

# Exposé

## Wohnung in München

### vom Privat - Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in München



Objekt-Nr. OM-320880

#### Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Nouh Ibrahim

Hochstiftsweg 21  
81925 München  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                   |                   |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2011                 | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 6                    | Zustand           | Neuwertig         |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer      | 2                 |
| Wohnfläche            | 85,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2                 |
| Nutzfläche            | 86,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 4. OG             |
| Energieträger         | Fernwärme            | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 €             | Heizung           | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit eleganter Ausstattung und Top-Lage in Bogenhausen

Erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau in dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines neuwertigen Mehrfamilienhauses in direkter Nähe zur Isar. Die bodentiefen Fenster und Balkontüren im Wohnbereich sorgen für ein helles und einladendes Ambiente, während die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten keine Wünsche offenlässt.

Die nach Südwesten ausgerichteten Zimmer bieten viel Platz für ein komfortables Wohnenerlebnis. Zwei stilvolle Badezimmer mit Designer-Sanitärausstattung und einer modernen Dusche schaffen ideale Rückzugsorte zum Entspannen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Einzelstellplatz in der Tiefgarage, von dem Sie über den Aufzug direkt in Ihre Wohnung gelangen. Das elektronisch gesteuerte Tor der Tiefgarage bietet Ihnen Bequemlichkeit und Sicherheit zugleich.

## Ausstattung

Diese Wohnung verbindet Eleganz, Funktionalität und eine unschlagbare Lage in Bogenhausen – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt!

Raumaufteilung

- Der Hauseingangsbereich ist besonders großzügig und feudal gestaltet als Visitenkarte des Objektes.
- Der Fahrstuhl in hochwertigem Edelstahl und mit Spiegel.
- Die Wohnung verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung, jeder Raum gesondert schaltbar.
- Die Wohn-, Schlaf und Kinderzimmer sind mit Parkett belegt.
- Das Bad ist mit modernen, eleganten Fliesen ausgestattet.
- Im Bad zusätzlicher Designerheizkörper als Handtuchrockner.
- Die hochwertige Einbauküche ist mit allen Elektrogeräten Ausgestattet.
- Hochwertige Alu-Holz-Fenster.
- Türen weiß lackiert mit 2,10 Höhe.
- Die Wohnung ist mit Rauchmelder ausgestattet.
- Stellplatz in der Tiefgarage als Einzelstellplatz.
- Kellerabteil mit Strom und Licht.

Eine Ausstattung, die dem Gesamtanspruch des Traumhauses gerecht wird.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungstermine

Privatverkauf, daher provisionsfrei! Bitte nur ernstgemeinte Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten.

## Lage

Willkommen in einer der feinsten Lagen Münchens, im grünviertel Bogenhausen.

Dieses Viertel, auch als Richard Wagner Viertel bekannt, bietet exklusives Ambiente in bester Nachbarschaft. Die Nachbarschaft ist geprägt durch exklusive Villenbebauung und viel Grün. Die Isar ist nur ein Katzensprung mit dem Radl zu erreichen.

Die Tramhaltestelle Taimerhofstraße ist gleich um die Ecke. Nach Schwabing mit dem Auto sind es gerade einmal 10 Minuten und mit dem Rad ca. 15 Minuten.

Die Maximilianstraße ist ebenfalls in ca. 10 Minuten zu erreichen. Verkehrsgünstige und dennoch ruhig gelegen in der Hochstiftsweg, gewachsenes Umfeld mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs.

Gute Infrastruktur mit Bus und Tram, diese sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zur Isar, zum englischen Garten und der St. Emmeramsmühle kennzeichnen den hohen Freizeitwert der Wohnlage. In wenigen Stationen mit der Tram gelangen Sie zur U-Bahn U4 Arabellapark oder bleiben Sie einfach sitzen und fahren durch bis zum Innenstadt oder dem Bus nach Schwabing.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Aufzug

# Exposé - Galerie



Hausansicht



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: **10.08.2033**

Registriernummer: **BY-2023-004671919**

1

## Gebäude

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienhaus  |  |  |
| Adresse   | Hochstiftsweg 21<br>81925 Münschen  |  |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude  |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 2012  |  |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 2012  |  |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 22  |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 1.896   | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Kraft-Wärmekopplung fossil  |  |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Kraft-Wärmekopplung fossil  |  |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: keine  | Verwendung: keine  |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung    | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung             |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme   |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:  |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf        | <input type="checkbox"/> Modernisierung<br><input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)<br><input checked="" 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 beigelegt (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)  
Tobias Haarmeyer  
B.Eng. Referent Gebäudeenergieberatung  
Tiefer 2  
28195 Bremen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 10.08.2023

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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> 08.08.2020

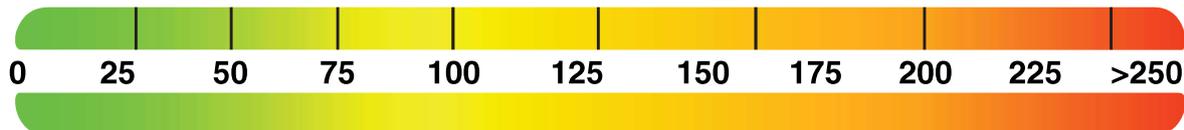
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004671919

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</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><sup>1</sup>

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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

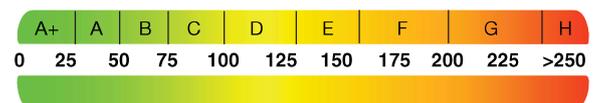
| Art:                 | Deckungsanteil:        | Anteil der Pflichterfüllung: |
|----------------------|------------------------|------------------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> % | <input type="text"/> %       |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> % | <input type="text"/> %       |
| Summe:               | <input type="text"/> % | <input type="text"/> %       |

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

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



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

## 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

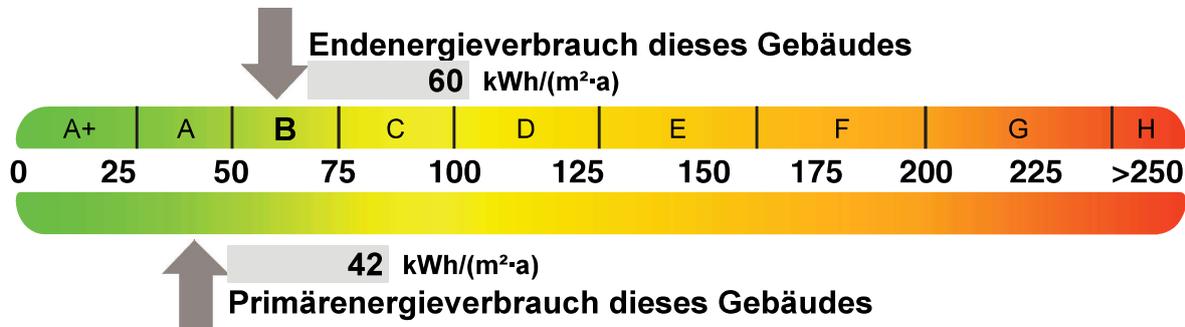
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004671919

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 10,78 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>-a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

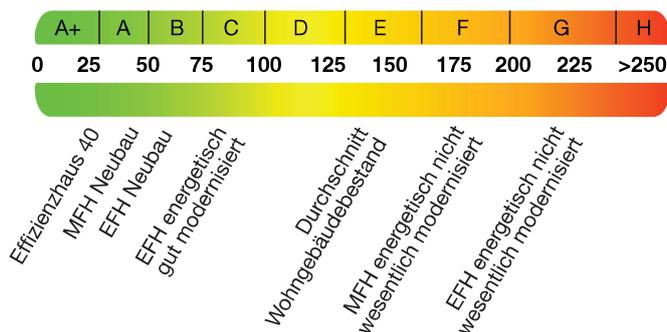
60 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## 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        |  |                       |                         |                         |                      |              |
| 01.01.2020 | 31.12.2020 | Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger | 0,7                   | 108.730                 | 29.135                  | 79.595               | 1,04         |
| 01.01.2021 | 31.12.2021 | Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger | 0,7                   | 117.266                 | 28.282                  | 88.984               | 1,04         |
| 01.01.2022 | 31.12.2022 | Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger | 0,7                   | 104.739                 | 26.878                  | 77.861               | 1,04         |

weitere Einträge in Anlage

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



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das 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> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2023-004671919

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 |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## 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 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.

### 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### 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 Primärenergiefaktoren 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