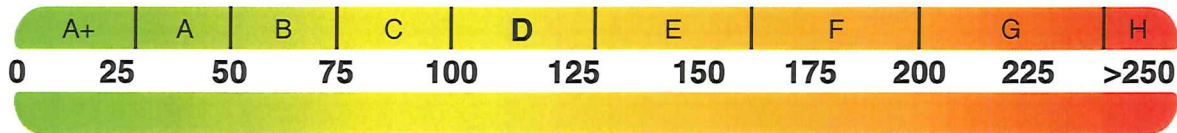
Registriernummer: BY-2023-004861450

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 24,75 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
103 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



113 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

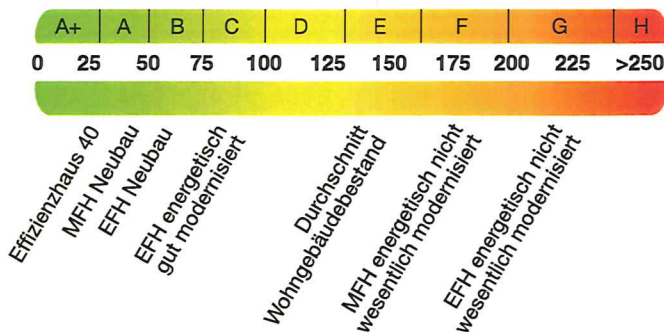
103 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	35.326	10.575	24.751	1
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	52.820	12.888	39.932	1
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	47.776	11.675	36.101	1

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2023-004861450

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
1	Sonstiges	Ersatz Heizkessel durch neuen Wärmeerzeuger, möglichst mit erneuerbaren Energien betrieben o. Anschluss an kommunales Wärmenetz*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

\* Die Empfehlung durch den Aussteller erfolgte ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch und ohne Durchführung eines Vororttermins. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller in der Regel nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

## 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 so genannte „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 Kälteenergiebedarfs 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

### 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises