

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 07.02.2035

Registriernummer: BY-2025-005561558

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Lichtfeld 7 + 9 85386 Dietersheim		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2004		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	389,5 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 ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)		
	☒ Vermietung / Verkauf (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)

Sebastian Apfl
Kaminkehrermeister / Energieberater HWK
Schinkelstraße 11
80805 München

Unterschrift des Ausstellers

Apfl

Ausstellungsdatum 08.02.2025

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

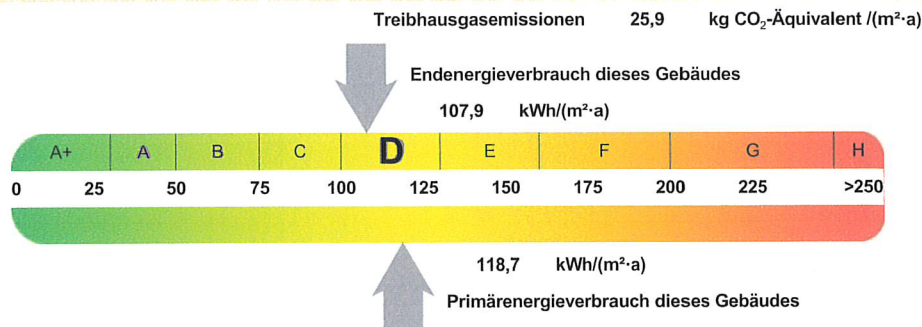
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005561558

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

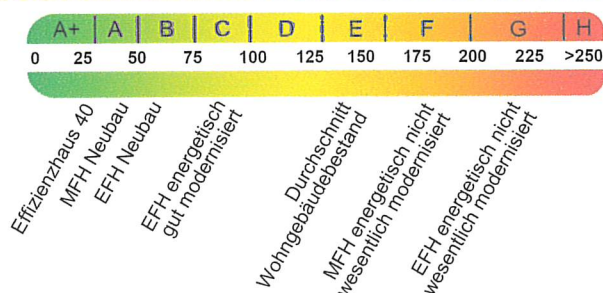
107,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	122490	27698	94792	1,04

☐ 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-2025-005561558

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	Holzpellet- / Holzhackschnitzel-Heizung	☐	☒		
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:

Sebastian Apfl
Schinkelstraße 11, 80805 München

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 erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 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

Herr
Uwe Fahrnbauer
Wittenbergerstraße 5
85570 Markt Schwaben

München, 24.02.2025

Mehrfamilienhaus 69, Am Lichtfeld 7+9, 85386 Eching/ Dietersheim Wohnung 6 069-06

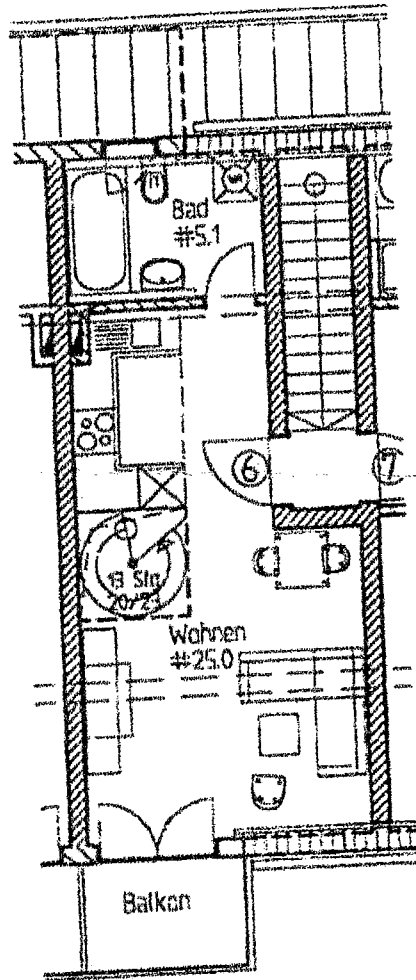
1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 366 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum 01.02.2024 bis 31.12.2024 335 Tage

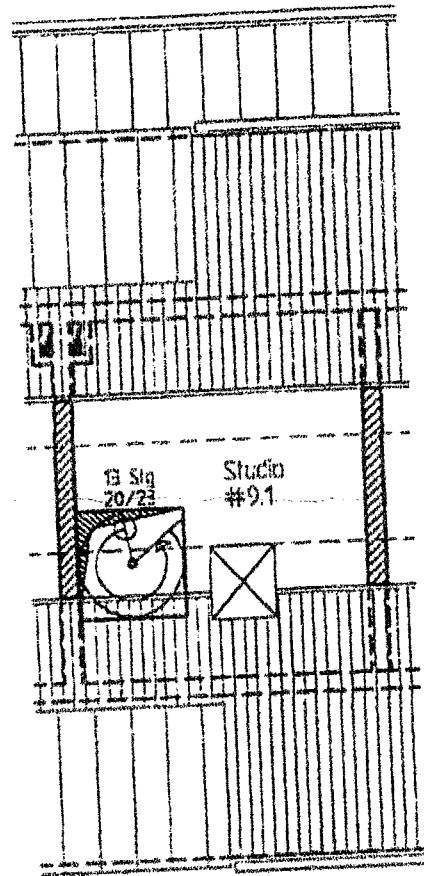
		Umlageschlüssel				Beträge	
Abrechnungsposition	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.		Gesamt	Ihr Anteil
<u>Kosten</u>							
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
Heizkosten, Warm- & Kaltwasser	Ext. Heizkosten	5.720,400	660,260	EUR		5.720,40 EUR	660,26 EUR
Kabel-TV	Kabelfernsehen	6,000	1,000	TV		289,77 EUR	44,20 EUR
Stromkosten allg.	Eigentumsanteil	1.000,000	94,400	MEA		1.205,52 EUR	104,16 EUR
Müllabfuhr	Eigentumsanteil	1.000,000	94,400	MEA		399,60 EUR	34,53 EUR
Hausmeister / Hausreinigung	Eigentumsanteil	1.000,000	94,400	MEA		1.800,00 EUR	155,53 EUR
Versicherungen	Eigentumsanteil	1.000,000	94,400	MEA		1.094,92 EUR	94,61 EUR
Zwischensumme umlagefähige Kosten:						10.510,21 €	1.093,29 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
Verwaltergebühr Whg.	Einheiten	7,000	1,000	Einh.		4.435,55 EUR	579,98 EUR
Buchhaltung-Steuern und	Eigentumsanteil	1.000,000	94,400	MEA		794,49 EUR	68,65 EUR
Kontoführungsgebühren	Eigentumsanteil	1.000,000	94,400	MEA		108,00 EUR	9,33 EUR
lf. Erhaltung Haus	Eigentumsanteil	1.000,000	94,400	MEA		106,66 EUR	9,22 EUR
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:						5.444,70 €	667,18 €
Summe Kosten						15.954,91 €	1.760,47 €
<u>Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)</u>							
Zuführung lt. Wirtschaftsplan						3.000,11 EUR	259,22 EUR
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:						3.000,11 €	259,22 €
Abrechnungssumme:						18.955,02 €	2.019,69 €
abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan						19.300,00 €	2.110,00 €
abzgl. Sonderumlage						0,00 €	0,00 €
Gesamt-Abrechnungsguthaben:						232,31 €	
Abrechnungsguthaben:						Ihre Anpassung beschl. Vorschüsse (Guthaben)	90,31 €
Nachrichtlich:		Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:					0,00 €
		Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:					90,31 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Genehmigung der Abrechnung auf Ihr Konto.

2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen



Dachgeschoß
Wohnung 6



Dachboden
Wohnung 6

Inventarliste für möbl. 1,5 Zimmer-Wohnung Am Lichtfeld 9, 85386 Eching / Dietersheim

Zum Mietvertrag vom

Wohnzimmer:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1 Wohnzimmerschrank mit Vitrine/FS-Schrank | 1 Wandbild „Träume...“ |
| 1 <i>Sofa</i> | |
| 1 Glasbeistellwagen 3-fäch. | |
| 1 Glasbeistelltisch 3-fäch. | 1 Wandbild „München“ |
| 1 Schreibtisch | |
| 1 Bürostuhl schwarz Stoff | 1 Abfalleimer schwarz |
| 1 Schreibtisch Roller 3 Schubl. | 1 Staubsauger blau ohne Beutel |
| 1 Schreibtischlampe silber | 1 Bügelbrett |
| 1 Schreibunterlage blau | 2tlg. Gardinen |
| 1 Fernseher Tevion mit Fernbed. | 1 Fußabstreifer grau |
| 1 Hifi-Anlage Thomson mit Fernbed. | 1 Teppich natur beige/blau |
| 3 Sektkelcher | |
| 6 Weingläser | |
| 4 Schnapsgläser | |

Schlafzimmer:

- | | |
|---|---|
| 1 Bett 140/200 | 1 Matratzenschoner |
| 1 Matratze 140/200 | |
| Spannbetttücher | 2 Bettbezüge |
| Kissenbezüge | 1 Kissen |
| 1 Bettdecke | 2 Nachttische braun/weiß mit Glasfläche |
| 2 Nachttischlampen silber | 1 Kleiderständer |
| 1 Hängeschrank | 1 Hängeregal |
| 1 Schrank 2trg. mit Spiegel. braun/weiß | |
| 2 Kommoden mit Schubladen beige | |
| 1 Klimagerät Fairline MAC2300C mit Gebrauchsanweisung und Fernbedienung | |

Küche/ Flur :

1 Tisch Holz braun ausklappbar
2 Stühle weiß

1 Rolloschrank hoch
1 Schuhschrank 3-tür.
1 Spiegel grau/schwarz
1 Schuhablage schwarz
1 Garderobe 5-hak
1 Toaster Tristar BR-1009 m. Gebrauchsanw.
1 Wasserkocher Lentz schwarz m. Gebrauchsanw.
1 Mikrowelle/Grill Alaska MWI717G

1 Backofen

1 Geschirrabtropfablage
1 Spülschüssel blau
2 Wandbilder Öle/Gewürze
1 Wanduhr
5 Vorratsbehälter/Schütten blau
4 Essteller blau
4 Suppenteller blau 3 x gelb
7 Kuchenteller blau
8 Unterteller blau
3 Tassen blau
4 Tassenhaferl weiß
2 Zuckerdosen blau
1 Milchkännchen blau
2 Schüsseln blau klein
2 Weißbiergläser
6 Saftgläser
6 Stk. Je Gabeln, Messer, Löffel, Kaffeelöffel, Kuchengabeln
1 Kochlöffel weiß
1 Schöpflöffel silber
1 Pfannenwender grau

1 Vorratsdosen
1 Schere
1 Dosenöffner
1 Topfset Edelstahl 4-tlg. Mit Glasdeckel
3 Pfannen mit Glasdeckel
4 Eierbecher blau
1 Quirl Emerio mit 2 x 2 Rührer
1 Rührschüssel grün
2 Kunststoffschüsseln grün und blau
1 Kunststoffsieb grün
1 Brotkorb Metall

1 Schneidbrett klein grün
1 Schneidbrett groß grün
3 Messer scharf lila, 1 x schwarz
1 Küchenvorratswagen grün

Bad:

Waschbeckenunterschrank 2trg. Beige/weiß
2 Badschränke schmal weige/weiß
1 Spiegelschrank mit 1 Spiegeltüre und Fächer beige/weiß
Handtücher
Duschtuch
Gästetücher
1 Toilettenbürste schwarz
1 Badeimer Edelstahl
1 Waschmaschine Bauknecht WAT plus 522 Di
1 Wäscheständer Metall
1 Wäschetonne silber
1 Wischer mit Bezug
1 Badteppich
1 Fliesenabzieher

Balkon:

1.
2.
1 Sonnenschirm grün mit Schutzhülle
1 Schirmständer

Rollo-Schrank:

1 Putzeimer blau
1 Bügeleisen mit Gebrauchsanweisung
Ersatzlampen
1 Kehrschaufel / Besen