

# Exposé

## Wohnung in München

### Renditestarke Kapitalanlage in A Lage: Sanierte Wohnung mit WG-Konzept für Young Professionals



Objekt-Nr. OM-257025

#### Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Ansprechpartner Özdalyan

Walter-Scott-Str. 7  
80687 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Hausgeld mtl.	415 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zwischen Laim, Friedenheim und der Schwanthalerhöhe liegt die Walter-Scott-Straße – ein Viertel, das sich zunehmender Beliebtheit erfreut. Hier profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur: Neubauprojekte der Stadt, Parks, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1968 in der Walter-Scott-Str. 7, 80687 München.

Attraktive Kapitalanlage mit bewährtem Vermietungskonzept:

Diese Immobilie bietet Kapitalanlegern ein vollständig etabliertes, nahezu selbstlaufendes WG-Konzept, das speziell auf Young Professionals zugeschnitten ist. Das Konzept wird hier seit über einem Jahr erfolgreich umgesetzt, und die aktuelle Vermietung bringt stabile, renditestarke Einnahmen mit einer Rendite von über 5 % p.a.

Premium-Zielgruppe: Das WG-Konzept spricht berufstätige Mieter an, wodurch ein hohes Maß an Verlässlichkeit und ein gepflegtes Wohnumfeld sichergestellt wird.

Nachhaltiges Konzept: Das Konzept umfasst Vorschläge für potenzielle neue Mieter bei einem Mieterwechsel, einen professionellen Reinigungsservice sowie einen Reparaturdienst auf Stundenbasis.

Dieses durchdachte und bewährte Konzept wird mit der Immobilie verkauft – eine ideale Gelegenheit, in eine hochrentable und zukunftssichere Kapitalanlage zu investieren.

Zusätzliche Möglichkeit zur Eigennutzung:

Neben der attraktiven Renditeoption bietet die Wohnung auch die Möglichkeit zur Eigennutzung. Nach Rücksprache mit den Mietern ist ein Eigenbezug innerhalb von 6 bis 12 Monaten möglich. Diese Flexibilität macht die Immobilie besonders vielseitig.

Wohnfläche

Die Wohnung bietet ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß den Unterlagen des Bauamts.

Renovierung 2023:

Die Wohnung wurde umfangreich saniert, um den Ansprüchen der Zielgruppe gerecht zu werden:

Energetische Modernisierung:

Erneuerte Fenster und Balkontüren.

Hochwertige Bodenbeläge: Parkett in den Wohnräumen, Vinylboden in der Küche.

Abgehängte Decken mit Spots: Für eine moderne und helle Raumwirkung.

Badezimmer & Elektro: Neu gefliestes Bad mit Duschbereich und Waschmaschinenanschluss sowie Neuverkabelung nach aktuellem Standard.

Komfort: Elektrische Rollläden und weitere Details für ein angenehmes Wohnen.

Möblierung & Ausstattung:

Die Wohnung wurde vollständig möbliert und mit einer neuen Einbauküche sowie hochwertigen elektronischen Geräten ausgestattet, um den Wohnkomfort und die Attraktivität für Mieter zu maximieren. Das Mobiliar und die Ausstattung, speziell auf das WG-Konzept abgestimmt, sind ein verpflichtender Bestandteil des Kaufs und werden für 36.000 € zusätzlich zum Kaufpreis verkauft.

Ihre Vorteile auf einen Blick

Premium-Zielgruppe: Bewährtes Vermietungskonzept für berufstätige Young Professionals.

Renditestark: Langfristig stabile Einnahmen durch zuverlässige Mieter.

Nahezu selbstlaufend: Reinigungsservice und Reparaturdienst auf Stundenbasis.

Top-Lage: A+ Standort mit langfristigen Wertsteigerungspotenzial.

Flexibilität: Auch als Eigennutzung innerhalb von 6-12 Monaten möglich.

Wertsteigerungspotenzial: Jetzt noch zugreifen, bevor die Preise im kommenden Jahr erneut steigen.

Nutzen Sie die Chance, eine renditestarke Immobilie mit innovativem Konzept in einer der begehrtesten Lagen Münchens zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

## Ausstattung

Komplettrenovierung 2023: Hochwertige Modernisierung in allen Bereichen.

Voll möbliert: Ideal für renditestarke Vermietung oder Eigennutzung – inkl. Möbel, Geräte, Waschtrockner, Besteck, Geschirr und Elektrogeräte.

Fenster & Licht: Neue Kunststofffenster, abgehängte Decken mit Spots und Dimmern in allen Zimmern.

Bodenbeläge: Elegantes Landhausdielenparkett aus Eiche.

Komfort: Elektrische Rollläden, modernes Bad mit Regendusche und Waschmaschinenanschluss, neues Gäste-WC.

Außenbereiche: Zwei Balkone (West- und Ostausrichtung) mit Stromanschluss.

Stauraum: Großes Kellerabteil.

Provisionsfrei: Attraktives Angebot ohne zusätzliche Vermittlungskosten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Mietkonzept für Kapitalanleger

Die Wohnung ist ideal für die Vermietung als Wohngemeinschaft konzipiert, insbesondere für berufstätige Young Professionals, die ein hochwertiges, möbliertes und voll ausgestattetes Zuhause suchen. Das Konzept bietet eine preisgünstige und attraktive Alternative zur traditionellen Wohnform und richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die Wert auf ein sauberes und angenehmes Wohnumfeld legen.

Möblierung/Einbauküche (Bestandteil des Kaufs)

Die vollständige Möblierung, einschließlich Einbauküche, Elektrogeräte, Haushaltsutensilien und weiterer Einrichtungsgegenstände, ist ein verpflichtender Bestandteil des Verkaufs und muss für 36.000 € zusätzlich erworben werden. Damit ist die Wohnung sofort vermietungsbereit und ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die eine hochwertige und komplette Ausstattung wünschen.

Rechtliche Hinweise

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Grundrisse, Pläne und Illustrationen dienen nur zur Veranschaulichung und können vom baulichen Istzustand abweichen. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag festgelegten Vereinbarungen. Besichtigungen sind nur nach Terminabsprache möglich. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Kostenhinweis

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie etwaige Bearbeitungsgebühren für die Zustimmung der Hausverwaltung trägt der Käufer.

Impressum:

oeztec GmbH

Bahnhofstr. 102

82166 Gräfelfing

Deutschland

Registergericht: München

Registernummer: B189458

Geschäftsführer: Burak Özdalyan

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE277333673

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Walter-Scott-Str. in 80687 München, einem beliebten und zentral gelegenen Stadtteil. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Haltestellen "Westendstraße" (ca. 700 m) und "Friedenheimer Straße" (ca. 500 m) sind ebenso wie Bus- und Straßenbahnlinien bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Parks, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung und tragen zur Attraktivität der Lage bei.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Balkon Zimmer 1 mit Kammer



Zimmer 1 mit Möbel



Zimmer 1 mit Möbel

# Exposé - Galerie



Flur



Schalterprogramm GIRA E2

# Exposé - Galerie



Schalterprogramm GIRA E2



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 ohne Möbel



Balkon Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 mit Möbel



Zimmer 2 mit Möbel



Zimmer 3 ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 mit Möbel



Zimmer 3 mit Möbel

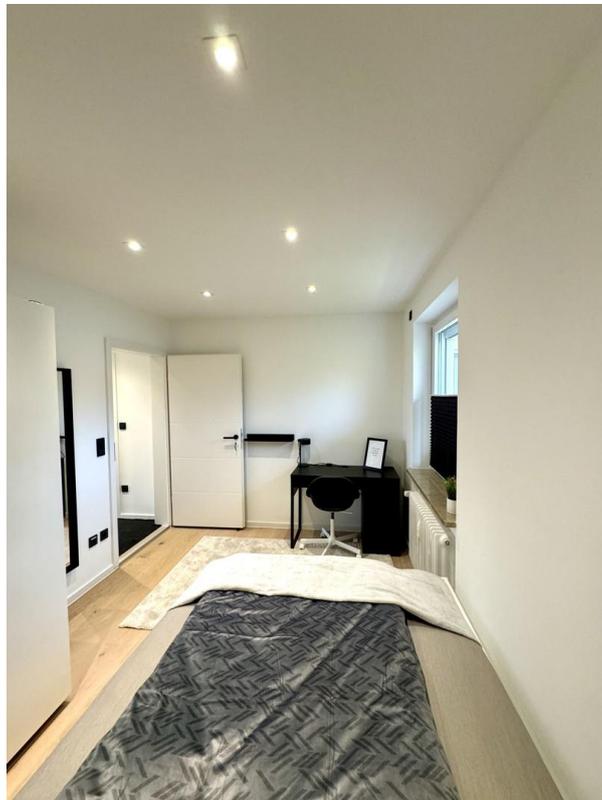


Zimmer 4 ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 mit Möbel



Zimmer 4 mit Möbel

# Exposé - Galerie

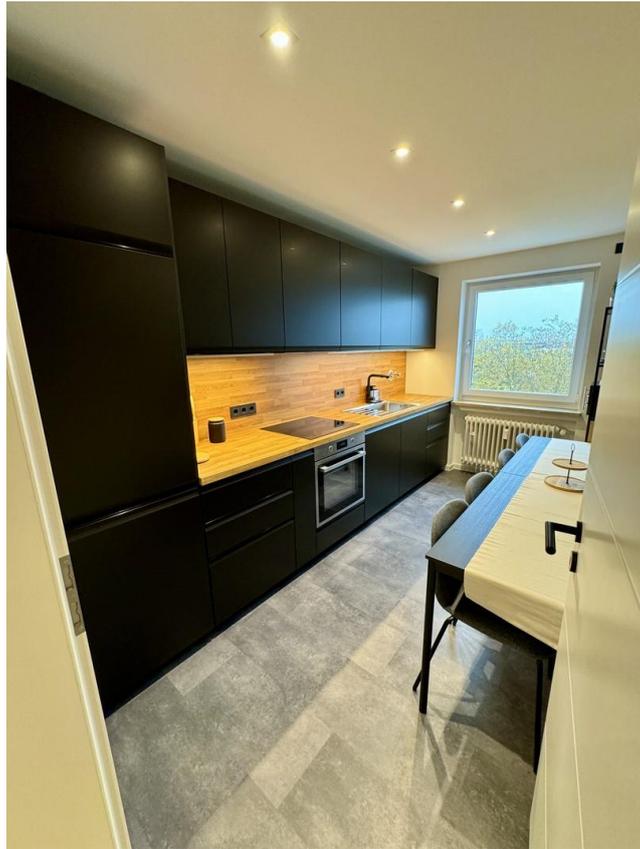


Küche

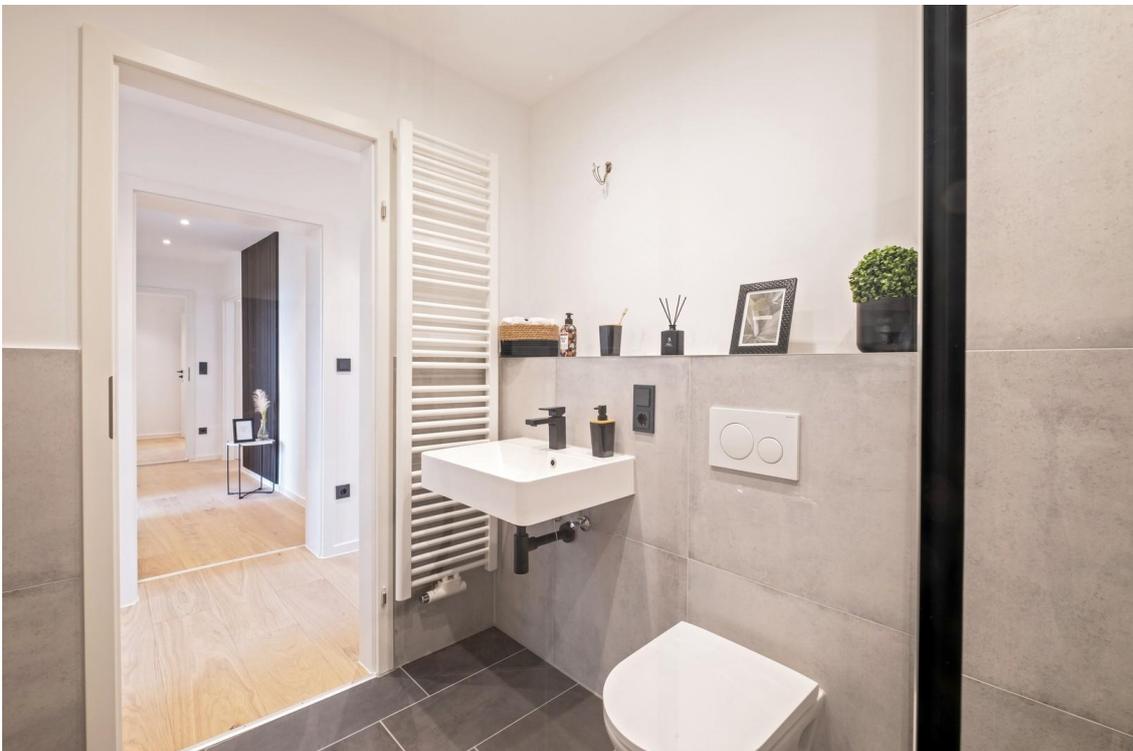


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



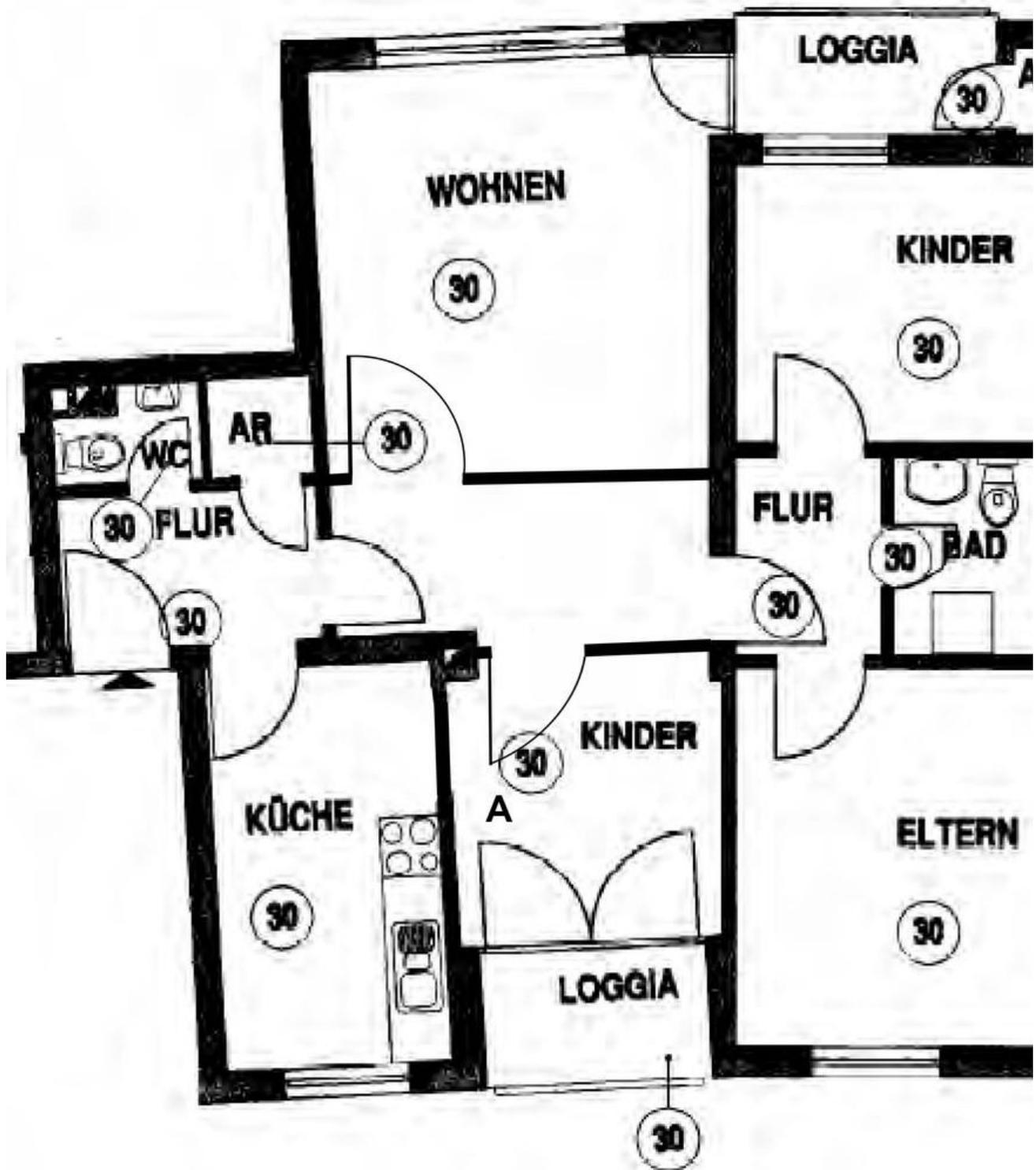
Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **03.04.2029**

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002631130

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Walter-Scott-Str. 7, 80687 München		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	870,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

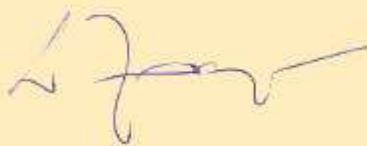
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ingenieurbüro Jocza

Meggendorferstr. 38  
80992 München, T. 0172-6494603

04.04.2019  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

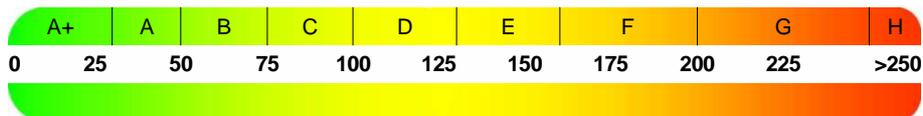
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002631130

2

## Energiebedarf

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



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

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

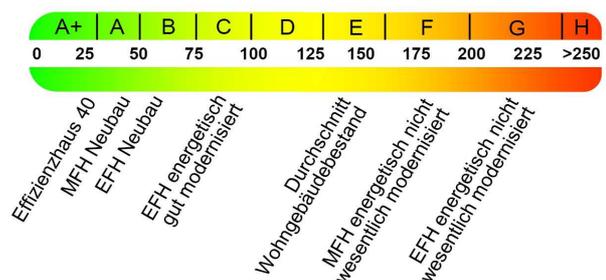
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

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

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

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

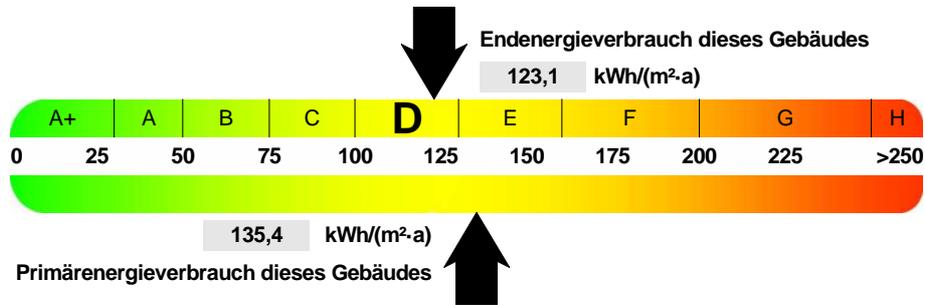
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002631130

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

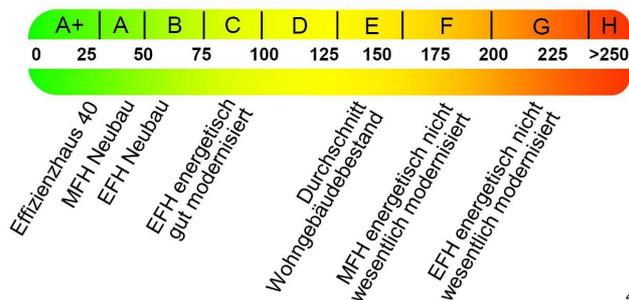
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123,1 kWh/(m²-a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	317991	54465	263526	1,01

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N,N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Walter-Scott-Str. 7  
 PLZ / Ort: 80687 München  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 870,50 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Wohneinheiten: 10

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	141735	127689	105344	82,5	22346	17,5
01.01.2017	31.12.2017	118492	106750	89670	84,0	17080	16,0
01.01.2018	31.12.2018	92743	83552	68513	82,0	15039	18,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 80687  
 Ort: München

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2018  
 Kennwert: 123,1 kWh/(m<sup>2</sup> a)