

# Exposé

## Maisonette in Ottobrunn

**4-Zimmer Maisonette/Ottobrunn mit Terrasse+Garage.  
Provisionfrei!**



Objekt-Nr. OM-409157

### Maisonette

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:  
Irene Meliciani

Brennerstr 9  
85521 Ottobrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	130,67 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, moderne Maisonette-Wohnung mit ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sonniger Terrasse und flexiblem Grundriss. Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice.

Highlights:

- Offener Wohn-Essbereich mit Holzbalkendecke und voll funktionsfähigem Kamin
- Sonnige Terrasse mit viel Privatsphäre
- Separates Gästebad mit Dusche
- Flexibler Bereich: ideal als 1-Zimmer-Apartment/Homeoffice (Starkstrom vorhanden)
- Moderne Küche + praktische Waschnische
- Kinderzimmer + optionales Schlafzimmer mit Galerieebene
- Optional Garage (15.000 €) + zusätzlicher Abstellraum

Beschreibung:

Die Wohnung überzeugt durch ihren lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur privaten Terrasse. Ein separater Bereich mit eigenem Bad eignet sich ideal als Gästrakt, Jugendzimmer oder Homeoffice. Die moderne Küche bietet viel Stauraum; das Bad im Obergeschoss ist hochwertig ausgestattet. Kinderzimmer und Galerie-Schlafzimmer sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein architektonischer Entwurf ermöglicht zudem die Option, ein weiteres Zimmer abzutrennen.

Garage und Abstellraum runden das Angebot ab.

Provisionsfrei (kein Makler)

Besonderheit:

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl als Eigenheim als auch als Kapitalanlage.

\*\*\*Exposé und Energieausweis stehen auf dieser Seite zum Download bereit.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend und hochwertig renoviert, inklusive der vollständigen Erneuerung der Elektrik.

Der vorliegende Energieausweis stammt noch aus der Zeit vor der Renovierung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Offener Wohn-Essbereich mit Holzbalkendecke und voll funktionsfähigem Kamin
- Sonnige Terrasse mit viel Privatsphäre
- Separates Gästebad mit Dusche
- Flexibler Bereich: ideal als 1-Zimmer-Apartment/Homeoffice (Starkstrom vorhanden)
- Moderne Küche + praktische Waschnische

-Kinderzimmer + optionales Schlafzimmer mit Galerieebene

-Optional Garage (15.000 €) + zusätzlicher Abstellraum

## **Lage**

Ottobrunn ist eine attraktive Gemeinde im südlichen Umland von München, besonders familienfreundlich mit Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an München ist hervorragend: Mit der S-Bahn gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum, mit dem Auto über A8 oder A99 ebenso zügig. Tagesausflüge ins Alpenvorland oder an den Starnberger See sind leicht möglich.

Freizeitmöglichkeiten gibt es reichlich: Sportvereine, Schwimmbäder (u.a. das beliebte Phönix-Bad), bouldering und Naherholungsgebiete laden ein (IKEA, METRO, Bowling, Restaurant). Kulturinteressierte genießen Veranstaltungen im Kulturzentrum Ottobrunn. Insgesamt verbindet Ottobrunn ruhiges Wohnen in grüner Umgebung mit Nähe zur Großstadt – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice.

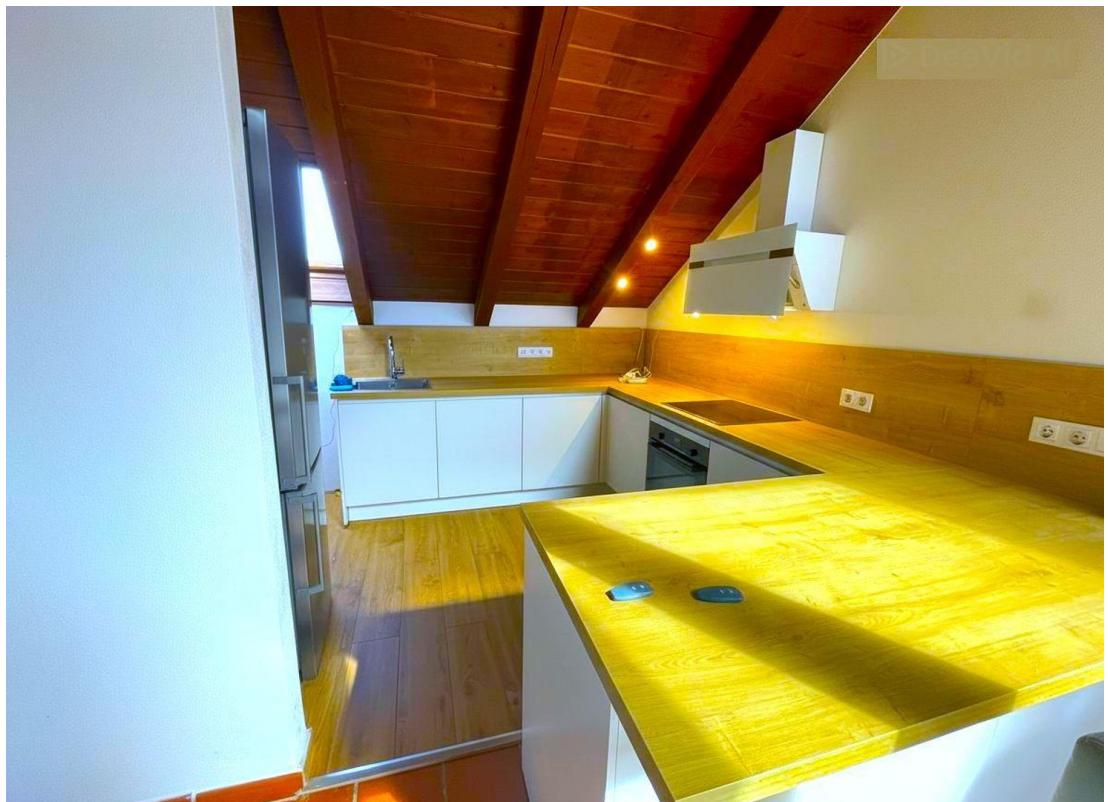
## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terasse

# Exposé - Galerie

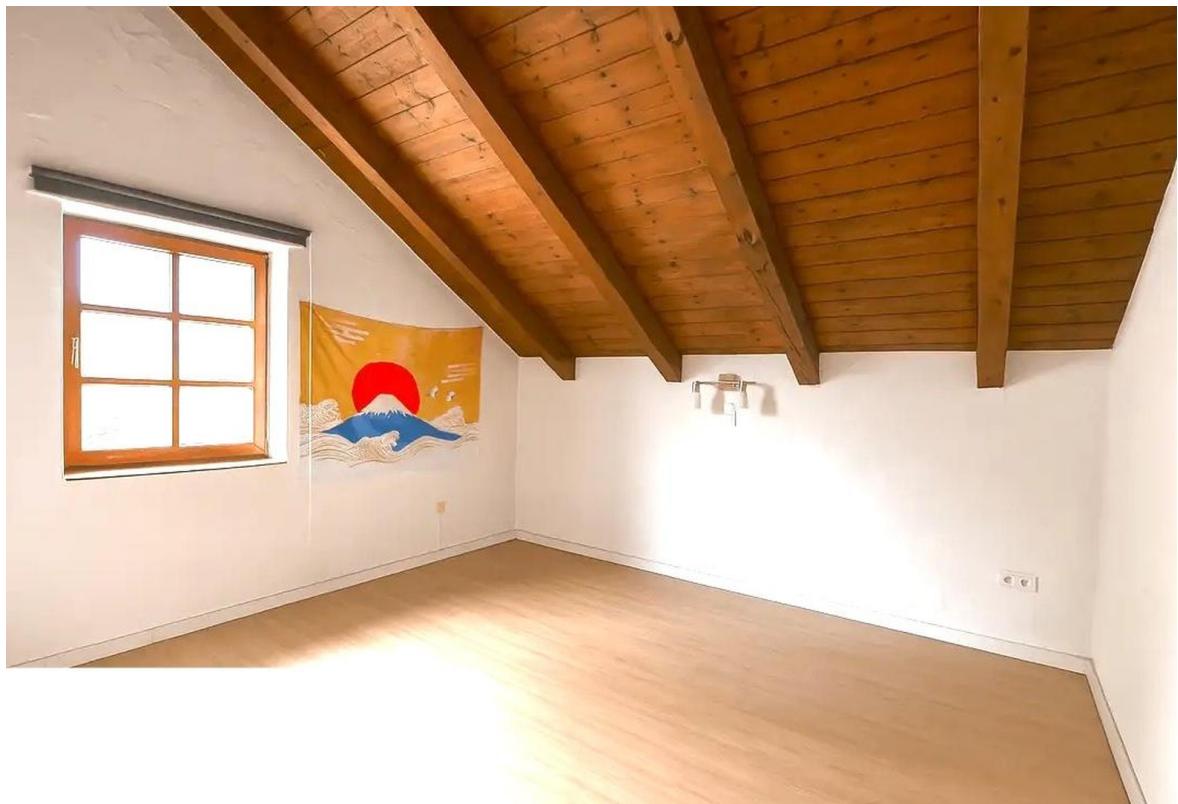


Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bed zimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



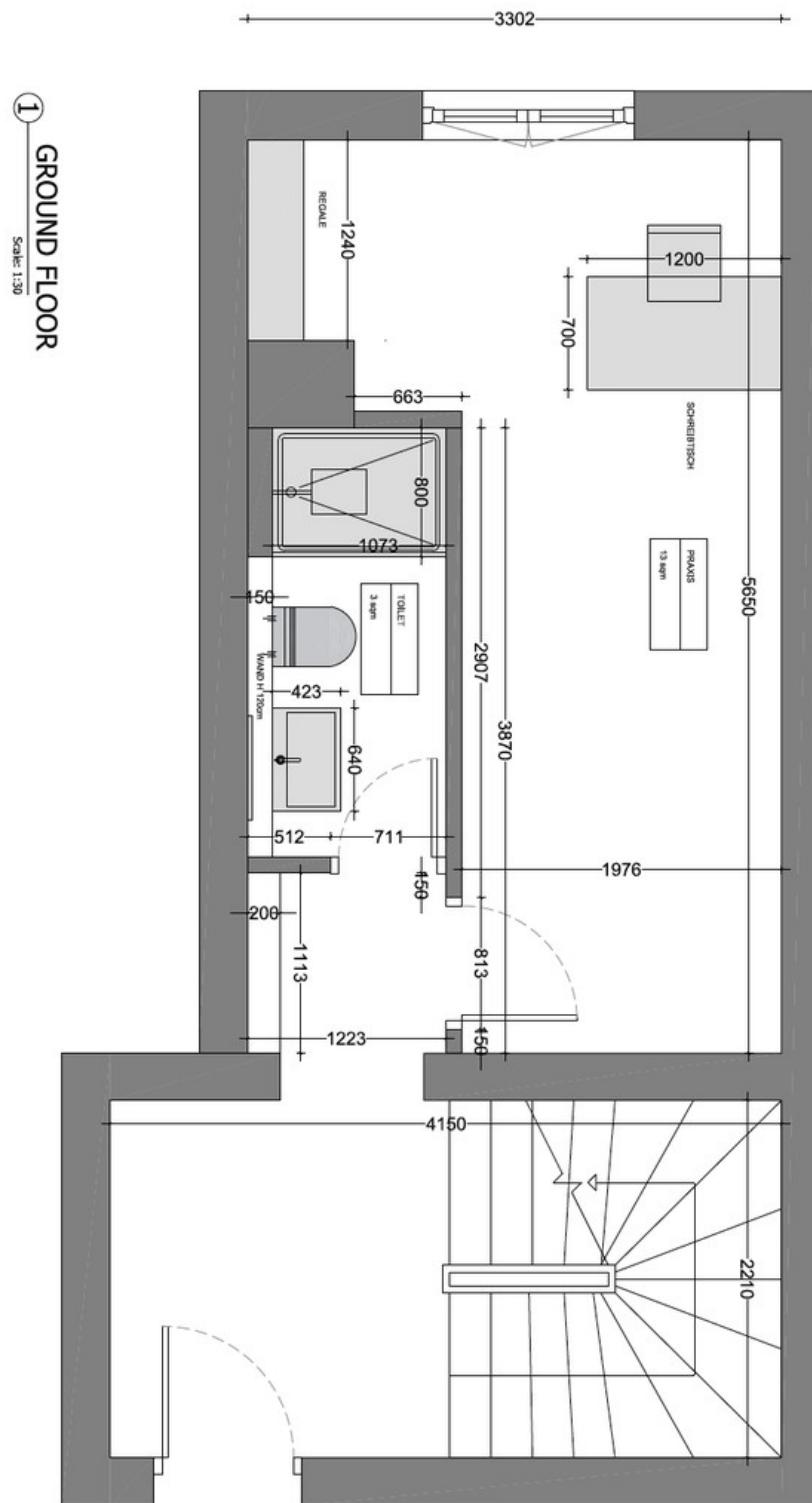
gaste bad



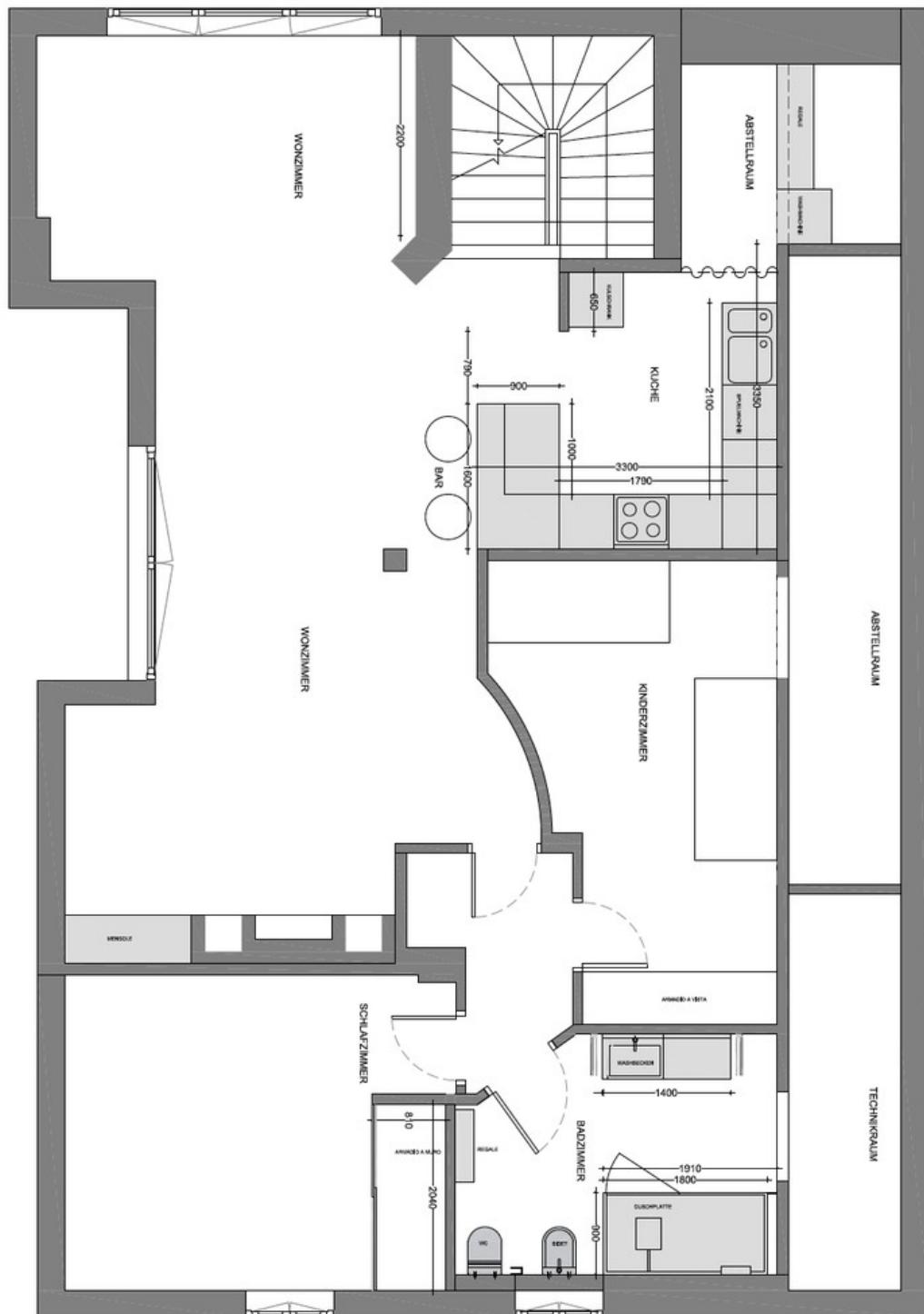
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. energieausweis

# Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei



Brennerstr 9  
85521 Ottobrunn

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00  
Scout-ID: 163927236

## Ihr Ansprechpartner:

Frau Irene Meliciani  
E-Mail: irenemeliciani@gmail.com

015758878467

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	130,67 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1962 Das Dachgeschoss wurde in den 2000er-Jahren ausgebaut.
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Etagenheizung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: Für eine vierköpfige Familie belaufen sich die monatlichen Ausgaben inklusive Strom auf insgesamt ca. 285 Euro/Monat  
+ Rücklagen 60,42 Euro/Monat.

# Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei



Brennerstr 9  
85521 Ottobrunn

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00

## Objektbeschreibung:

Highlights auf einen Blick:

- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Holzbalkendecke
- Voll funktionsfähiger Kamin
- Sonnige Terrasse mit viel Privatsphäre
- Separates Gästebad mit Dusche
- Flexibler Bereich mit Starkstrom, ideal für Homeoffice, Teenager oder als separates Studio
- Moderne Küche mit praktischer Waschnische
- Kinderzimmer + Schlafzimmer mit Galerieebene
- Kellerraum + zusätzlicher großer Abstellraum
- Garage optional
- Architektenentwurf vorhanden → Möglichkeit zur Schaffung eines weiteren Zimmers

## Objektbeschreibung

Die großzügige, helle Maisonette-Wohnung beeindruckt durch ihren offenen Wohn-Essbereich mit Holzbalkendecke und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Der 2022 komplett renovierte Innenraum verbindet modernen Komfort mit gemütlichen Elementen wie einem funktionalen Kamin.

Ein besonderes Highlight ist der separate Bereich mit eigenem Badezimmer und Starkstromanschluss. Dieser eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gästetrakt, Jugendzimmer oder sogar als kleines 1-Zimmer-Studio.

Im Obergeschoss befinden sich das Kinderzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie das lichtdurchflutete Galerie-Schlafzimmer. Ein vorhandener Architektenplan zeigt die Möglichkeit, hier ein zusätzliches Zimmer abzutrennen, sodass die Wohnung flexibel an verschiedene Lebenssituationen angepasst werden kann.

Keller, Abstellraum und eine optional verfügbare Garage runden dieses attraktive Angebot ab.

## Sonstiges

Grundrisse, weitere Fotos und vollständiges Exposé stehen auf Anfrage zur Verfügung

Besichtigungen nach Absprache möglich – auch am Wochenende

Provisionsfrei – kein Makler

## Lage:

Ottobrunn zählt zu den beliebtesten Gemeinden im Münchner

Süden – ideal für Familien, Paare und Berufstätige.

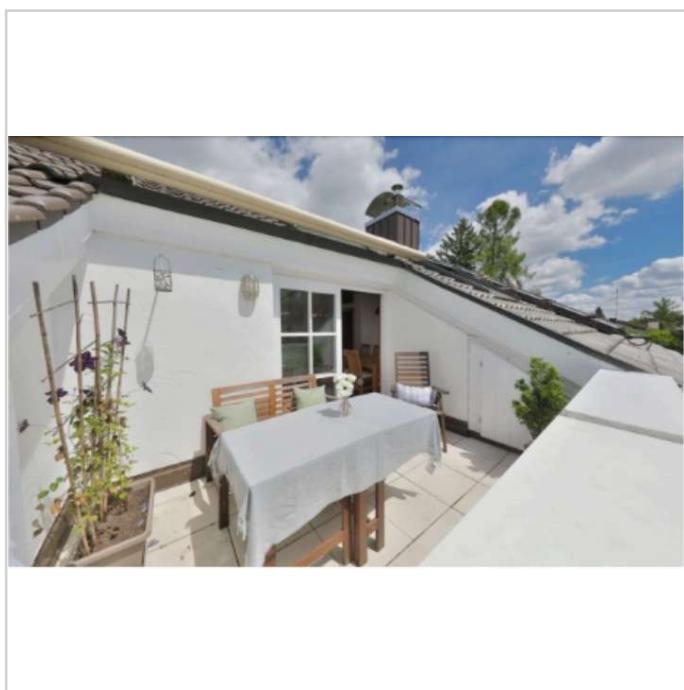
In unmittelbarer Nähe:

- Kindergärten, Schulen, Bildungseinrichtungen
- Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Restaurants, Cafés
- Phönix-Bad, Sportvereine, Bouldering-Halle
- Naherholungsgebiete und Grünflächen
- IKEA, METRO

Verkehrsanbindung:

- Schnelle Anbindung an München über S-Bahn
- Gute Erreichbarkeit über A8 und A99
- Perfekt für Pendler

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt, optimal für alle, die urbanen Komfort und ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.



Balcony

Exemplarisch einige Distanzen:

- Einkaufsmöglichkeiten (ca. 750m)
- Rathaus (ca. 950m)
- Spielplatz (ca. 700m)
- Bushaltestelle (ca. 240m)
- Schwimmbad (ca. 750m)
- S-Bahn (ca. 1,9km)
- Grundschule & Kindergarten (ca. 1,2km)
- Gymnasium (ca. 2,2km)
- Realschule (ca. 2,5km)

In der Ortsmitte, ca. 700m entfernt:

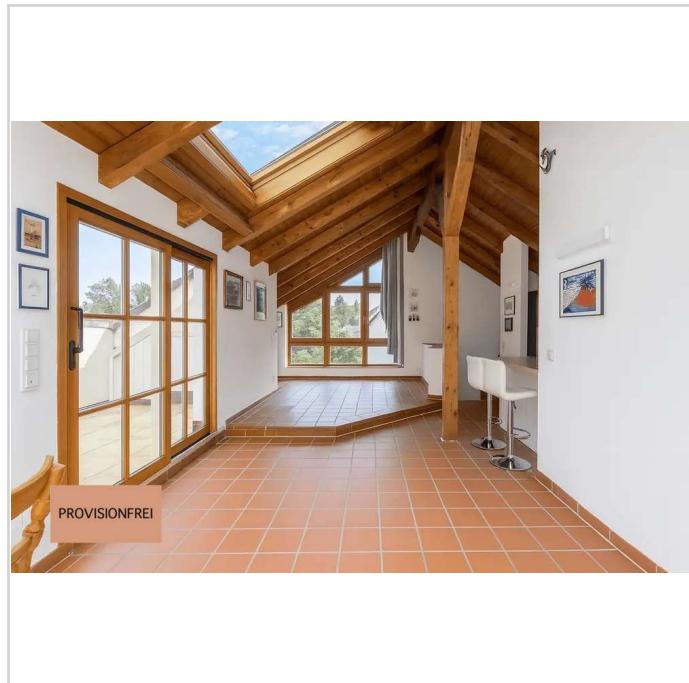
- Ärzte
- Apotheke
- Metzgerei
- Bäckerei
- jeden Samstag Wochenmarkt
- div. Restaurants (vietnamesisch, italienisch, Biergarten, etc.)
- Metro, Ikea, Bowling, Boulder 2.5 km

# Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei

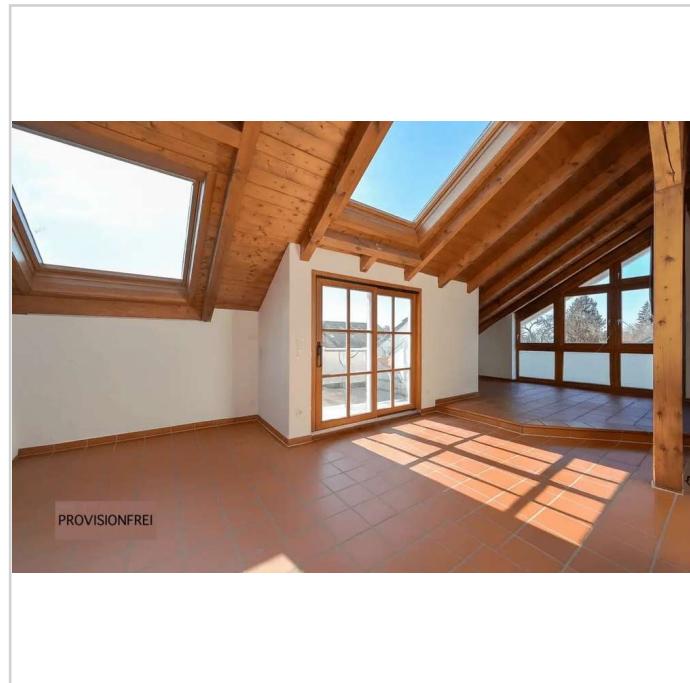


Brennerstr 9  
85521 Ottobrunn

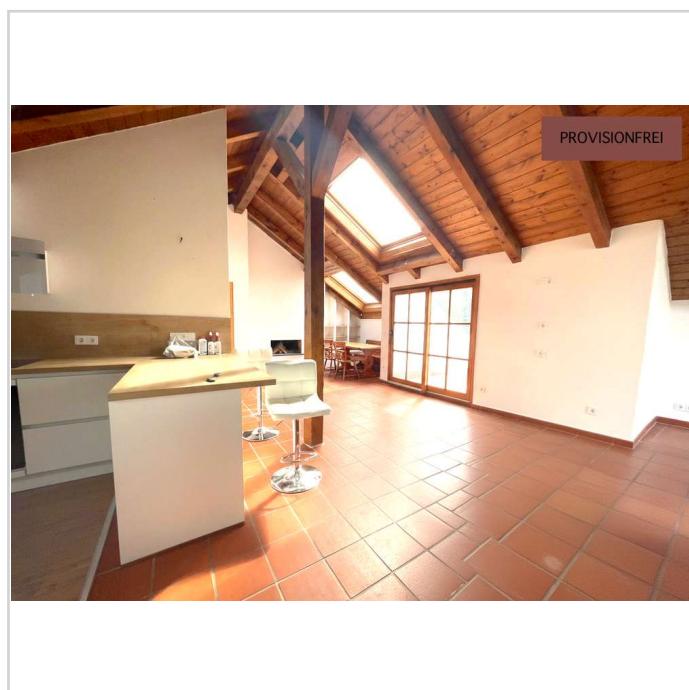
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00



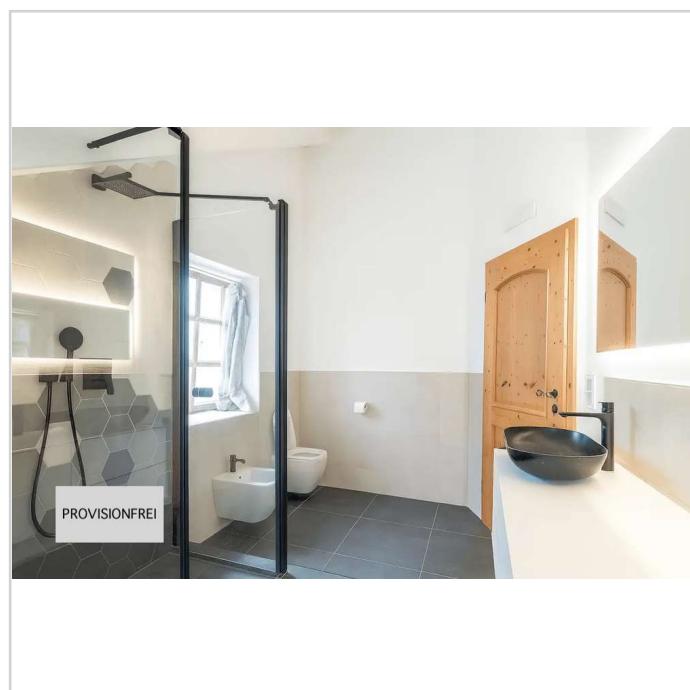
Living room



Living room



Living room



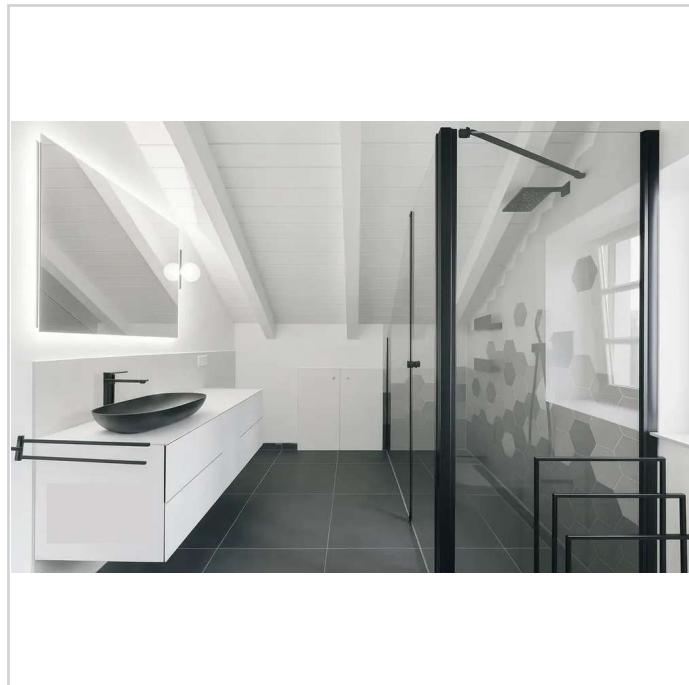
Bathroom

# Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei

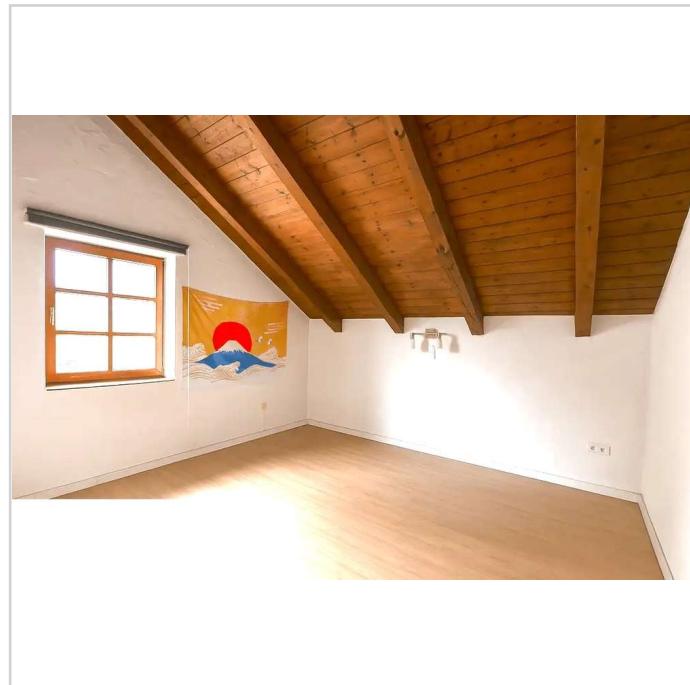


**Brennerstr 9**  
85521 Ottobrunn

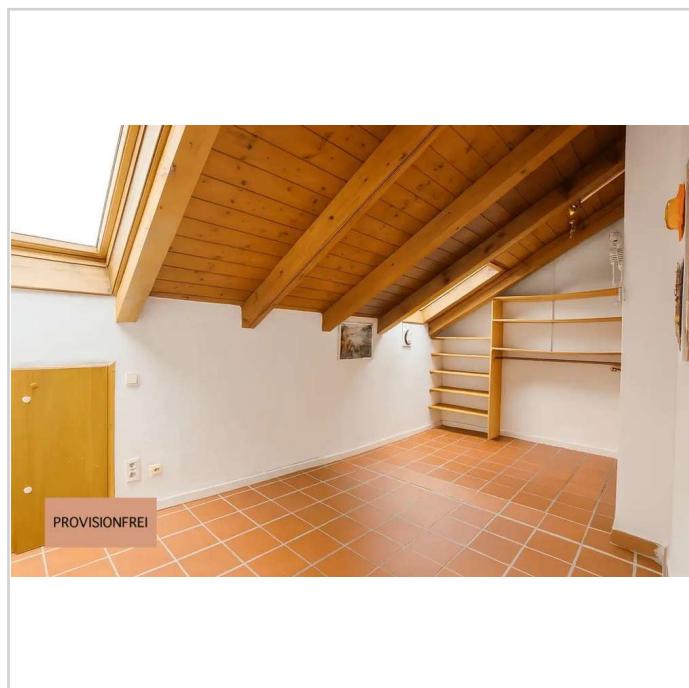
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00



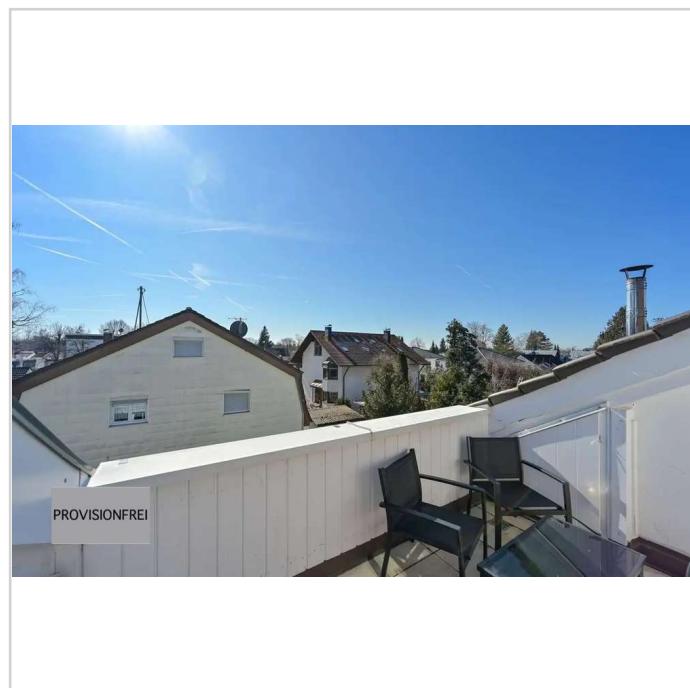
Bathroom



Bedroom



Bedroom



Balcony

## Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei

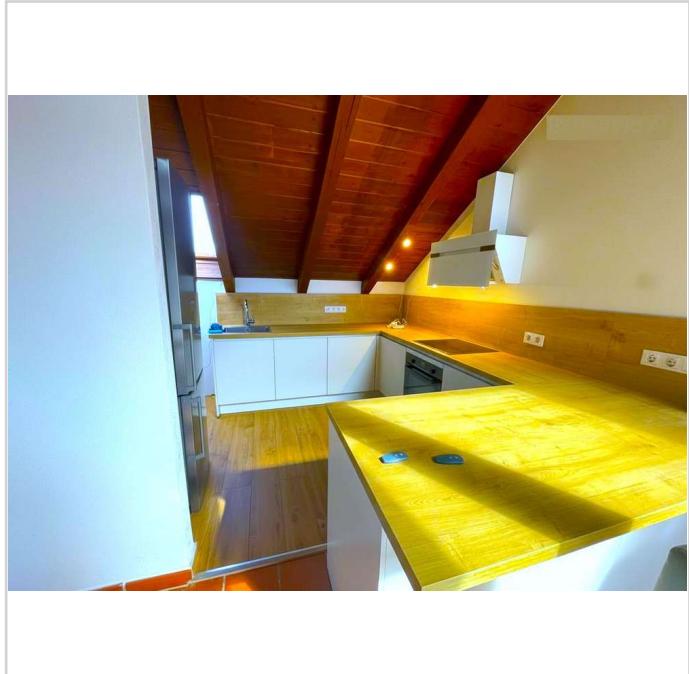


**Brennerstr 9**  
85521 Ottobrunn

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00



Guest toilet



Kitchen



House view

House view



Ausblick



Dachterrasse



Dachterrasse



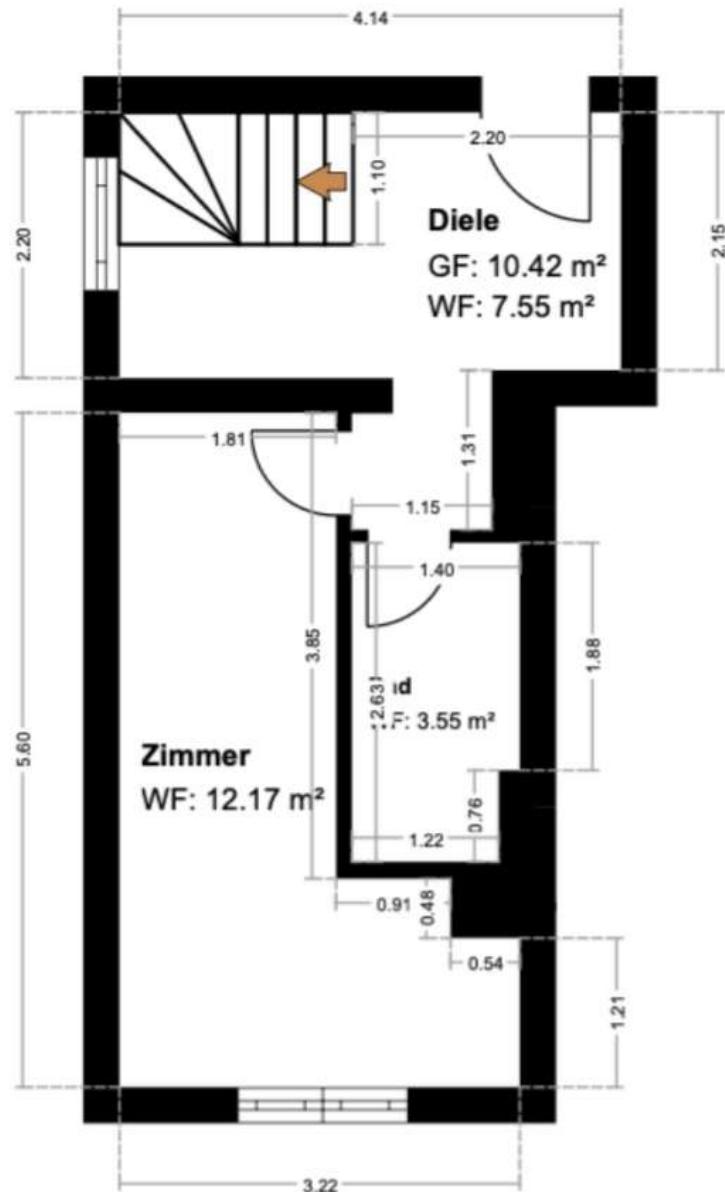
Außenansicht

# Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei



Brennerstr 9  
85521 Ottobrunn

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00



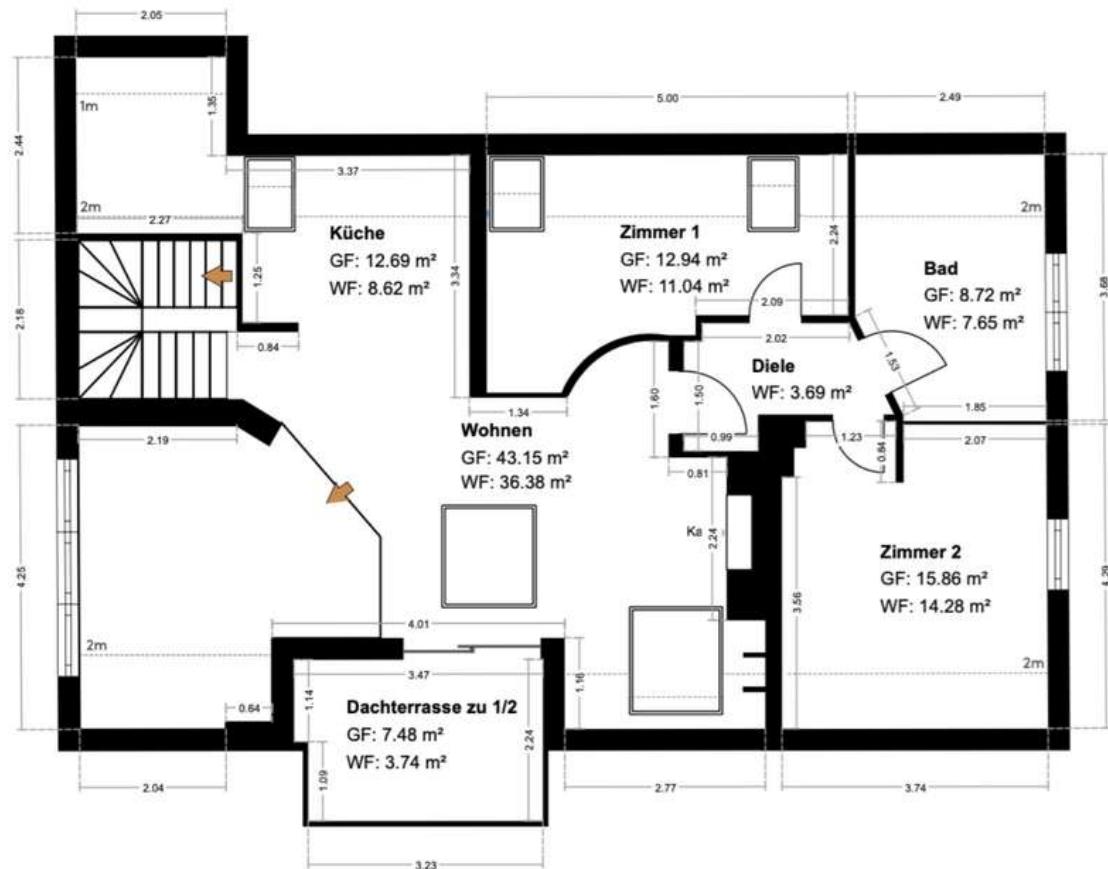
Screenshot 20250728 alle 12282

# Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei



Brennerstr 9  
85521 Ottobrunn

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00



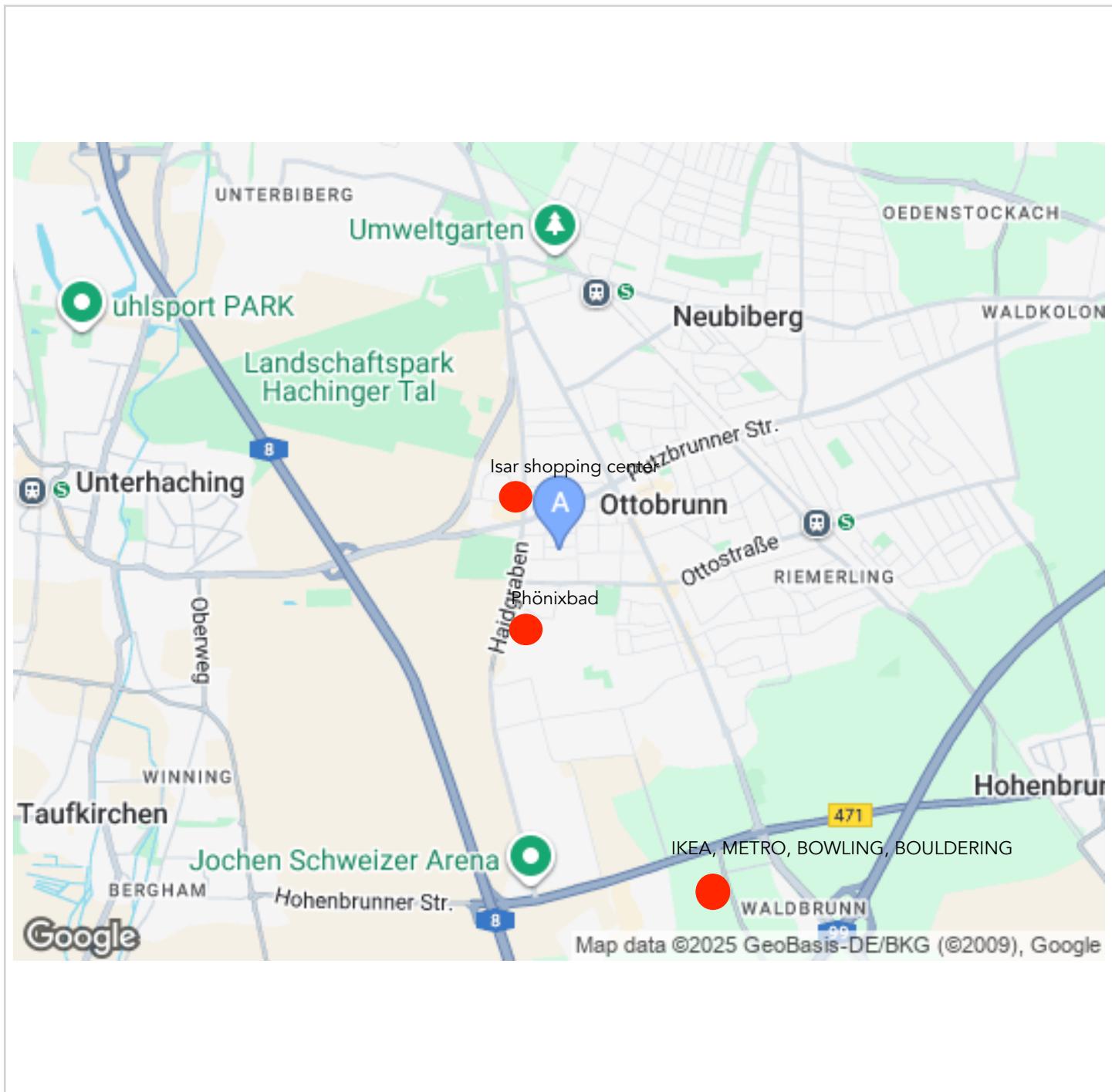
Screenshot 20250728 alle 12280

Charmante, renovierte(2022)Maisonette mit 4 Zimmern, Terrasse & Garage in Ottobrunn – provisionsfrei



Brennerstr 9  
85521 Ottobrunn

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 719.000,00



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 07.03.2029

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002578929

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Brennerstr. 9, 85521 Ottobrunn		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	436,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizunterstützung	
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:

RZ-ENERGIEBERATUNG  
Dipl. Ing. Regina Ziegelmeyer  
Ludwig-Gramminger-Str. 6  
80995 München

08.03.2019  
Ausstellungsdatum

R. Z.

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten 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>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS

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

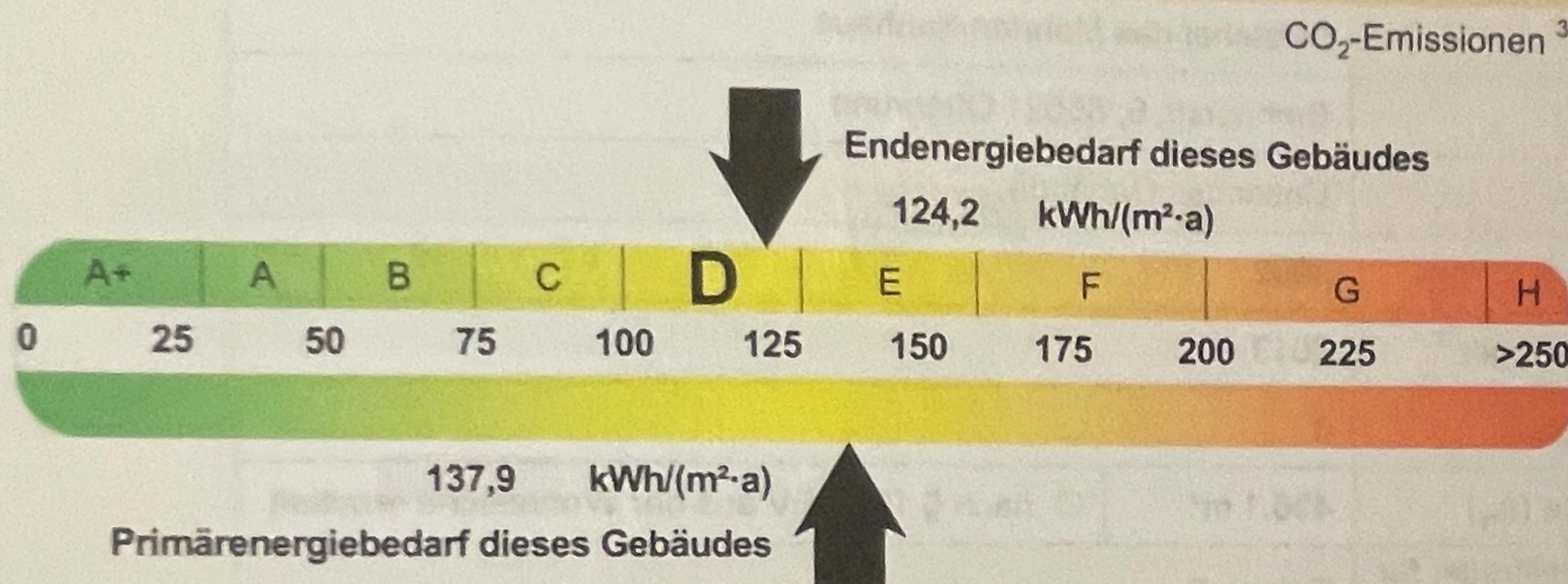
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002578929

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 137,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert 0,93 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert

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

124,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[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.

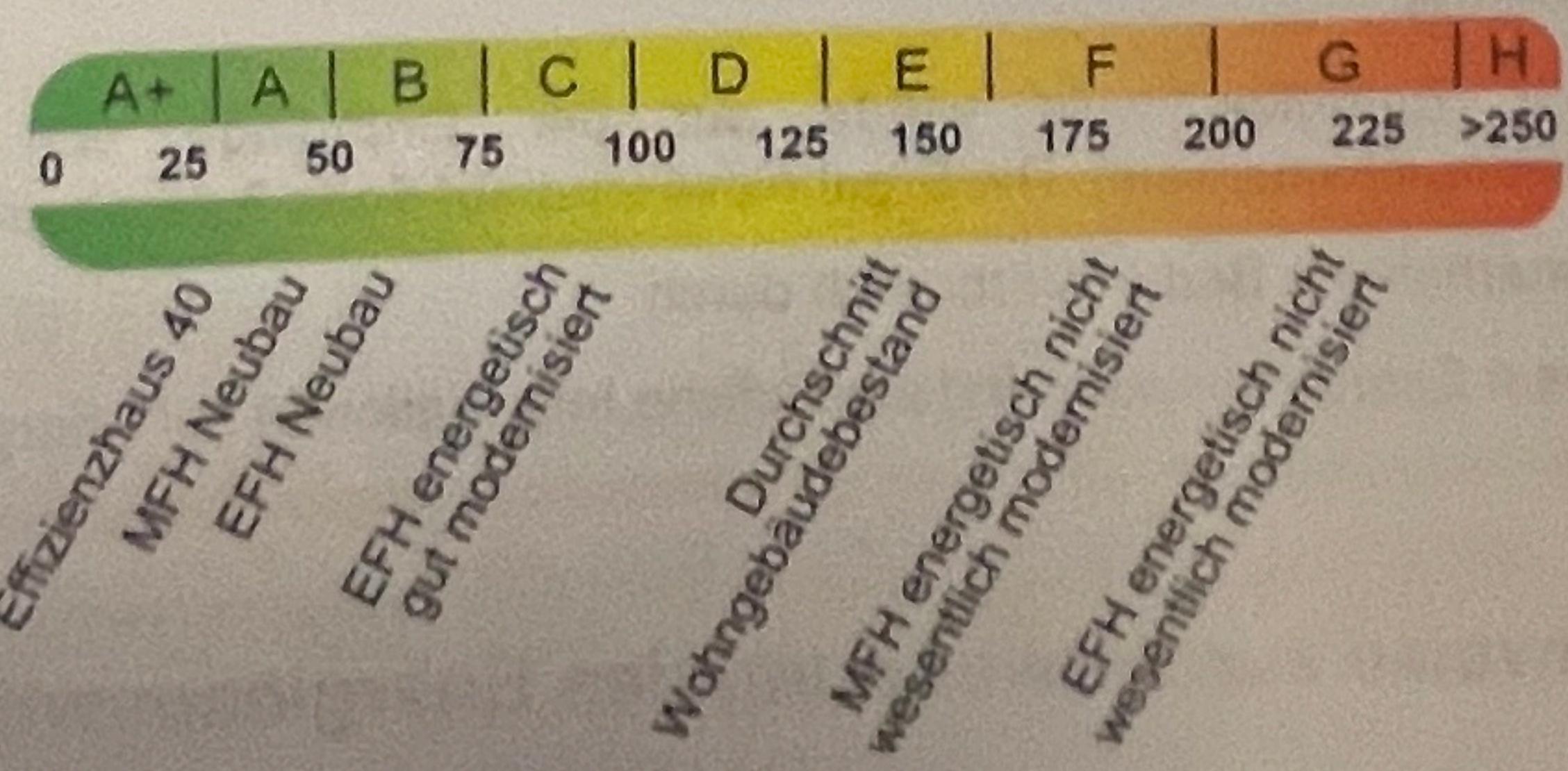
Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf

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



## 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

# ENERGIEAUSWEIS

# WERTSCHÖPFUNG für Wohngebäude

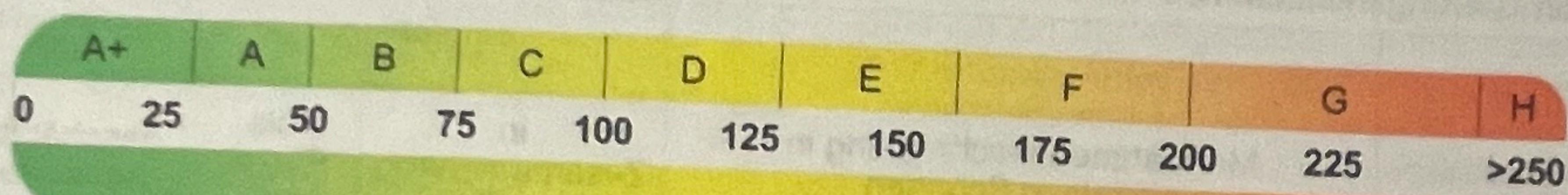
# Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

## Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2019-002578929

3

## Energieverbrauch

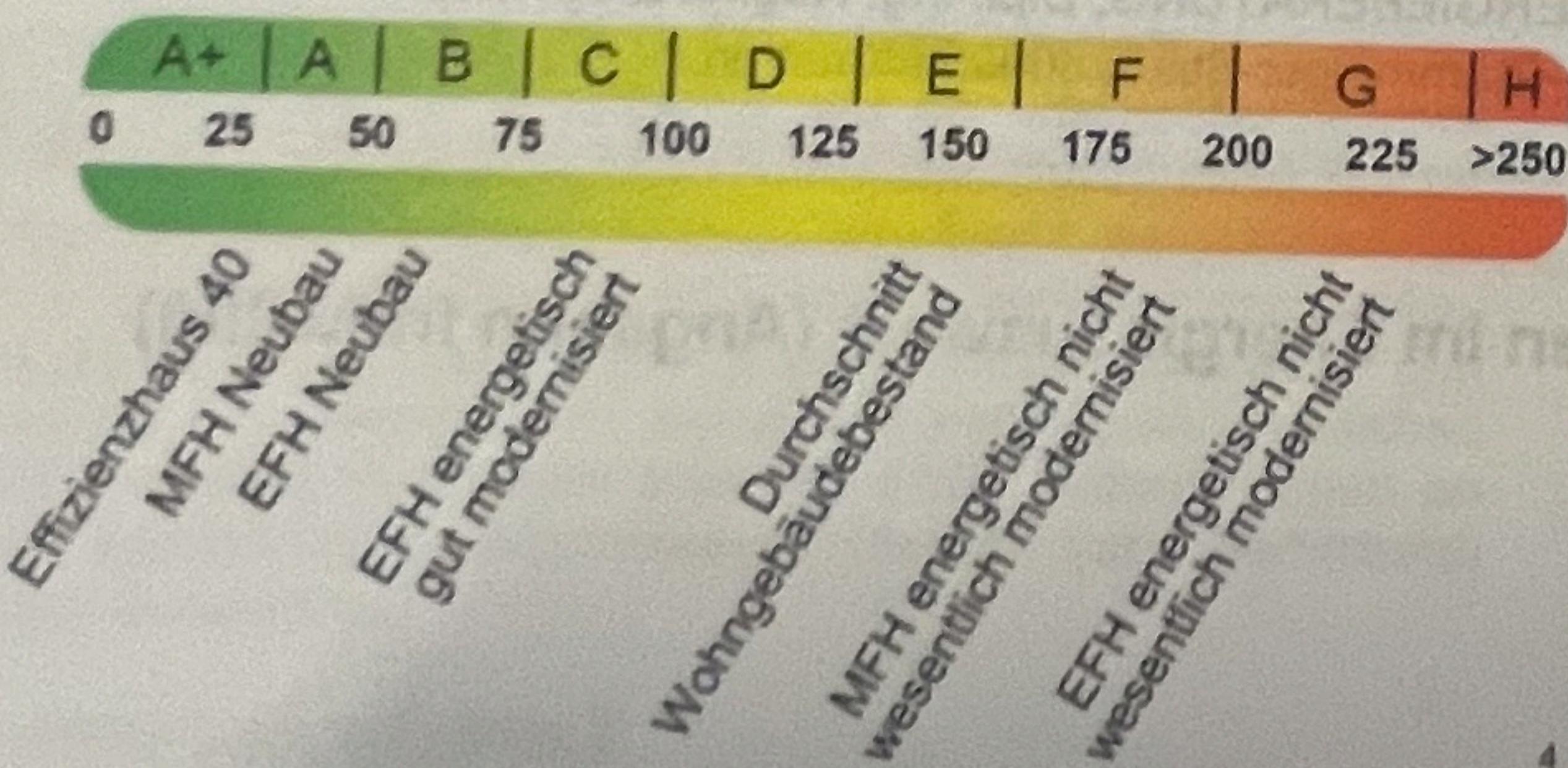


## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

# 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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

**EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus**

# ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

# Empfehlungen des Ausstellers

## Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2019-002578929

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

## **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

✗ möglich

nicht möglich

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:

RZ-ENERGIEBERATUNG, Dipl. Ing. Regina Ziegelmeyer  
Ludwig-Gramminger-Str. 6, 80995 München

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

1 ~~sent to Figures 1 and Sets 1 and Environmental Impact~~

7. **Section 2 of Section 1 and Emergency Work**

# 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 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 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<sub>2</sub>-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<sup>T</sup>). 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 Warmwasserbereitungen. 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 sicher gestellt 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. Gleicher 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 Endenergiedecke 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