

# Exposé

## Wohnung in München

**Provisionsfrei! Pfiffige 2-Zimmer-Wohnung - frisch saniert und bezugsbereit in Laim**



Objekt-Nr. OM-314926

### Wohnung

Verkauf: **344.900 €**

Ansprechpartner:  
Christina Schindele

Friedenheimerstr. 46  
80686 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,33 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	218 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante, möblierte Wohnung in der Friedenheimerstr. 46 bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen. Sie ist sofort bezugsfertig und ideal für Singles oder Paare, die ein modernes und komfortables Wohnen suchen oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Die Wohnung ist geschmackvoll möbliert und lässt keine Wünsche offen. Helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Küche ist vollständig ausgestattet und lädt zum Kochen ein.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Bei einer Vermietung könnte die Wohnung zu einer Kaltmiete in Höhe von 1.400,00 EUR/mtl. vermietet werden. Interessenten bestehen bereits und können auf Nachfrage gerne bereitgestellt werden.

Am Objekt wurden regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Einige zentrale Maßnahmen sind wie folgt:

2011: Komplettsanierung des Flachdaches

2011: Aufzugsmaschinenraumsanierung

2015: Erneuerung der Heizungsanlage

2024 Fassaden und Balkonsanierung + kleinere Reparaturen am Dach

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Diese stilvoll eingerichtete Wohnung bietet Ihnen alles.

Der großzügige Kleiderschrank mit Spiegel und die praktische Garderobe sorgen für Ordnung im Eingangsbereich. Eine Waschmaschine in der Wohnung bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Der Essbereich ist mit einem eleganten Esstisch und zwei Stühlen ausgestattet, perfekt für gesellige Abende oder entspannte Frühstücke.

Für produktives Arbeiten oder Lernen steht Ihnen ein Schreibtisch mit Stuhl und Lampe zur Verfügung. Der Fernseher lädt zu entspannten Filmabenden ein, während ein gemütlicher Sessel mit Fußablage für maximalen Komfort sorgt. Wanddeko und Vorhänge schaffen eine einladende Atmosphäre und runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Im Schlafbereich, dem zweiten Zimmer, finden Sie ein gemütliches Bett, ein Nachtkästchen und einen Beistelltisch, die für eine erholsame Nachtruhe sorgen. Ein stilvoller Teppich fügt Wärme und Eleganz hinzu und sorgt für ein behagliches Wohngefühl.

Die voll ausgestattete Küche bietet alles, was Sie zum Kochen benötigen, inklusive einer Spülmaschine, Kühlschrank und Küchenutensilien. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Freunde einladen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der mit zwei Stühlen und einem Tisch ausgestattet ist – perfekt für sonnige Tage im Freien, an denen Sie entspannen oder Ihre Gedanken schweifen lassen können.

Diese Wohnung vereint modernen Komfort und Stil auf harmonische Weise. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Wert der gesamten Möblierung, Waschmaschine samt neu verbauter Küche beläuft sich auf 15.000,00 EUR und ist

zuzüglich zum Wohnungskaufpreis zu verstehen. Der Gesamtpreis setzt sich daher wie folgt zusammen:

Wohnung 344.900,00 EUR + Möblierung 15.000,00 EUR = 359.900,00 EUR

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und bietet einen modernen Wohnkomfort. Hochwertiges Eichen-Fertigparkett verleiht den Räumen eine elegante Atmosphäre. Das Badezimmer wurde ansprechend saniert und mit neuen, hochwertigen Fliesen ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss wurde installiert, und die Waschmaschine ist bereits vorhanden.

Die neue, komplett ausgestattete Küche mit modernen Elektrogeräten ergänzt die hochwertige Ausstattung der Wohnung. Zudem wurde ein zusätzlicher Raum im Wohnbereich als Schlafzimmer abgetrennt, was für mehr Privatsphäre sorgt.

Die komplette Neumöblierung rundet das Angebot ab und ermöglicht Ihnen einen sofortigen Einzug in ein stilvolles Zuhause.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Informationen und Abbildungen in diesem Exposé dienen dazu, Ihnen einen ersten Eindruck von dem zum Verkauf stehenden Objekt zu vermitteln. Das Objekt wird im Zustand der Besichtigung verkauft. Alle verbindlichen Details zum Kauf sind ausschließlich im Kaufvertrag festgelegt.

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Im Einklang mit unserer seriösen Unternehmensphilosophie enthalten unsere Objektbeschreibungen ausschließlich objektive Informationen. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um Ihnen das Objekt vor Ort zu präsentieren und Ihre Fragen zu beantworten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Weitere interessante Angebote stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Alle Fotos und Texte in diesem Exposé sind urheberrechtliches Eigentum der Manuel Schindele GmbH und dürfen nicht ohne Genehmigung kopiert oder vervielfältigt werden.

## Lage

Die Friedenheimer Straße 46 befindet sich in einem lebhaften und attraktiven Stadtteil Münchens, der urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Lebensqualität vereint. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohngebieten, Geschäften und Freizeitmöglichkeiten.

Eine der herausragenden Eigenschaften dieser Lage ist die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Tramstation, Agnes-Bernauer-Straße, ist nur drei Gehminuten entfernt. Von dort aus erreichen Sie den Münchner Hauptbahnhof in nur 18 Minuten und den Marienplatz in lediglich 22 Minuten – ideal für Pendler und Stadtentdecker! Des Weiteren ist die U-Bahn-Station Friedenheimerstr. nur wenige Gehminuten entfernt.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Für entspannte Stunden im Freien sorgen verschiedene Parks und Grünflächen, die in der Nähe liegen und eine Oase der Ruhe bieten.

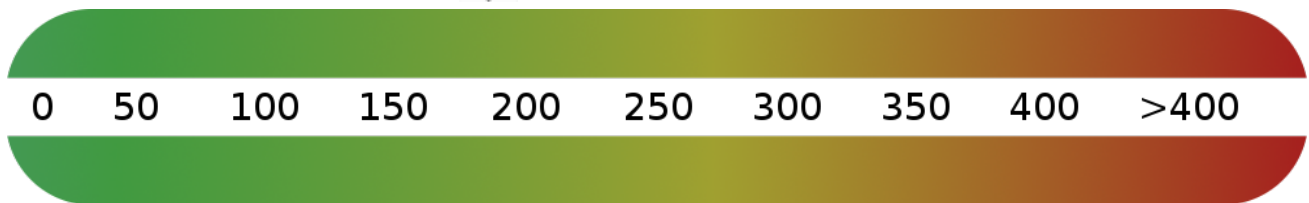
Die Friedenheimer Straße 46 ist somit nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch ein Ort, an dem urbanes Leben und Entspannung perfekt miteinander harmonieren. Genießen Sie die Vorzüge dieser zentralen Lage in einer der schönsten Städte Deutschlands!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	188,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingangsbereich und Toilette

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich und Garderobe



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereichaufteilung



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnbereich von Küche aus



Balkon



# Exposé - Galerie

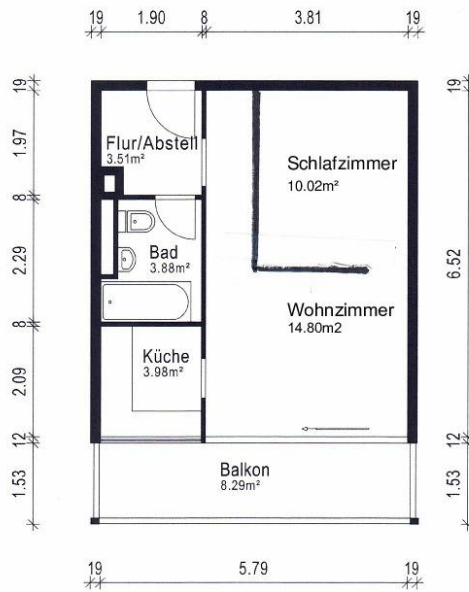


Balkon und Aussicht




Außenansicht des Hauses

# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Gebäude		Etagenwohnung	
Ort/Straße		Friedenheimerstrasse 46, 80686 München	
Planinhalt: 5. Obergeschoss, Wohnung A 59			
Maßstab:	1:100	Datum:	23.08.2024
Objekt-Nr.:	-	Plan-Nr.:	1
		 <small>Aufmaß - CAD-Service - Flächen</small>	

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **05.10.2025**

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000672533

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Friedenheimer Straße 44-46, 80686 München		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 057340		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	64		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	5.092,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 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:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG  
i.A. Dipl.-Ing. (FH) Josef King  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

06.10.2015  
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 der Registriernummer ist nach deren Eingang 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

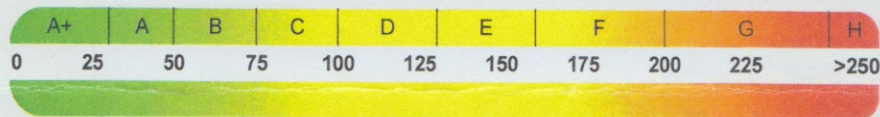
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000672533

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.

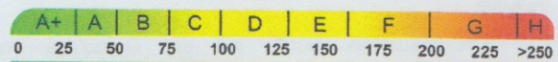
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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



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

## 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

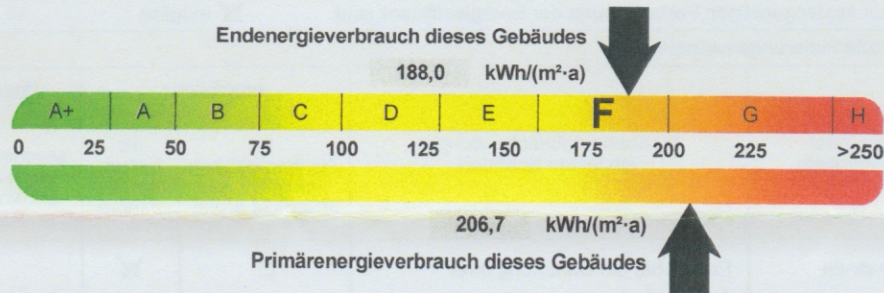
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000672533

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

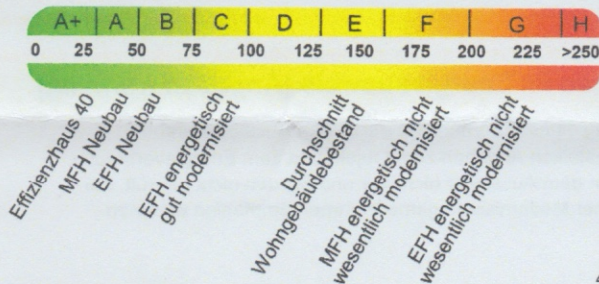
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

188,0 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						
01.01.2012	31.12.2014	Erdgas E	1,10	2905250	432100	2473150	0,99

## 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 ( $A_{iN}$ ) 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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000672533

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	Außenwände	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwände.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Prüfen Sie die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses/ Ihrer Kellerdecke.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG

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

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

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

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



# 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 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



## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Friedenheimer Straße 44-46  
 PLZ / Ort: 80686 München  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude LG 057340  
 Nutzfläche: 5092,80 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 4244,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 64

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: m<sup>3</sup>  
 Energieinhalt: 10,00 kWh / m<sup>3</sup>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		m <sup>3</sup>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2012	31.12.2012	99923	999230	861480	86,2	137750	13,8
01.01.2013	31.12.2013	100429	1004290	863180	85,9	141110	14,1
01.01.2014	31.12.2014	90173	901730	748490	83,0	153240	17,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 80686  
 Ort: München

#### Leerstände

- keine -

## Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2012 - 31.12.2014  
 Kennwert: 188,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)