

# Exposé

## Wohnung in München

### PROVISIONSFREI - Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, Tiefgarage und Südbalkon



Objekt-Nr. OM-308066

#### Wohnung

Verkauf: **479.000 €**

81249 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2010	Hausgeld mtl.	281 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	59,62 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,81 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Eine moderne 2-Zimmer-Wohnung in München-Neuaubing, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung besticht. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines 2011 fertiggestellten, gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen. Mit einer Wohnfläche von 59,62m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, die das Leben in einer ruhigen, ausgezeichnet angebundenen Lage schätzen. In der Wohnfläche enthalten ist der Balkon mit 3,04m<sup>2</sup> (Fläche mit 50% angesetzt).

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit einer Fläche von 5,38m<sup>2</sup>, die Ihnen ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Zusätzlich verfügt die Diele über eine praktische Abstellfläche von 0,90m<sup>2</sup>, die für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle und geräumige Wohnzimmer mit einer Fläche von 24,37m<sup>2</sup>. Hier finden Sie genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Direkt angrenzend befindet sich die offene Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Mit einer Fläche von 6,44m<sup>2</sup> bietet sie nicht nur ausreichend Arbeitsfläche, sondern auch genügend Stauraum für alle Küchenutensilien und Sie gelangen von dort direkt auf den 6,08m<sup>2</sup> großen Balkon mit Südausrichtung, der zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt.

Das Schlafzimmer mit einer Fläche von 13,46m<sup>2</sup> bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort. Hier können Sie Ihre persönlichen Einrichtungsideen umsetzen. Die bodentiefen Fenster sorgen auch hier für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer ist 6,03m<sup>2</sup> groß und verfügt über eine Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und in allen Räumen für behaglichen Komfort sorgt. Über einen Austausch der Öl- oder Gasheizung brauchen Sie sich keine Gedanken machen: die Wohnung ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Weitere Highlights dieser Wohnung sind der zugehörige Kellerraum mit einer Fläche von 4,81m<sup>2</sup> und der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, welcher über den Aufzug direkt erreichbar ist.

Die Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung: Die S-Bahn-Station Neuaubing ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt und bringt Sie in zwei Haltestellen zum Knotenpunkt nach Pasing oder auch direkt und ohne Umsteigen wahlweise zum Flughafen oder zum Ammersee.

Einkaufsmöglichkeiten sind in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Ein nahegelegenes Waldstück lädt zu Spaziergängen ein. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahn, was die Erreichbarkeit weiterer Ziele erleichtert.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und der Kauf provisionsfrei.

## Ausstattung

Fußboden:

Hochwertiges Parkett und im Badezimmer Fliesen.

Räume/Flächen: Diele (5,38m<sup>2</sup> + 0,90m<sup>2</sup> Abstellfläche), Badezimmer (6,03m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (13,46m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (24,37m<sup>2</sup>) mit offener Küche (6,44m<sup>2</sup>) von welcher aus man auf den Balkon (6,08m<sup>2</sup>) gelangt.

Ausstattung:

-Einbauküche

-Wannenbad

- Fußbodenheizung
- Wärmeversorgung über Fernwärme (Geothermie)
- Bodentiefe Fenster
- 4,81m<sup>2</sup> Keller
- 6,08m<sup>2</sup> Balkon mit Südausrichtung
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (erreichbar durch den Aufzug, was die Wohnung barrierefrei macht)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungen sind vorzugsweise am Wochenende möglich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend von München-Neuaubing, genauer gesagt in der Papinstraße. Diese Lage bietet eine hervorragende Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und erstklassiger Infrastruktur.

Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Ihnen mehrere Supermärkte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung:

- Lidl: nur 450m entfernt
- EDEKA: lediglich 500m entfernt
- Netto: etwa 800m entfernt
- REWE: 1km entfernt
- NORMA: 1,1km entfernt

Falls Sie größere Einkäufe oder spezielle Artikel benötigen, sind auch größere Märkte wie HORNBAACH in 1,3km Entfernung schnell erreichbar. Der Hundemaxx, einer der größten Fachmärkte für Tierbedarf, ist ebenfalls nur 800m entfernt.

Gesundheitlich sind Sie bestens versorgt: Die nächste Apotheke erreichen Sie in nur 550m, eine Allgemeinarztpraxis ist 1km entfernt, und die nächste Zahnarztpraxis befindet sich in 850m Entfernung. Im Falle eines Notfalls ist das nächste Krankenhaus in nur 3km Entfernung schnell erreichbar.

Für Ihre Fitness und Freizeitgestaltung bietet sich das clever fit Fitnessstudio an, das nur 950m entfernt liegt. Zudem befinden sich zahlreiche gut bewertete Restaurants in einem Umkreis von weniger als 1km, sodass Sie auch kulinarisch bestens versorgt sind, wenn Sie einmal nicht selbst kochen möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent:

- Nur 200m bis zur S-Bahn- und Bushaltestelle Neuaubing (Linie S8): Von dort lassen sich das Stadtzentrum/der Hauptbahnhof sowie der Ammersee und der Starnberger See schnell erreichen.
- 500m bis zur Bushaltestelle Veldensteinstraße (Linie 267)
- 500m bis zur Bushaltestelle Neuaubing (Linie N81)
- 700m bis zur Bushaltestelle Ehrenbürgstraße (Linie N80)

- 1,3km bis zum Bahnhof Freiham, der von der S-Bahn-Linie S8 sowie den Buslinien 57, 143, 157, N77 und N80 angefahren wird und Ihnen eine umfassende Verbindung innerhalb des Landkreises bietet.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal: Die Autobahnauffahrt der A99 liegt nur etwa 2km entfernt, was Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Münchner Umland und darüber hinaus ermöglicht.

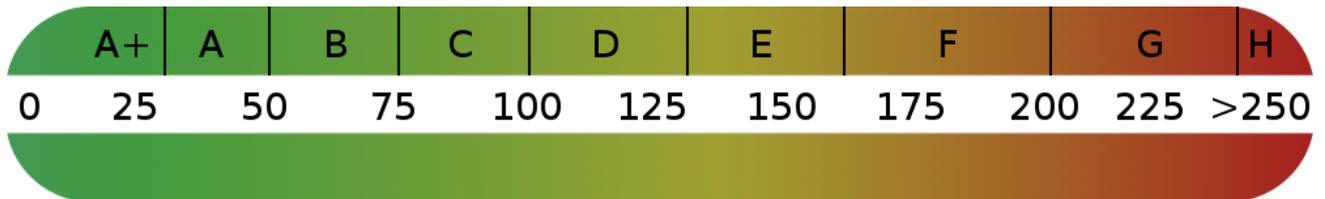
Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe des idyllischen Klosterwalds Maria Eich, der zu entspannenden Spaziergängen einlädt. Für längere Ausflüge bietet sich eine Wanderung zum Augustinerkloster an, das in etwa einer Stunde zu Fuß erreichbar ist und eine ruhige Atmosphäre bietet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Umgebung

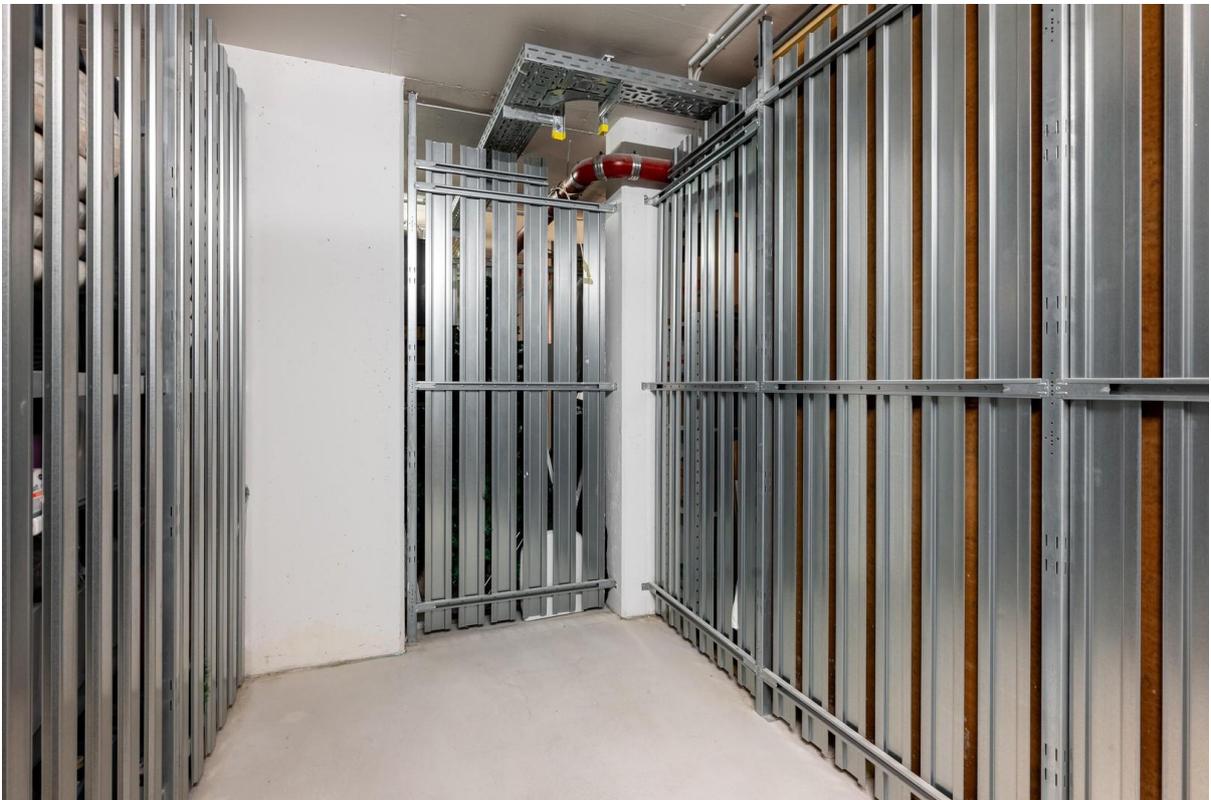


Aufzug

# Exposé - Galerie

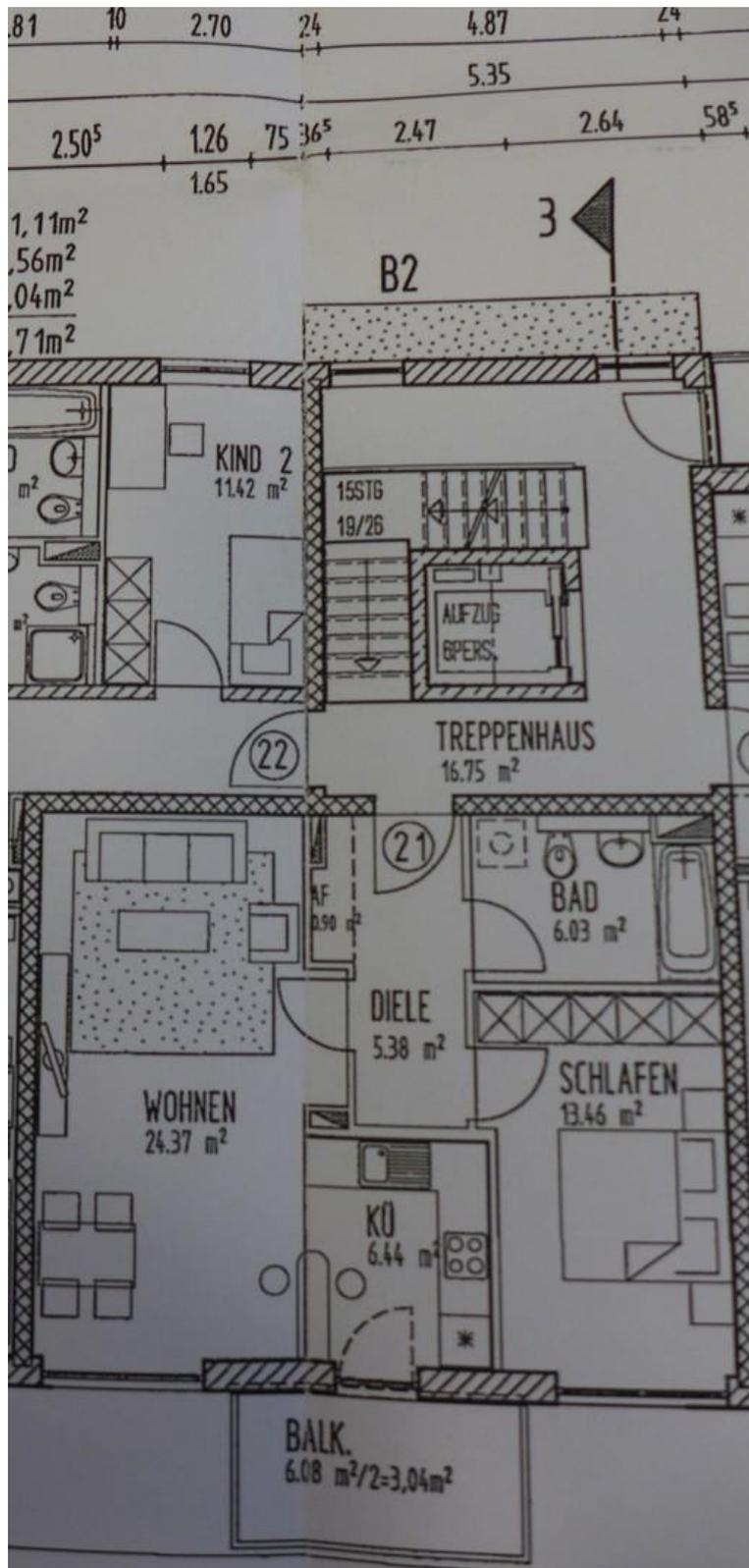


Tiefgaragenstellplatz



Keller

# Exposé - Grundrisse



2D-Grundriss

# Exposé - Grundrisse



3D-Grundriss



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2021-003626061

Gültig bis: 19.04.2031

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Papinstr. 47 k, I, 81249 München		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1356 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme SWM		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme	Verwendung: keine	
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 type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Dipl.-Ing. (FH) Architektur + Energieberatung  
Peter Becker  
Whistlerweg 14  
81479 München

20.04.2021

Ausstellungsdatum

Dipl.-Ing. (FH) Architektur  
**Peter Becker**  
Whistlerweg 14 • 81479 München  
Tel. 089 / 37911774 | info@architektur-energieberatung-becker.de  
www.architektur-energieberatung-becker.de

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
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 der Registriernummer ist nach deren Eingang  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

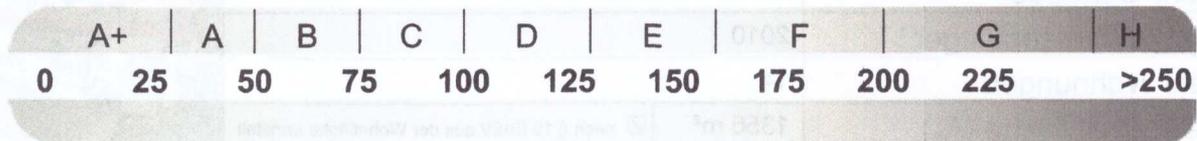
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2021-003626061

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

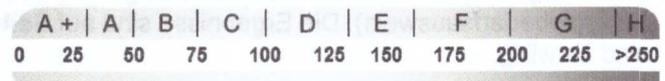
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## 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)

## 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

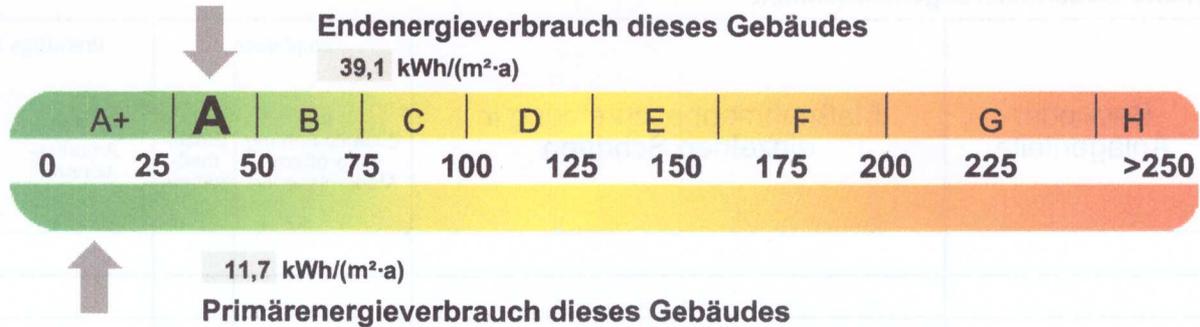
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2021-003626061

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



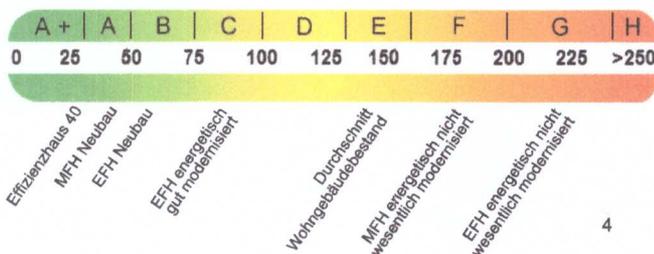
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

39,1 kWh/(m<sup>2</sup>·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						
01.01.2018	31.12.2018	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,3	48130	17798	30332	1,07
01.01.2019	31.12.2019	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,3	52590	19769	32821	1,01
01.01.2020	31.12.2020	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,3	55000	20405	34595	1,03

## Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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 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 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