

Exposé

Dachgeschosswohnung in Raubling

Wohnen über den Dingen – 4-Zimmer-DG-Traum mit viel Licht am Tännelbach



Objekt-Nr. OM-366322

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Geißler | BAU.T

Holzstraße 4
83064 Raubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,30 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	12,37 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baubeginn erfolgt - sichern Sie sich jetzt eine der noch verfügbaren Wohnungen!

360° Projektvideo ansehen:

vimeo.com/1141027227?share=copy&fl=sv&fe=ci

NEUBAUPROJEKT 'Dahoam am Tännelbach'

6 Eigentumswohnungen mit Stil, Weitblick & Wohnwert – direkt am Tännelbach in Raubling.

Im idyllischen Ortsteil Pfraundorf entsteht ein attraktives Neubauprojekt der BAU.T GmbH: ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen, eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Umgebung – in direkter Nachbarschaft zum malerischen Tännelbach.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und nachhaltiges Wohnen legen.

Das Haus – Architektur mit Weitblick

Das Gebäude überzeugt durch seine moderne, zeitlose Architektur mit klarer Linienführung, großen Fensterflächen und optimaler Süd-/West-Ausrichtung.

Die massive Ziegelbauweise, kombiniert mit energieeffizienter Haustechnik (inkl. Luft-/Wärmepumpe und Lüftung mit Wärmerückgewinnung), sorgt für Langlebigkeit, Nachhaltigkeit und ein angenehmes Wohnklima – das ganze Jahr über.

Insgesamt entstehen 6 attraktive Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 76 m² und 117 m², jeweils mit Gartenanteil, großzügigen Terrassen oder Balkonen mit Bergblick.

Besonders familienfreundlich: Im rückwärtigen, autofreien Grundstücksbereich entsteht ein kleiner Kinderspielfeld, eingebettet in Grünflächen – ein echtes Plus für Groß und Klein.

Wohnung 06 – Großzügigkeit, Licht & Ausblick vereint unter einem Dach

Ein Zuhause mit Charakter und Weitblick: Die 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche begeistert durch ihre großzügige Raumstruktur. Zwei sonnige Balkone mit Süd- und West-Ausrichtung sorgen für eine helle, luftige Atmosphäre unter dem Dach.

Der offene Wohn-Essbereich mit Küche ist lichtdurchflutet und bildet das Herzstück des Alltags – mit Zugang zu beiden Balkonen für entspannte Morgen- und Abendstunden im Freien. Drei weitere Zimmer bieten flexible Möglichkeiten: ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier findet jede Lebensphase ihren Platz.

Das moderne Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne, ein zusätzliches Gäste-WC sowie der separate, innenliegende Abstellraum sorgen für Alltagstauglichkeit auf hohem Niveau. Waschmaschine und Trockner lassen sich bequem in der Wohnung unterbringen – ganz ohne Kellerzugang.

Ein stilvoller Rückzugsort für alle, die urbanes Wohnen mit Dachgeschoss-Flair und viel Licht kombinieren möchten.

Exklusiv für Schnellentschlossene – zwei Hobbyräume als persönliches Plus

Für die ersten beiden Käufer unseres Neubauprojekts bieten wir ein besonderes Extra: zwei großzügige Hobbyräume im Untergeschoss – ideal als Home Gym, Werkstatt, Kreativatelier oder einfach als zusätzlicher Rückzugsort.

Mit 15,09 m² bzw. 11,12 m² bieten sie Raum für alles, was im Alltag oft zu kurz kommt – und das zu einem einmaligen Vorteilspreis:

Für nur 15.000,-- € bzw. 11.000,--€.

Ein Angebot, das es nur einmal pro Wohnung gibt – und nur für die ersten, die sich entscheiden.

Ausstattung

Jede Wohnung wird mit viel Liebe zum Detail geplant – mit Fokus auf Raumgefühl, Licht und Komfort.

Große, offene Wohn-Essbereiche schaffen einen kommunikativen Mittelpunkt, während private Rückzugsorte wie Schlafzimmer und Badezimmer perfekt angeordnet sind.

Hochwertige Ausstattung – durchdacht bis ins Detail:

- Edle Echtholz-Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen – einzeln regulierbar für maximalen Komfort
- Modern geflieste Bäder mit bodengleicher Dusche & Badewanne
- Hochwertige Sanitärgegenstände
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – für ein gesundes Raumklima
- Hochwertige Hebeschiebetüren im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Deckenspots in Bad und Küche
- Elektrische Rollläden
- Kunststoffenster mit 3-fach-Verglasung – energieeffizient & schallreduzierend
- Energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Heizungssteuerung
- Massive Ziegelbauweise – langlebig, ökologisch & wertstabil
- Energielevel A+ nach GEG2024 - modern und nachhaltig
- Ethernet in jedem Wohnraum – zukunftsichere Medienanbindung
- Video-Gegensprechanlage für mehr Sicherheit
- Innenliegender Abstellraum inkl Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- Großzügige Fensterflächen für maximale Lichtausbeute

Stellplätze & Nebenflächen

- 1 Garagenstellplatz (15.000,-- €) + 1 Außenstellplatz pro Wohneinheit (4.500,-- €)
- E-Ladestation optional für Elektrofahrzeuge
- Großzügige Kellerabteile für jede Wohnung
- Zentrale Müllstation & überdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich
- Gemeinschaftlicher Kinderspielplatz auf dem Grundstück

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ihre Vorteile auf einen Blick

✓ Direkt vom Bauträger – provisionsfrei kaufen

Persönliche Betreuung, transparente Kommunikation & individuelle Lösungen von Anfang an.

✓ Mit uns wird geBAU.T

Regional verwurzelt, familienfreundlich, bodenständig. Wir stehen für hochwertige Bauweise, faire Preise & Handschlagqualität.

✓ Wertstabil & zukunftssicher investieren

Neubau in gefragter Lage – kombiniert mit langlebiger Ziegelbauweise, energieeffizienter Technik & ansprechender Architektur.

✓ Stellplätze vorhanden – bequem & sicher parken

Zu jeder Wohnung gehören:

– 1 Garagenstellplatz (zzgl. 15.000 €)

– 1 Außenstellplatz (zzgl. 4.500 €)

Direkt am Haus, komfortabel erreichbar, auf Wunsch mit E-Ladeoption.

✓ Großzügige Kellerabteile

Viel Platz für alles, was Sie nicht täglich brauchen. Fahrradstellplätze & zentrale Müllstation inklusive.

✓ Planungssicherheit bis zum Einzug

Baubeginn ist erfolgt - Übergabe bis Ende Q2 2027. Zeitlich und finanziell kalkulierbar.

✓ Persönliche Beratung statt Massenabfertigung

Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen, Wünsche und Vorstellungen – und begleiten Sie individuell durch den gesamten Kaufprozess.

Lage

Lage & Lebensqualität – Wohnen zwischen Naturidylle und bester Anbindung

Willkommen in Raubling-Pfraundorf – einem Ortsteil, der für Ruhe, Natur und Lebensqualität steht. Die Lage am Ende der Sackgasse direkt am Tännelbach garantiert ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld – ganz ohne Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Bäcker, Schulen, Kitas und Sportvereine sind ebenso schnell erreichbar wie die A8 (2 Minuten) sowie die A93 oder der Bahnhof Raubling (5 Minuten) mit Direktverbindungen nach Rosenheim und München.

Ob Spaziergänge am Inn, Radtouren durch das Inntal oder Bergblick beim Frühstück – hier verbinden sich naturnahe Erholung und urbane Erreichbarkeit zu einem Wohnort mit außergewöhnlichem Wert. Ideal für Familien, Paare und Investoren mit Weitblick.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Drohnenaufnahme 13.03.26

Exposé - Galerie



Vogelperspektive II



Ansicht - Süd II

Exposé - Galerie



Ansicht - West



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum II



Wohnraum III

Exposé - Galerie



Ansicht - Süd



Ansicht - West II

Exposé - Galerie



Ansicht - Süd-West



Ansicht - West III

Exposé - Galerie



Küche & Flur



Vogelperspektive

Exposé - Galerie

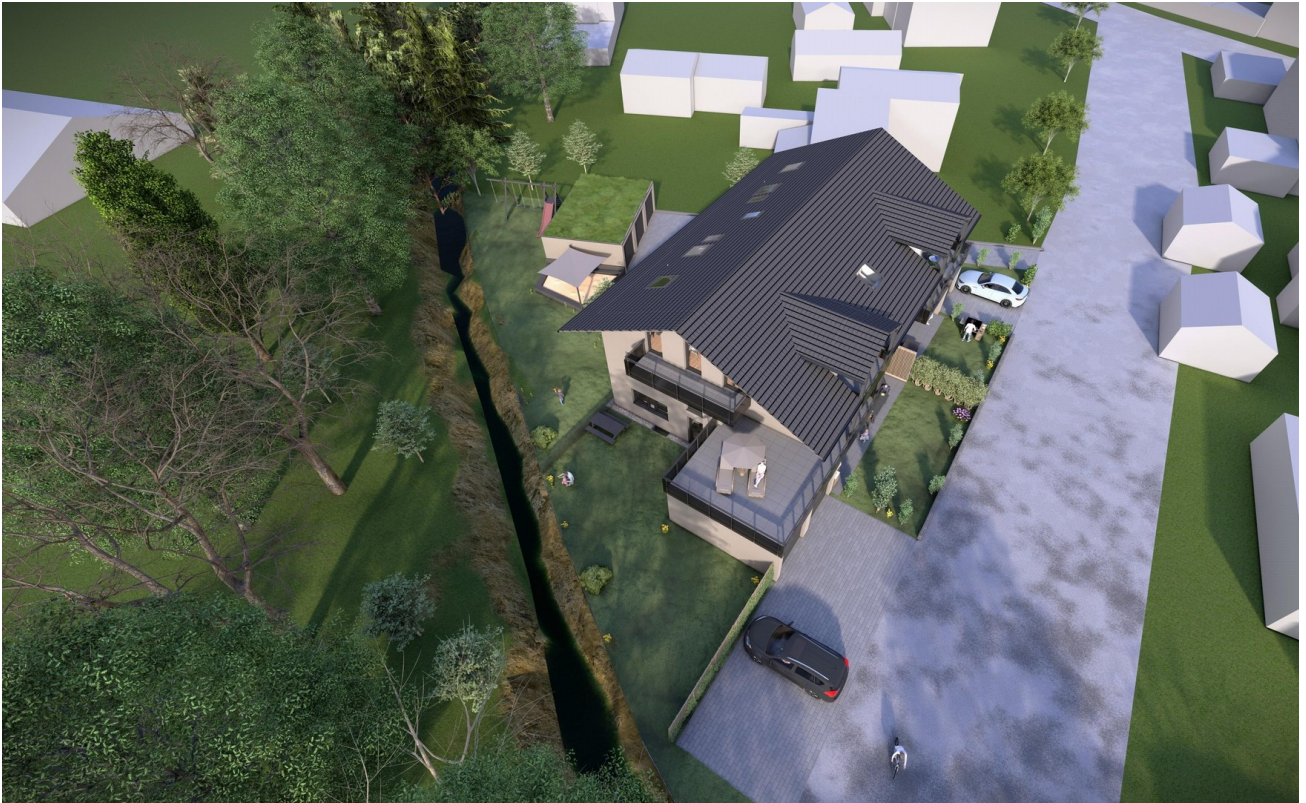


Ansicht - Ost



Ansicht - Nord

Exposé - Galerie



Ansicht - Süd-West



Ansicht - Ost II

Exposé - Galerie



Ansicht - Nord-Ost



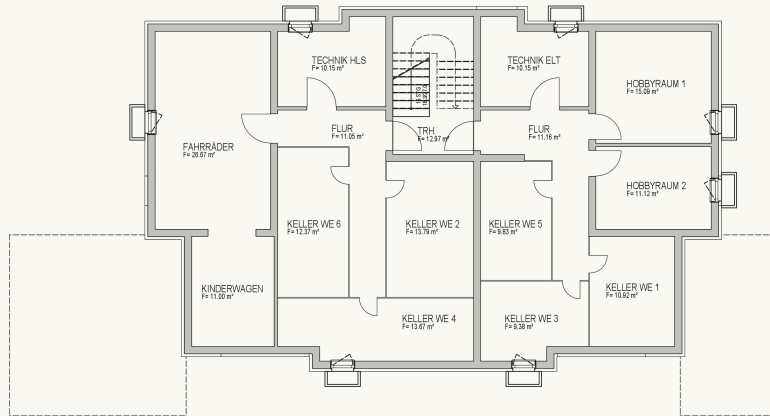
Ansicht - Ost III

Exposé - Galerie



Ansicht - Nord II

Exposé - Grundrisse



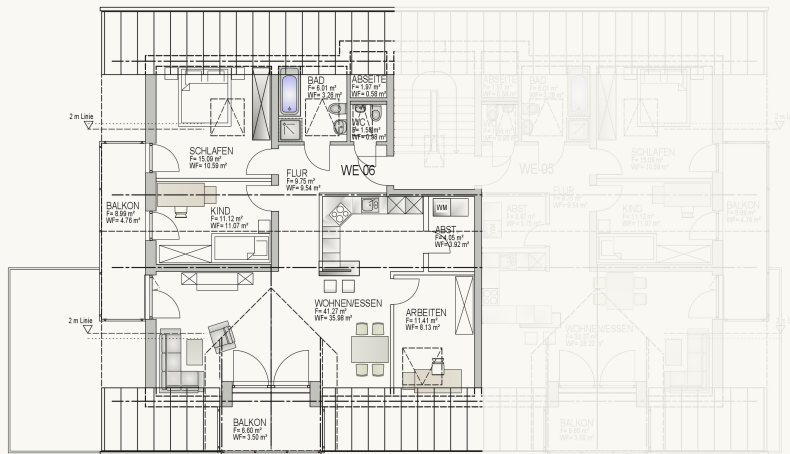
bau-t.de

DAHOAM
AM
TÄNNELBACH

UNTERGESCHOSS
ÜBERSICHT

Von uns geBAUT

Exposé - Grundrisse



bau-t.de

DAHOAM AM TÄNNELBACH

WOHNUNG 06 92,30 m²

Wohnen / Essen 35,98 m²
Arbeiten 8,13 m²
Schlafen 10,59 m²
Kind 11,07 m²
Bad 3,26 m²
WC 0,98 m²

Flur 9,54 m²
Abstellkammer 3,92 m²
Abseite 0,58 m²

Balkon (8,99 m²) 4,76 m²
Balkon (6,60 m²) 3,50 m²

Kellerabteil 12,37 m²

Von uns geBAUT

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis (A+)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 05.06.2035

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Holzstraße 4 83064 Raubling		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2025		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	628,0 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung: LWWP	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ 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)

Ingenieurbüro Kritzenberger
Marinus Kritzenberger M.Sc. / Dipl.-Ing. (TUM)
Winterweg 9, 83026 Rosenheim
E-Mail: info@ib-kritzenberger.de
Tel.: 0170 6608540

IBK INGENIEURBÜRO
KRITZENBERGER

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.06.2025

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

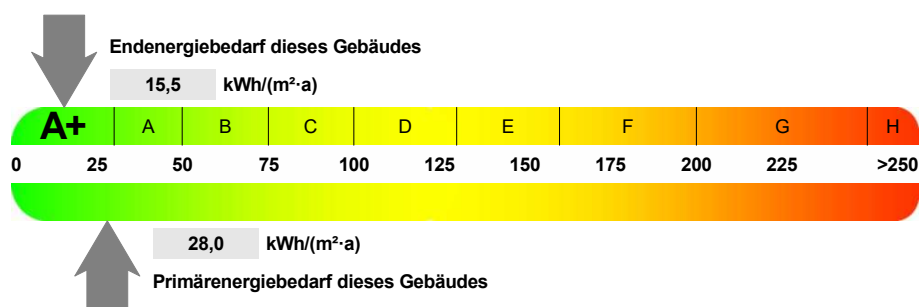
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 36,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert 0,42 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]

15,5 kWh/(m²·a)

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

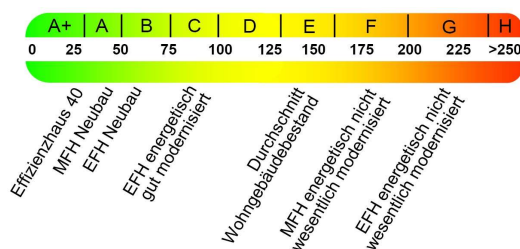
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse 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
Summe ⁸			%
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰	
		%	
		%	
Summe ⁸			%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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.

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

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

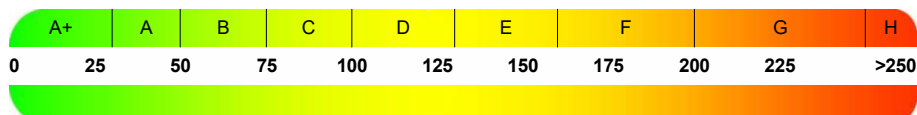
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



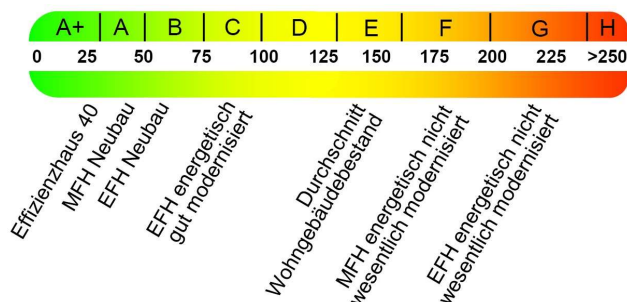
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ 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 ($A_{N\dot{}}$) 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

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

für Wohngebäude

16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

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

☐ 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:

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