

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Möblierte Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage - München Forstenried



Objekt-Nr. OM-475524

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Schuhbauer

Rothspitzstr. 39
81476 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	63,89 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	58,28 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau mit sehr hochwertiger Bausubstanz. Es handelt sich um eine kleine feine komplett möblierte Wohnung im Münchner Süden. Erdgeschoss mit Südwestterrasse und großem Gartenanteil. Ein geräumiges Kellerabteil gehört ebenso dazu, wie der Tiefgaragenstellplatz (Duplex, auch für SUV).

Ausstattung

Die Wohnung ist komplett möbliert, da es die Musterwohnung war und wurde im Zuge des Verkaufs komplett frisch aufbereitet, sowie durch die sporadische Nutzung bereits getestet. Siemens Einbauherd mit Dunstabzug (Bora), ebenso Siemens Kühlschrank und Spülmaschine. Im Bad gibt es eine Dusche und eine Badewanne. Im eigens vorgesehenen Kellerraum, ist für jeden Mieter Platz für eine Waschmaschine und Trockner.

Ein eigenes geräumiges Kellerabteil, sowie ein auch für SUV geeigneter Duplexstellplatz sind vorhanden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wir sind interessiert an langfristigen Mietern mit Spaß an einem kleinen Garten mitten in der Stadt.

Lage

Die Wohnung liegt nah am 14 Minuten entfernten Forstenrieder Park, 9 Minuten zur U-Bahn und mit dem Auto in 3 Minuten zur A95. Sie ist ruhig gelegen und nicht direkt an der Straße. Der Blick aus den Fenstern (Nord und Ost) geht direkt ins Grüne. Die Terrasse hat ausreichend Abstand zu den Nachbarn mit noch frischer Bepflanzung dazwischen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche



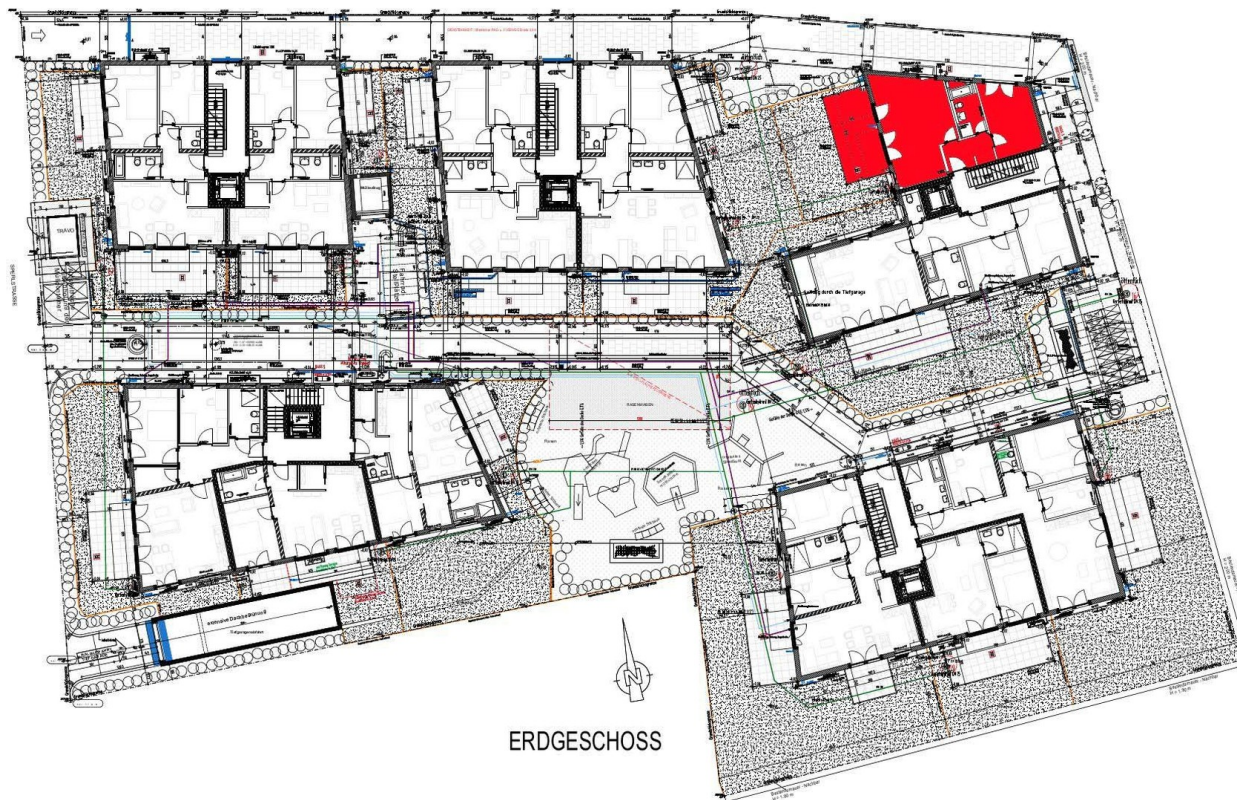
Schlafzimmer

Exposé - Galerie

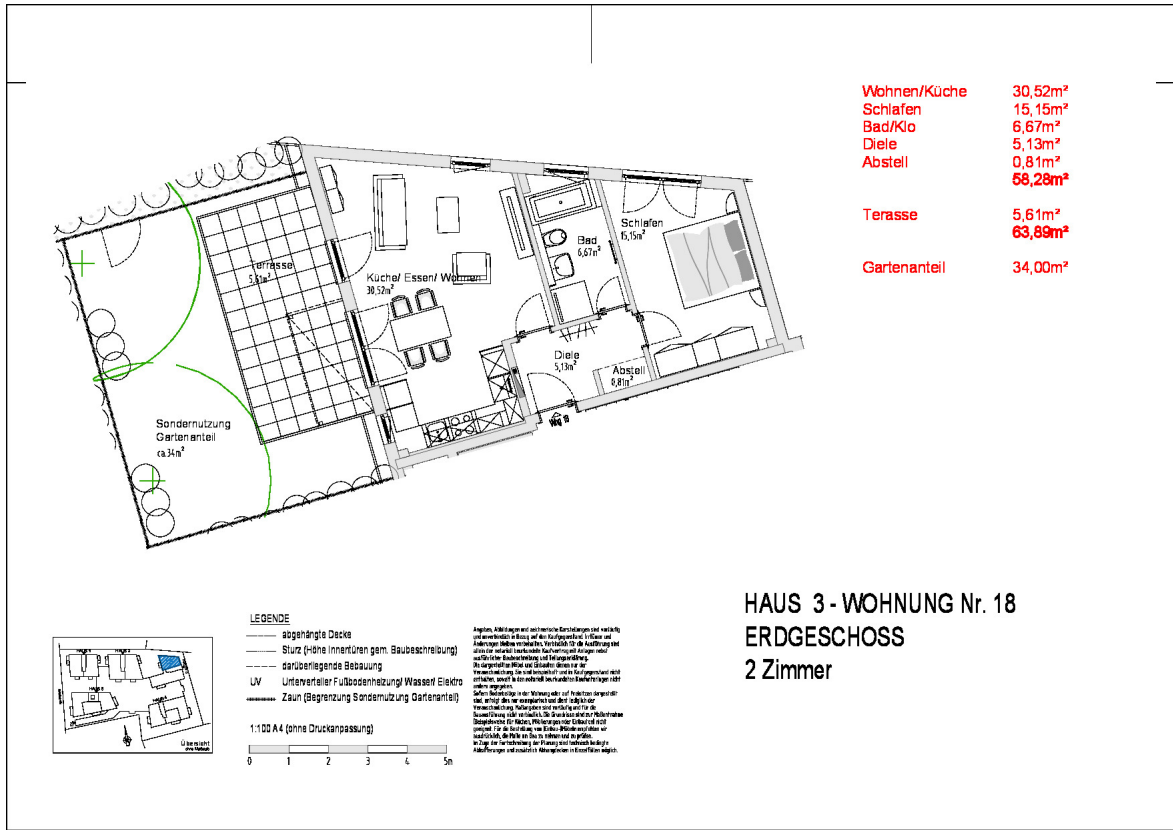


Duplex stellplatz (18)

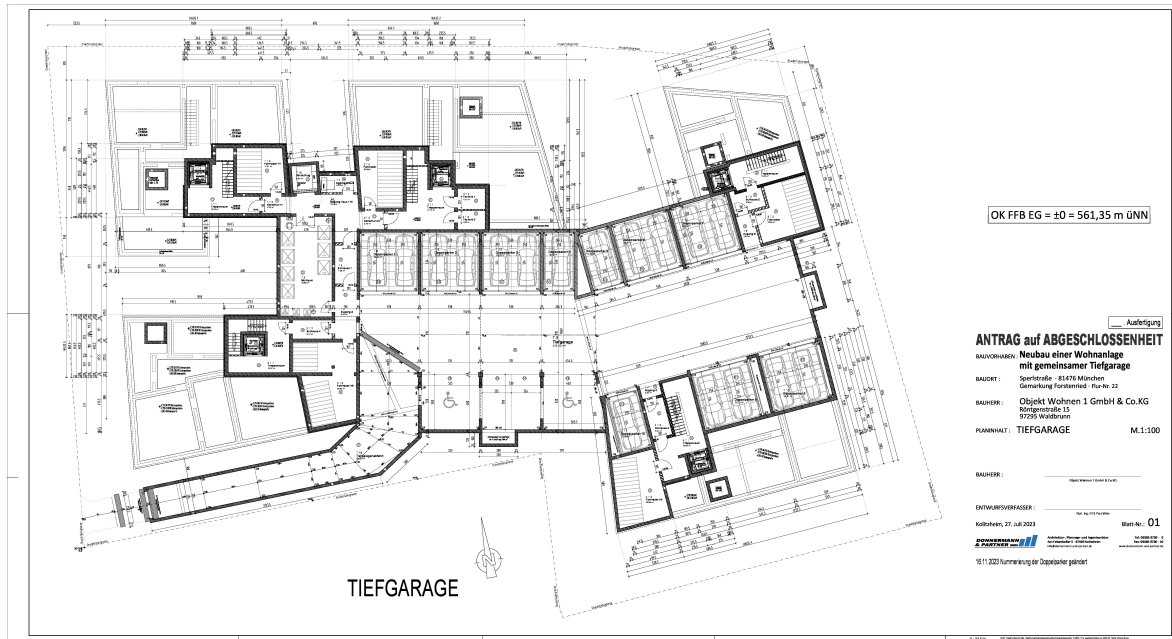
Exposé - Grundrisse



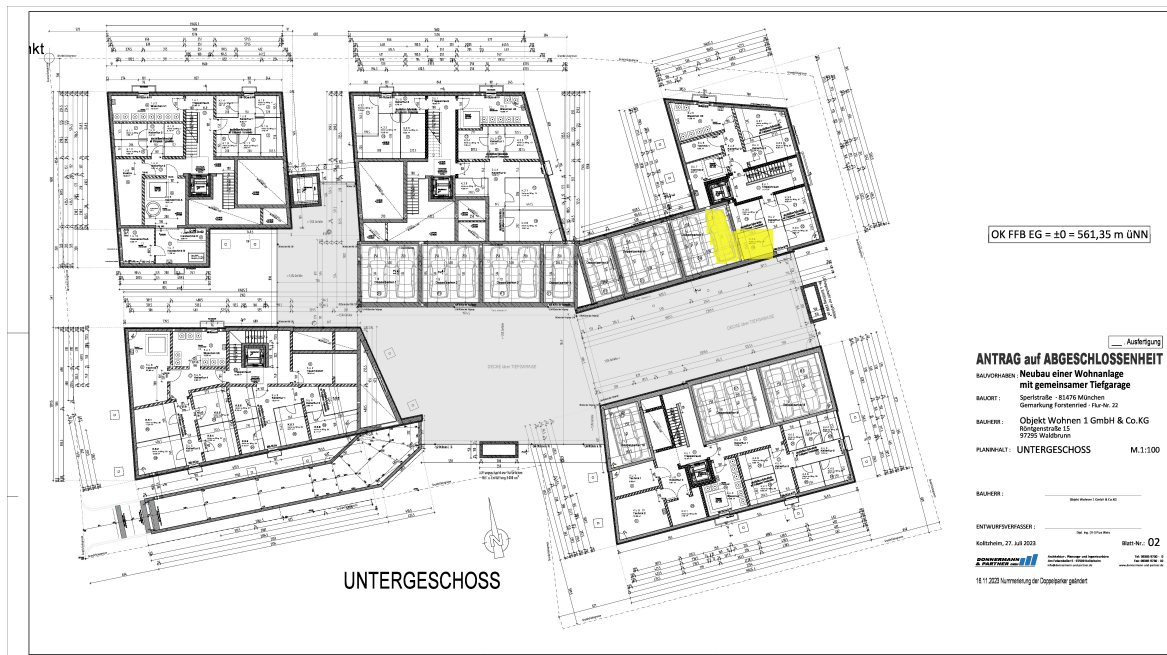
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

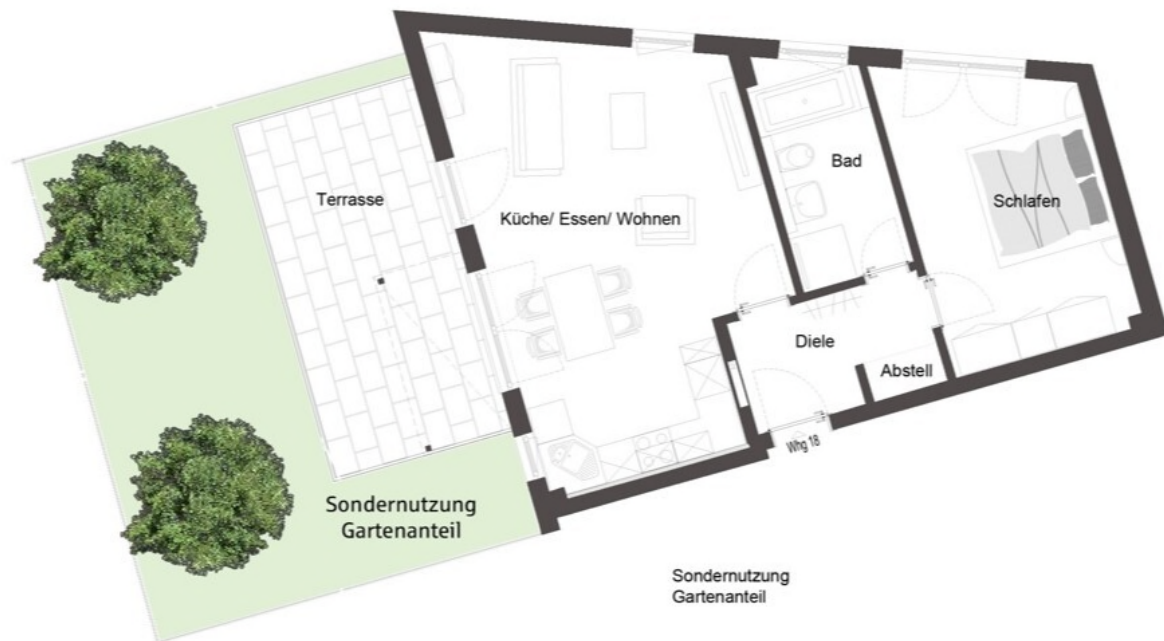
**Forstenried - Stylish.
Ruhig. Geräumig. -
Gartenterrasse zum
Wohlfühlen!**



Daten

Objekt-Nr.	16637
Straße	Rothspitzstr.
Hausnummer	39
PLZ	81476
Ort	München
Etage	EG
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Zimmer	2
Wohnfläche	ca. 63,89 m ²
Etagenanzahl	3
Lift	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	offene Küche
Terrasse	Ja
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	KWK erneuerbar, Gas
Baujahr	2025
Baujahr (lt. Energieausweis)	2025
Zustand	Neuwertig
Altbau/Neubau	Neubau
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	03.07.2035
Energieeffizienzklasse	B
Bauphase	
Energieausweisdatum	03.07.2025

Grundriss



LEGENDE

- abgehängte Decke
- Sturz (Höhe Innentüren gem. Baubeschreibung)
- darüberliegende Bebauung
- UV Unterverteiler Fußbodenheizung/ Wasser/ Elektro
- Zaun (Begrenzung Sondernutzung Gartenanteil)

1:100 A4 (ohne Druckanpassung)



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vereinfacht und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand, Einfluss und Änderungen bleiben vorbehalten. Vorbehalt für die Ausführung nach einem der eventuell beschriebenen Kaufvertrag der Anlagen selbst. Ausführlicher Baubeschreibung und Teilungsmessung. Die dargestellten Maße und Entwürfe dienen nur der Orientierung. Der Bauherr ist verpflichtet, die Kaufgegenstände und nicht erhalten, soweit in den eventuell beschriebenen Kaufverträgen nicht anders angegeben. Sofern Sonderanfertigungen in der Wohnung oder auf Freizeitanlagen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich der Orientierung. Maßangaben sind vereinfacht und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßstabreue (Baugewerke) für Farben, Höhenangaben oder Entwürfe nicht geeignet. Für die Beschreibung von Einbau- und Einbauelementen wird ausdrücklich die Höhe an den zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fertigstellung der Planung und der Bauarbeiten bedarf es Abklärungen und zusätzlicher Abklärungen in Einzelheiten möglich.

Lage

Beliebte und sehr ruhige Wohnlage von Forstenried an der Schnittstelle zu Solln, umgeben von modernen Einfamilien-/Doppelhäusern und kleineren, gepflegten Wohnanlagen. Das Neubauensemble liegt nahe des dörflich geprägten Ortskerns von Forstenried, der noch heute von der langen Historie des Viertels zeugt. Dank der sehr guten sozialen Infrastruktur kann sich der südlich gelegene Münchner Stadtteil über stetigen Zuzug freuen. Forstenried verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Kitas, Kindergärten und Schulen sowie vielseitige Restaurants, urige Biergärten und kleine Cafés, darüber hinaus können weitere Ziele bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder über die Autobahn erreicht werden. Ob bei einem Spaziergang im weitläufigen Forstenrieder Park, einem Ausflug an den nahe gelegenen Starnberger See oder einer Bergtour inmitten des malerischen Voralpenlands, der vielfältigen Freizeitgestaltung sind hier keine Grenzen gesetzt.

- Ca. 2 Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Linie 134)
- Ca. 2 Fahrminuten (Fahrrad) bis zur nächsten U-Bahn-Station (Linie U3)
- Ca. 3 Fahrminuten (Fahrrad) bis zum nächsten Supermarkt
- Ca. 5 Fahrminuten (Fahrrad) bis zum Beginn des Forstenrieder Parks

Objekt

Eine gelungene Symbiose aus Urbanität und Gemütlichkeit - Herzlich Willkommen in Forstenried!

Inmitten von Forstenried entstehen derzeit fünf stilvolle Mehrfamilienhäuser, die sich allesamt im eleganten Villenstil präsentieren und ein hohes Maß an Exklusivität ausstrahlen werden. Die Baukörper wurden auf dem ca. 3.222 m² großen Grundstück gekonnt platziert, so fügt sich das Gesamtensemble harmonisch in die Umgebung ein. Neben dem hohen Wohnkomfort ist vor allem das energieeffiziente Gesamtkonzept zu erwähnen, das maßgeblich zum Nachhaltigkeitsgedanken beiträgt.

AUFTEILUNG I GRUNDRISSE:

- Ca. 3.222 m² großes Grundstück
- Bau von 38 Wohnungen in 5 Gebäuden
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

OBJEKTDDETAILS:

- Errichtung der Gebäude & der Heizungsanlage nach KfW 55 Standard
- Heizung: Gas-Brennwert-Therme & Gas-Block-Heiz-Kraftwerk
- Aufzug vom Untergeschoss bis in alle weiteren Etagen
- Repräsentative Eingangsbereiche
- 38 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Ansprechend gestaltete Außenanlage mit Bepflanzung

Ausstattung

Stilvolle, helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63,89 m² Wohnfläche und viel Platz für die Verwirklichung individueller Einrichtungsideen. Die sonnige Westterrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Ausblick in den neu angelegten Garten.

WOHNKONZEPT:

- Geräumiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Außenbereich
- Offen gestalteter Kochbereich mit Platz für eine Küchenzeile und einen Esstisch
- Ruhiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit großformatigen Fliesen, Badewanne, Dusche und Fenster
- Praktischer Abstellbereich in der Diele

AUSZUG AUSSTATTUNGSDetails:

- Helle Räume durch viele bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden für optimalen Sonnenschutz
- Nachhaltige und pflegeleichte Fußböden (teils frei wählbar)
- Dezentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung
- Energiesparende Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Zeitlose Sanitärausstattung
- Video-Türsprechanlage in jeder Wohnung



Ansicht Wohnanlage | Aktueller Baufortschritt



Terrasse | Aktueller Baufortschritt



Wohn-/Esszimmer mit Einrichtungsbeispiel



Wohn-/Esszimmer mit Einrichtungsbeispiel



Offene Küche



Offene Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Ansicht Wohnanlage | Aktueller Baufortschritt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 08.08.2020

Gültig bis: 03.07.2035

Registriernummer BY-20 25-00 5828819

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Sperlstr. 1 81476 München		
Gebäudeteil ²	Haus 3		
Baujahr Gebäude ³	2025		
Baujahr Wärmezeuger ^{3,4}	2025		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (An)	697 m ²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H, KWK (regenerativ)		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	KWK (regenerativ)		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Anja Wunderlich
Dipl.-Ing. (FH)
IB für Energieberatung
Spekerstweg 60
97209 Veitshöchheim

Unterschrift des Ausstellers

Anja Wunderlich

Ausstellungsdatum 03.07.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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

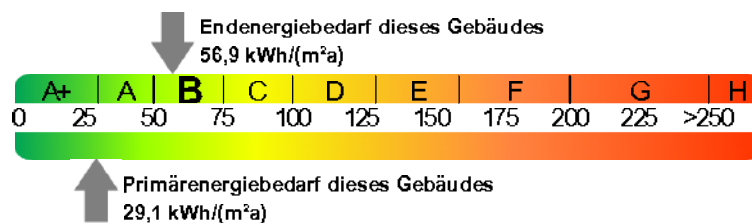
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer BY-20 25-00 5828319

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,1 kWh/(m²a) Anforderungswert 61,2 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle „H“

Ist-Wert 0,265 W/(m²K) Anforderungswert 0,400 W/(m²K)

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 § 60 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

56,9 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
WRG	31,5 %	63,0 %
KWK	73,0 %	145,9 %
Summe:	104,5 %	208,9 %

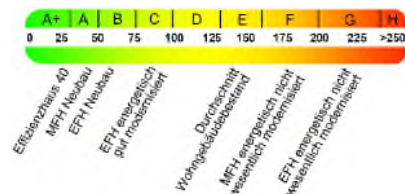
Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 60 Abs. 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer BY-2025-00 58 288 19

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



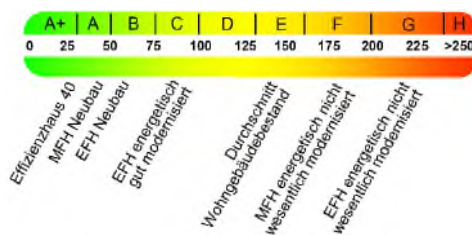
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[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						

Vergleichswerte Endenergie³



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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BY-2025-00 58 288 19

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Ba u- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zu- samme- hang mit größerer Moderni- sierung	als Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020

Erläuterungen

5

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.

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.

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 Wärmequellen 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.

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, 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.

Angabe 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.

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standard-nutzungsbedingungen 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.

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 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.

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.

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 berücksichtigen.

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

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.

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