

REIHENENDHAUS IN MÜNCHEN

VON PRIVAT UND PROVISIONFREI: Reiheneckhaus in Großhadern im Blumenviertel



OBJEKT-NR. OM-480048

Reihenendhaus

Verkauf: **1.665.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Geiss

81377 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	359 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4	Badezimmer	2
Wohnfläche	164 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	86 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung



Beschreibung

Objektbeschreibung

VON PRIVAT UND PROVISIONFREI: Reiheneckhaus in Großhadern im Blumenviertel: Dieses exklusive Reiheneckhaus in einem Dreispänner mit ca. 250.m² Wohn-/Nutzfläche (davon 164 m² Wohnfläche) auf einem 359 m² Grundstück befindet sich in einer begehrten Lage im Blumenviertel in München-Großhadern. Das Haus erstreckt sich über 4 Etagen und verfügt über 4 Zimmer sowie 2 Badezimmer und ein Gäste-WC. Die gehobene Innenausstattung bietet ein stilvolles Ambiente. Diverse Kellerräume und ein zum Wohnen geeigneter Hobbyraum sind vorhanden und bieten zusätzlichen Stauraum. Das Haus ist nicht vermietet und kann nach Vereinbarung bezogen werden. Baujahr 2005, diverse Modernisierungen in 2022 und 2025 (u.a. alle Bäder komplett erneuert)

2 Terrassen (EG 56m² und 1.OG 12m²)

Fußbodenheizung in allen Räumen

Internet-Glasfaseranschluß

Garage (25.000,- €)

u.v.m.

In 2022 modernisiert:

- Komplettes Haus innen neu gestrichen
- Neues Gartenhaus
- Neue Bepflanzung
- Neuer Zaun
- Neues Müllhäuschen
- Neuer Fahrrad-Stellplatz

In 2025 und 2026 modernisiert:

- Neue Küchengeräte (Kühlschrank, Spülmaschine usw.)
- Neue Bäder (Fliesen, Badewanne, Dusche, Waschtisch, Keuco-Badmöbel usw.)
- Neue Garderobe
- Neue Enthärtungsanlage von Biocut (Chemiefreier Kalkschutz bzw. Biom mineralisierung)
- Neue Fliegenschutzgitter an Terrassentüren und Fenstern
- Haus- bzw. Außenfassade komplett neu gestrichen

Ausstattung

Im Preis enthalten: u.a. Siemens-Küche bzw. alle Geräte, neue Garderobe, neuer Wohnzimmer-schrank, neue Stahlregale im Keller, Tresor usw. je nach Absprache. Kaufpreis der Garage: 25.000,- €

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Beschreibung

Weitere Ausstattung:

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

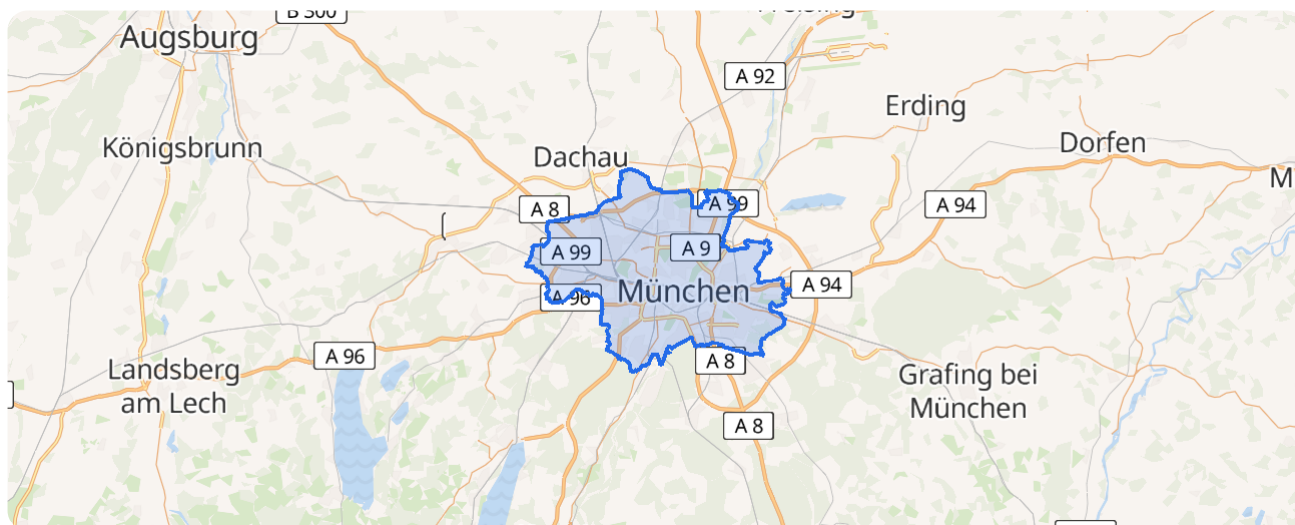
Lage

Die Adresse im Blumenviertel von Großhadern gehört zu einem sehr beliebten Stadtteil Großhadern in München. Großhadern zeichnet sich durch eine moderate Bevölkerungsdichte und eine gute Infrastruktur aus. Die U-Bahnlinie U6 sowie die Buslinien 56 und 134 gewährleisten eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. Das Viertel bietet eine angenehme Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern und gilt als sichere und familienfreundliche Wohngegend. Zahlreiche Parks und die Nähe zur Natur laden zu Freizeitaktivitäten ein. Besonderer Hinweis: auf den Bildern sieht man auf dem Nachbargrundstück ein älteres Gebäude. Dabei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Haus. Somit wird dieses Haus nie abgerissen und das Grundstück neu bebaut werden, sondern durch den Eigentümer immer instand gehalten.

Infrastruktur:

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

Lage



Makrolage

Kartendaten: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lage-Check

Kinderfreundlich



Sport



ÖPNV



Kultur



Einkaufen



Gesundheit



Gastronomie



Nachtleben



Energieausweis

Energieausweistyp

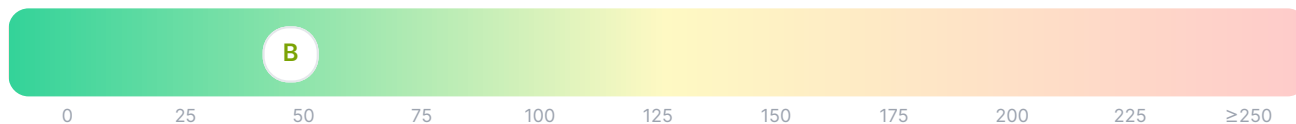
Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch

55,9 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

B



Galerie



Bild-02-Garage



Bild-03-Wohnzimmer



Bild-04-Wohnzimmer



Bild-05-Wohnzimmer



Bild-06-Küche



Bild-07-Zimmer-OG-Südseite



Bild-08-Schlafzimmer-DB

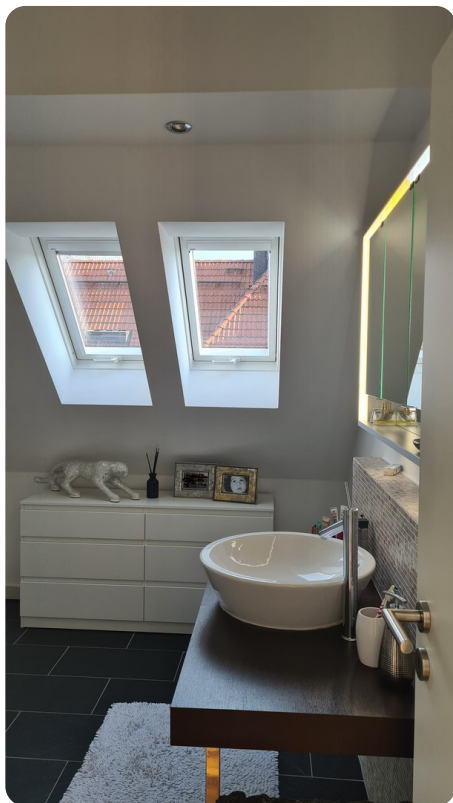


Bild-09-Bad-DG



Bild-10-Bad-DG



Bild-11-Bad-DG



Bild-12-Bad-OG



Bild-13-Bad-OG



Bild-14-Terrasse-OG



Bild-15-Terrasse-OG



Bild-16-Ausblick-Ostseite



Bild-17-Ausblick-Südseite



Bild-18-Terrasse-EG

Galerie



Bild-19-Gartenhäuschen

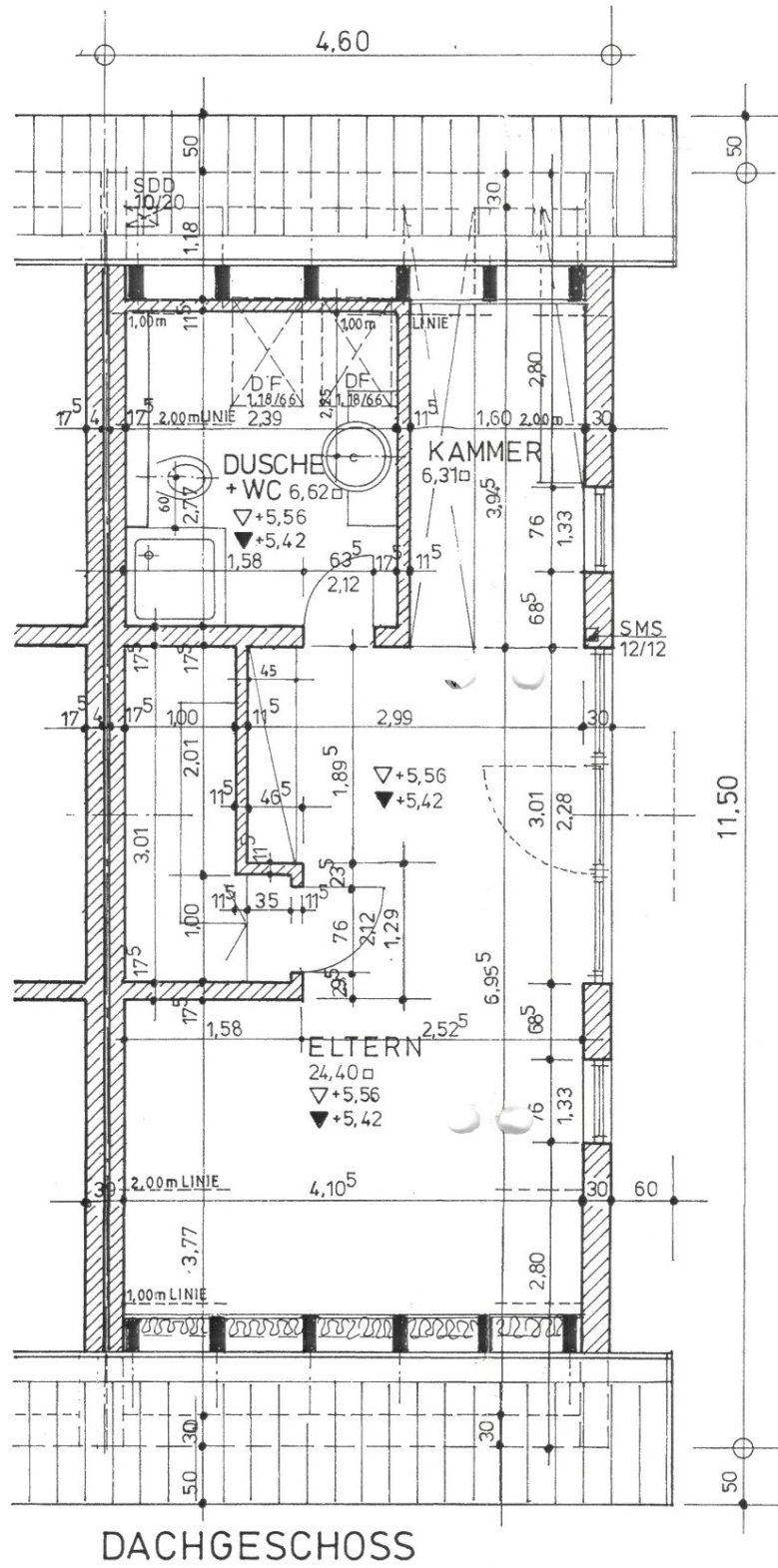
Geschoss / Ebene	Raum / Bezeichnung	Gesamt qm (Wohn- und Nutzfläche)	Wohnfläche qm
DG	Kammer / Gastherme	6,31	
DG	Bad	6,62	6,62
DG	Eltern	24,40	24,40
OG	Kind 1	15,48	15,48
OG	Bad/WC	5,42	5,42
OG	Kind 2	15,48	15,48
OG	Terrasse	11,50	3,83
OG	Flur (Treppe)	6,59	6,59
EG	WF (Windfang)	5,91	5,91
EG	WC	1,81	1,81
EG	Küche	11,55	11,55
EG	Wohnen	31,38	31,38
EG	Terrasse	56,00	22,00
UG	Keller (Waschküche)	7,86	
UG	Keller (Technik/Hausanschlüsse)	7,18	
UG	Keller (Vorrat)	5,73	
UG	Flur (Treppe)	6,26	6,26
UG	Hobbyraum	15,48	7,74
Garten	Gartenhütte	7,00	
Garage	Speicher	3,75	
		251,71	164,47
Berechnungsgrundlage	Terrasse OG (11,50qm zu 33,3%)		
Berechnungsgrundlage	Terrasse EG (20qm zu 50%, der Rest zu 33,3%)		

Bild-20-Wohnflächenberechnung

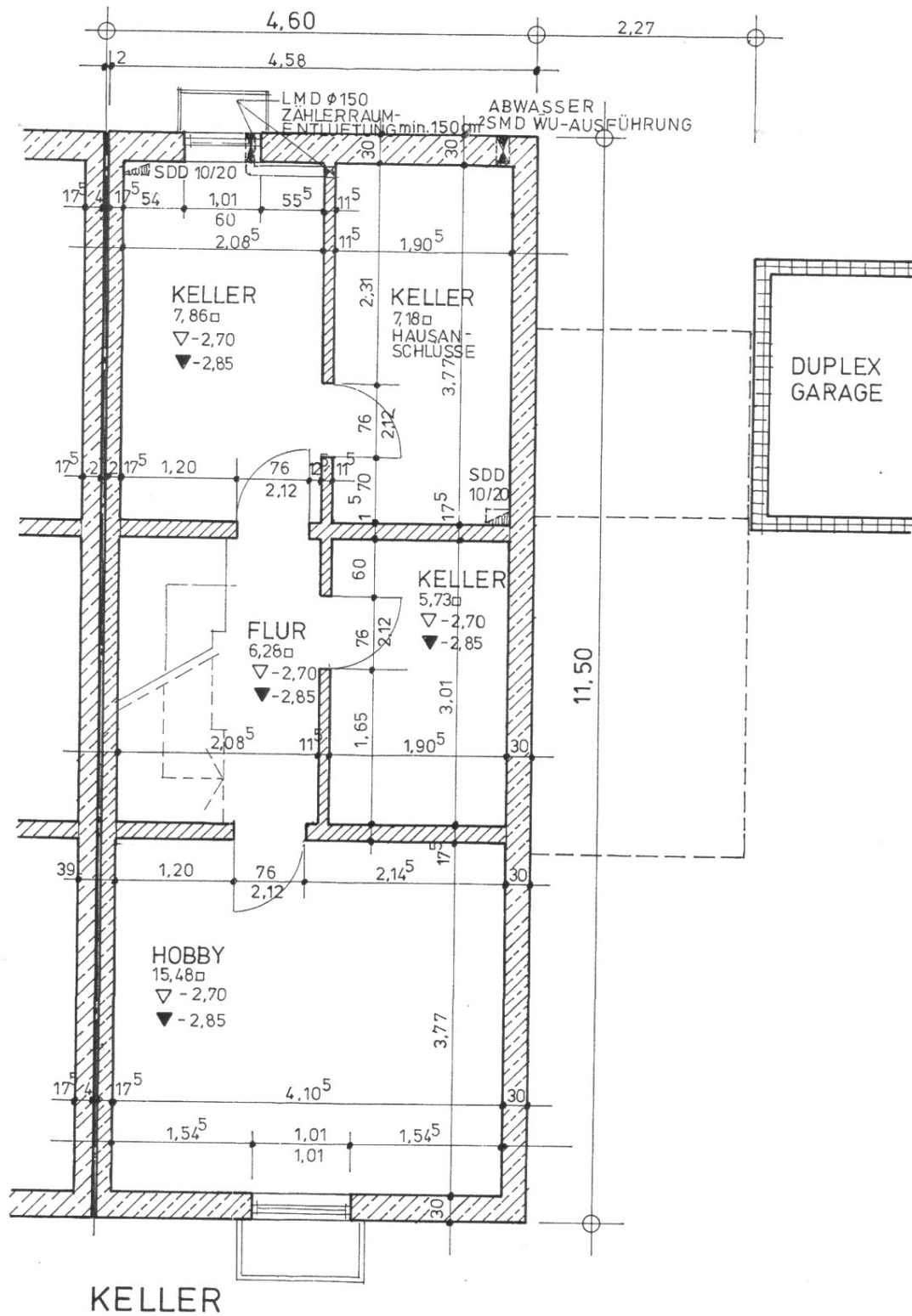




Grundrisse



Grundrisse



Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis:

07.10.2035

Registriernummer:

BY-2025-005998247

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Pelargonienweg 2 81377 München		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2005		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	168,8 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom	
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau		
	☐ Vermietung / Verkauf		
	☐ Modernisierung		
	☒ Sonstiges (freiwillig)		
	(Änderung / Erweiterung)		

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)

Holger Westermayer
Energieberater (HWK)
Altmannstetten 8
86633 Neuburg an der Donau

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 08.10.2025

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

3 Mehrfachangaben möglich

4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

5 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

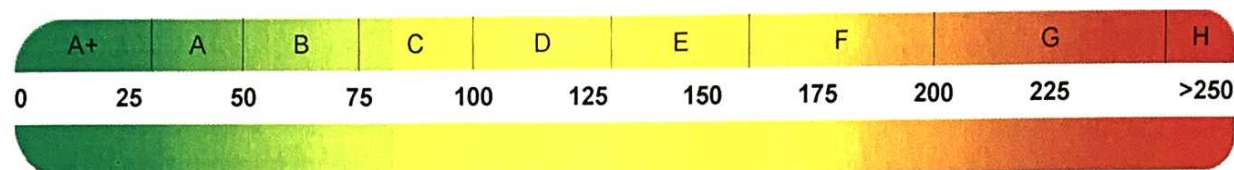
Registriernummer: BY-2025-005998247

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 ³

- ☐ 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 ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
------------------------------	---	---	---

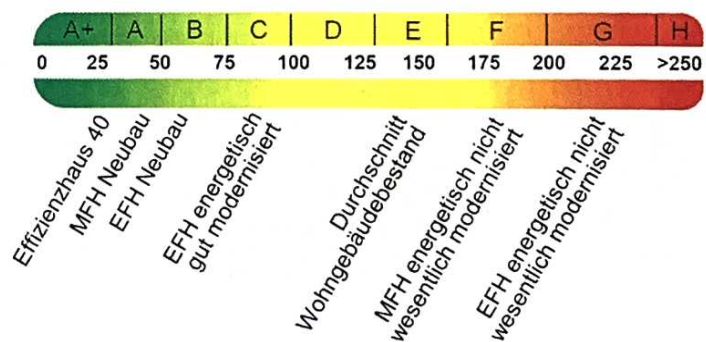
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
------------------------------	-------------------------

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ 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
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

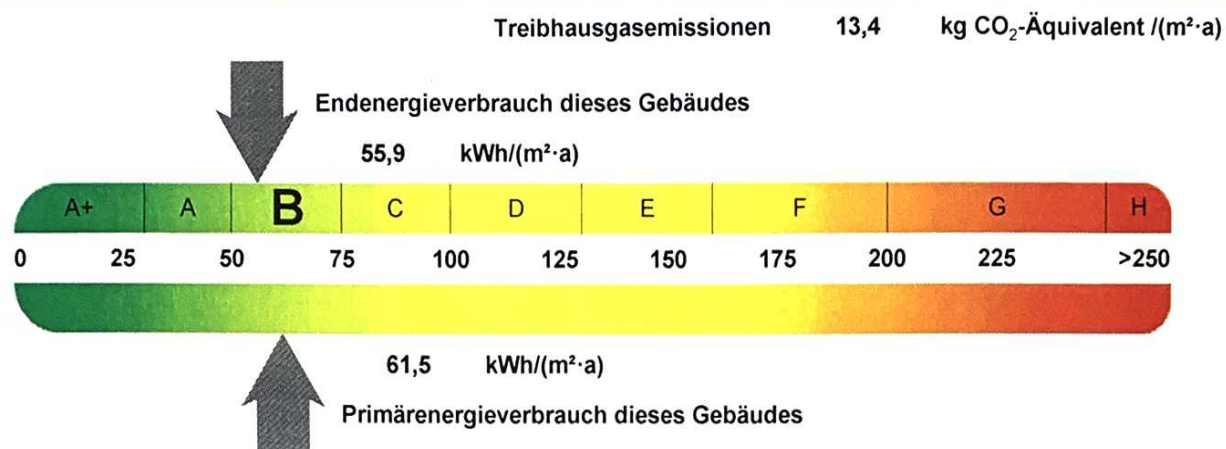
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005998247

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

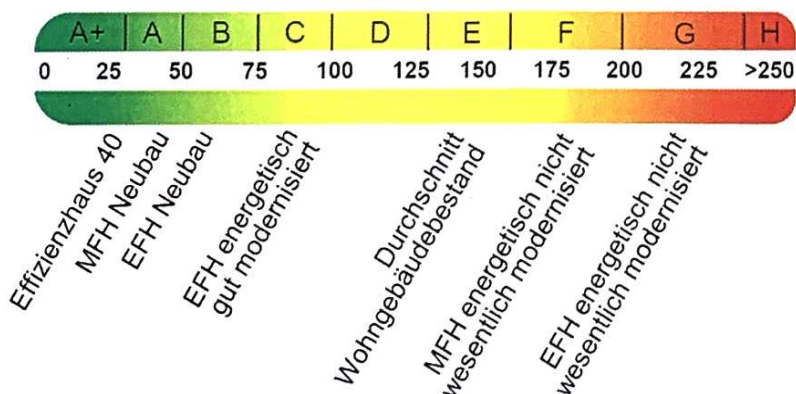
55,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2022	01.07.2025	Erdgas E	1,10	26248	4725	21523	1,10

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-005998247

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	Wärmeerzeugung	Solare Heizungsunterstützung	☐	☒		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	☐	☒		
3	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	☐	☒		

☐ 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:

Holger Westermayer, Energieberater (HWK)
Altmannstetten 8, 86633 Neuburg an der Donau

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 erneuerbaren 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 § 71i - § 71m 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises