

# Exposé

## Einfamilienhaus in München

**ohne Makler - freistehendes Einfamilienhaus in guter Lage von München im Sendling-Westpark**



Objekt-Nr. OM-306322

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.149.000 €**

81377 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	376,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahre 1935 in Massivbauweise erbaut (aufgehendes Massivmauerwerk) und hat einen klassischen Grundriss mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss. Die gesamte nutzbare Fläche beträgt 187,27 qm inkl. 99,13 qm Wohnfläche.

Das Erdgeschoss besteht aus:

- lichtdurchflutetem Wohnzimmer nach Südwesten ausgerichtet
- Esszimmer mit Zugang zur Südwest-Terrasse und dem umlaufenden Garten
- Küche
- Gäste-WC
- Windfang
- Flur mit Holztreppenaufgang zum Obergeschoss und Betontreppenzugang zum Kellergeschoss

Das Obergeschoss besteht aus:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer mit Zugang zum Südwest-Balkon
- Badezimmer mit WC und Tageslicht
- Flur mit Schrankraum und Abstellraum
- Einschubtreppe zum Dachspeicher

Das Kellergeschoss besteht aus Flur und 3 Räumen: Waschraum, Heizungs- und Lagerraum sowie Aufbewahrungsraum.

Die Fenster im Haus wurden im Jahr 1993 in doppelverglaste Kunststofffenster getauscht und verfügen alle über von außen angebrachten Fensterläden.

Die Heizung wird mit Gas betrieben und stammt ca. aus dem Jahr 1983.

Der Bodenbelag besteht aus Holzdielen (Föhrenkurzriemen und Fichtenlangriemen).

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und wurde im Jahr 2017 aufwendig und modern renoviert.

Das Dach ist ein Satteldach und wurde im Jahr 1998 umgedeckt.

Der Dachspeicher ist wärmeisoliert, mit Holzlatten verkleidet und verfügt über großen Stau- und Lagerplatz.

Die Garage (DYWIDAG-Stahlbeton-Fertigarage) wurde im Jahr 1986 errichtet.

Die Fassade wurde im Jahr 2021 neu gestrichen.

Das Haus ist lastenfrei und kann kurzfristig bezogen werden.

**!! Wichtige Zusatzinformation: Ein überzeugendes, finanziell überschaubares Modernisierungskonzept in den Bereichen Heizung und Elektrik liegt vor (Details auf Nachfrage) !!**

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem 376 qm großzügigen, mit einer Thuja-Hecke umrandeten Eckgrundstück in guter Lage von München im Stadtteil Sendling-Westpark am Waldfriedhof (ca. 6 km vom Münchener Stadtzentrum) in einer verkehrsgünstigen und doch ruhigen Lage mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, mehrere Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und andere Gesundheitseinrichtungen. Fast alle diese Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut: die Bushaltestelle „Waldfriedhof“ mit den Linien 51, 54, 151 und N40 ist fußläufig wenige Minuten entfernt und bietet auch eine gute Anbindung an die U-Bahn-Stationen „Laimer Platz“ und „Harras“ mit den Linien U5, U3 und U6. Aber auch die Verkehrsanbindung mit dem Pkw ist optimal gegeben und sämtliche Autobahnanschlüsse schnell erreichbar.

So ist man z.B. in 20-30 Minuten mit dem Bus in der Münchner Innenstadt und per Bus/U-Bahn am Hauptbahnhof. Das bekannte Klinikum Großhadern ist ca. 3 km entfernt und in 10 Minuten mit dem Auto bzw. in gut 20 Minuten mit Bus/U-Bahn erreichbar.

Nicht nur die attraktive Wohn- und Verkehrsinfrastruktur zeichnet die gute Lage aus, sondern auch einige Grün- und Parkanlagen wie Westpark, Südpark, Tierpark Hellabrunn und Forstenrieder Park, die sich optimal für Freizeit- und Sportaktivitäten anbieten. Auch der bekannte und sehenswerte Waldfriedhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

**!! Wichtige Zusatzinformation:** Laut der aktuellen schriftlichen Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt München vom 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert des Grundstücks 2.900.- Euro pro qm. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von 376 qm ist somit allein das Grundstück 1.090.400.- Euro wert (Details auf Nachfrage) !!

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	456,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Nord-West-Seite

# Exposé - Galerie



West-Seite



Süd-West-Seite

# Exposé - Galerie



Süd-Seite



Südost-Seite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Esszimmer im EG

# Exposé - Galerie



Küche im EG



Schlafzimmer im OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im OG



Bad im OG

# Exposé - Galerie



Dachspeicher-Nordseite



Dachspeicher-Südseite

# Exposé - Galerie



Nord-Ost-Süd



Süd-West-Nord

# Exposé - Galerie

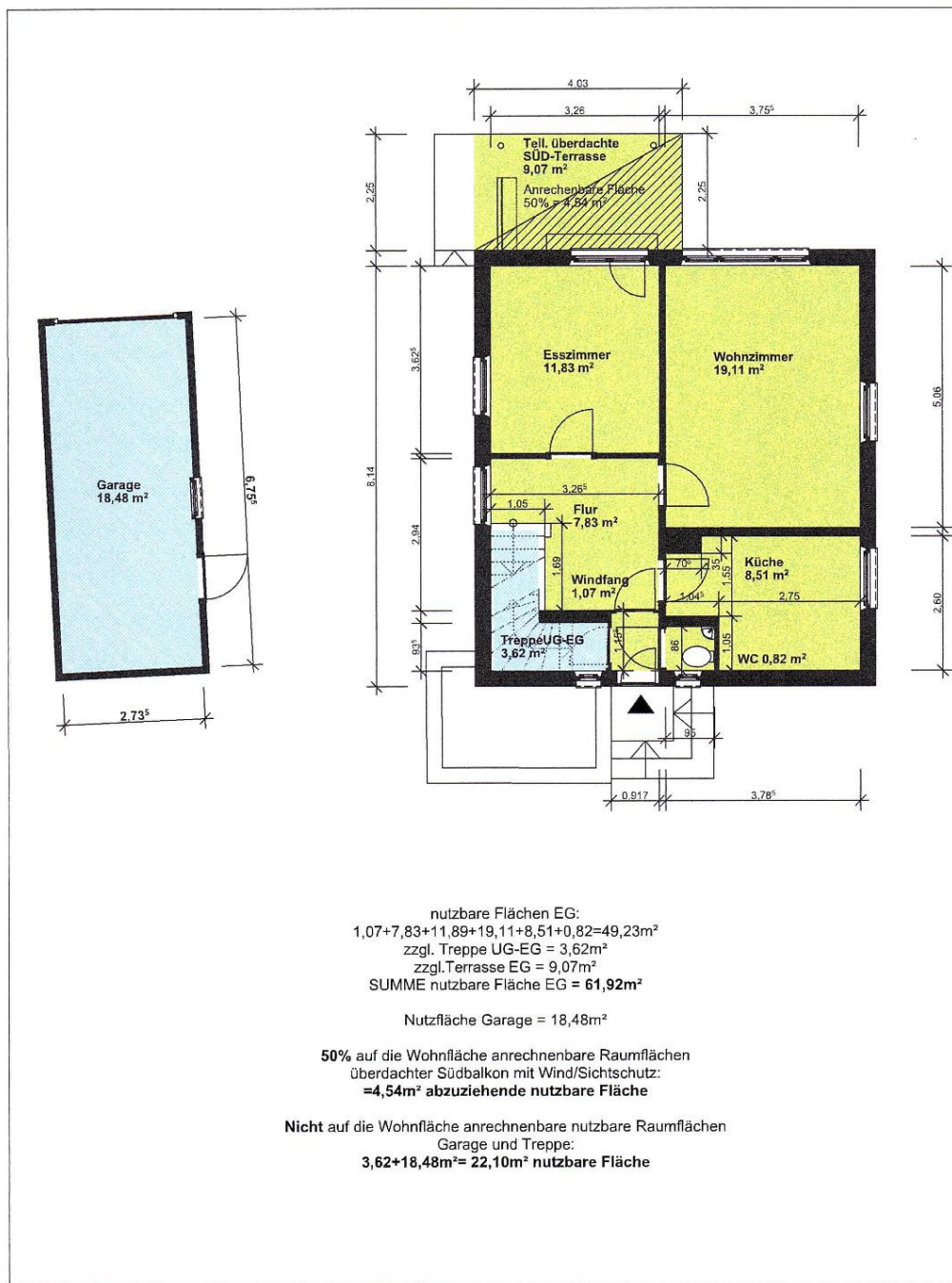


Elstar-Apfelbaum

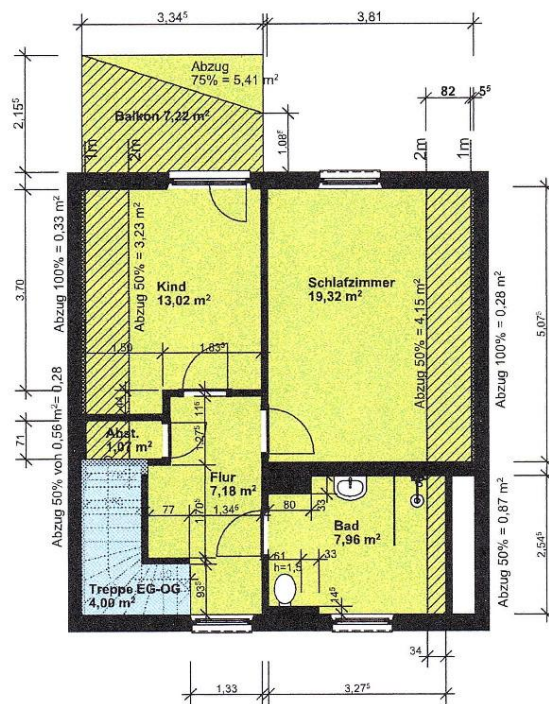


Elstar-Ernte

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Nutzflächen OG:  
 $7,18 + 7,96 + 19,32 + 13,02 + 1,07 + 7,22 (\text{Balkon}) + 4,0 (\text{Treppe}) =$   
 SUMME nutzbare Fläche OG = **59,77 m<sup>2</sup>**

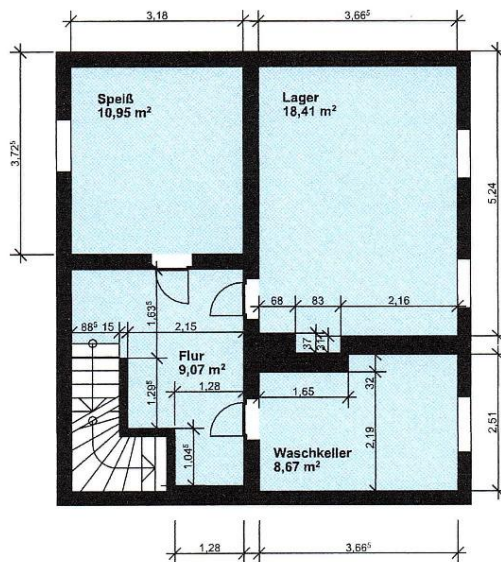
SUMME nicht auf die Wohnfläche anrechenbare Raumflächen  
 <1m Lichte Raumhöhe:  
 =  $0,33 + 0,28 = 0,61 \text{ m}^2$  abzuziehende nutzbare Fläche

SUMME 50% auf die Wohnfläche anrechenbare Raumflächen  
 >1-2m Lichte Raumhöhe:  
 =  $0,56 + 3,23 + 4,15 + 0,87 = 8,81 \text{ m}^2$   
 entspricht **4,41 m<sup>2</sup>** abzuziehende nutzbare Fläche

SUMME 25% auf die Wohnfläche anrechenbare Raumflächen  
 einsehbarer Süd-Balkon:  
 25% von 7,22 = **1,81 m<sup>2</sup>** anrechenbare Fläche

Nicht auf die Wohnfläche anrechenbare nutzbare Raumflächen  
 Treppe:  
**4,00 m<sup>2</sup>** nutzbare Fläche

# Exposé - Grundrisse



SUMME nicht auf die Wohnfläche anrechenbare nutzbare Raumflächen UG:  
= 9,07+10,95+18,41+8,67= 47,10m<sup>2</sup> **nutzbare Fläche**

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **09.07.2034**

Registriernummer: BY-2024-005206489

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1935		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1983 Gas-Zentralheizung		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	122,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	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: 0	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)

EE-Experten GmbH  
(Änderung/Verlängerung/Beratung) 0800 / 325 353 500  
Von-Liebig-Straße 2  
78050 Villingen-Schwenningen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 10.07.2024

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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> 16. Oktober 2023

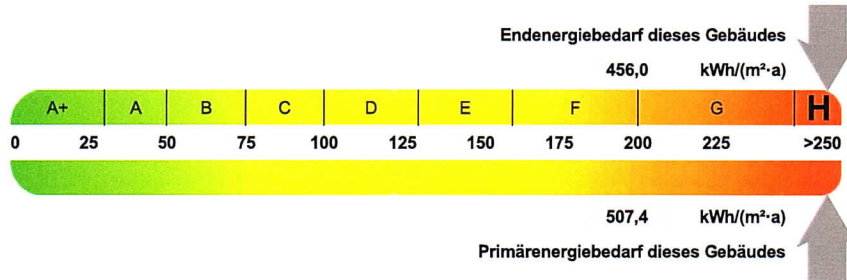
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005206489

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 112,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 507,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 148,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,29 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

456,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

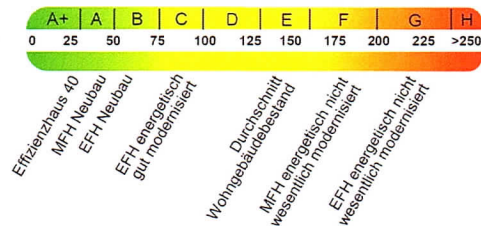
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>7</sup> aller Anlagen
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
		<b>Summe <sup>8</sup></b>	_____ %

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
_____	_____ %
_____	_____ %
	<b>Summe <sup>8</sup></b> _____ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

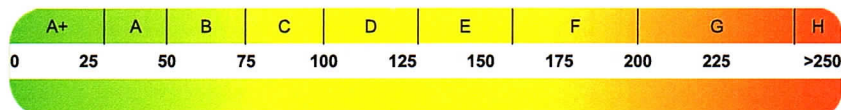
BY-2024-005206489

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



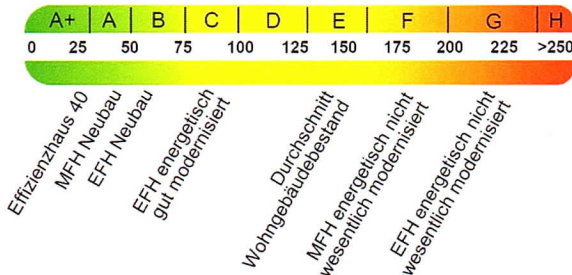
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### 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						

weitere Einträge in Anlage

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



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<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> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-005206489

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	Wände	Dämmung der Außenwände nach BEG-Anforderung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster auf 3-fach-Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Umstieg auf erneuerbare Energie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

EE-Experten GmbH, (Änderung/Verlängerung/Beratung) 0800 / 325 353 500  
Von-Liebig-Straße 2, 78050 Villingen-Schwenningen

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

Der Bedarfsausweis ermittelt die Kennwerte für den Energiebedarf durch rechnerische Analysen unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Bauunterlagen, bisher durchgeführter Sanierungen (Isolierung, Gebäudetyp, Adresse, Anzahl der Wohnungen und Gesamtwohnfläche), technischer Gebäude- und Heizungsdaten sowie standardisierter Rahmenbedingungen wie Klimadaten, Nutzerverhalten und Raumtemperatur.

Für eine detaillierte Planung von potenziellen und wirtschaftlich sinnvollen Sanierungsmaßnahmen empfehlen wir die Erstellung eines Sanierungsfahrplans. Dieser dokumentiert die möglichen Maßnahmen zusammen mit dem zu erwartenden Einsparpotenzial.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71 i - § 71 m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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