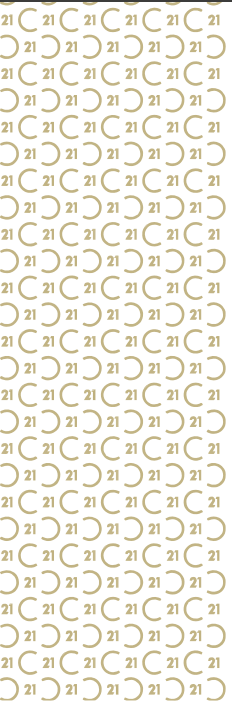


# CENTURY 21



**MODERNES WOHNEN TRIFFT AUF  
NACHHALTIGKEIT-3 ZI. 1.OG, 82,68 M<sup>2</sup>  
KFW-EFFIZIENZHAUS 40  
\*PROVISIONSFREI\***

**Schwarzauerstraße 56  
83308 Trostberg**

Frau Xenia Brandl  
Tel. 01718197015  
[xenia.brandl@century21.de](mailto:xenia.brandl@century21.de)

CENTURY 21 Golden time Immobilien  
Finkensteiner Str. 12  
83301 Traunreut  
Tel. 08669-7895612  
[goldentime.century21.de](http://goldentime.century21.de)

**CENTURY 21**  
Golden time Immobilien

## DETAILS

<b>ADRESSE</b>	Schwarzauerstraße 56, 83308 Trostberg	
<b>ECKDATEN</b>	Objekttyp	Wohnung
	Immobilien Subtyp	Wohnung (allg.)
	Zimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Wohnfläche	ca. 82,68 m <sup>2</sup>
	Zustand	Erstbezug
	Baujahr	2025
	Aufzug	1
	Anzahl Etagen im Haus	2
	Keller	1
	Balkon	1
	Wesentlicher Energieträger	Luft-Wärme-Pumpe
	Heizungsart	Fußbodenheizung
	Energieausweisart	Bedarfsausweis
	Endenergiebedarf	13 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Energieeffizienzklasse	A+
	Externe-ID	C21_XEBR_41546
	Denkmalschutz	Nein
	Garten	Nein
<b>KAUFPREIS</b>	439.000 €	
<b>HINWEIS</b>	Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.	

## BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Insgesamt 15 Wohnungen, von der 2- bis zur 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> bis ca. 115 m<sup>2</sup> entstehen in dem attraktiven Wohnhaus im ruhigen Süd-Westen der Stadt. Ob als Zuhause oder Investition – hier erwartet Sie eine Immobilie, die alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen erfüllt.

Der überdachte Haupteingang mit moderner Briefkasten- und Klingelanlage ist zentral im Norden des T-förmigen Gebäudes platziert und bietet einen wettergeschützten Zugang. Von den insgesamt 15 Wohnungen bieten fünf Einheiten im EG einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse, während die Wohnungen der OGs jeweils mit einer über die Gebäudekante hinausragenden Loggia punkten. Alle Wohnungen und Ebenen – mit Ausnahme der Wohnung Nr. 01 – sind barrierefrei zugänglich. Der Zugang erfolgt über ein zentral gelegenes Treppenhaus mit moderner Aufzugsanlage. Die Wohnungen Nr. 01 und Nr. 02 im EG verfügen über separate Eingänge.

Diese 82,68 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG besticht durch ihre clevere Raumaufteilung, die Funktionalität und Komfort vereint. Der Wohn- und Essbereich wurde großzügig und offen gestaltet mit direktem Zugang zur Loggia. Das Schlafzimmer ist ein einladender, gut proportionierter Rückzugsort mit Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer abgeschlossenen Küche, die auch offen gestaltet werden kann, sowie einem weiteren Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt. Das Badezimmer, mit einem zeitgemäßen Design, bietet ausreichend Platz für alle Annehmlichkeiten. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Angebot ab.

Die Energieversorgung des Hauses erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe, die umweltfreundliche Wärme liefert. Die großzügigen Terrassen im EG sowie die sonnigen Loggien in den OGs sind nach Süd-Westen und Süd-Osten ausgerichtet, um maximalen Lichteinfall und ein behagliches Wohngefühl zu garantieren.

Im KG finden Sie alles, was das Leben praktischer macht: Neben dem Technikraum stehen ein Fahrradkeller, ein Hausmeisterraum und separate Kellerabteile für jede Wohnung zur Verfügung.

Angrenzend an das Nachbargrundstück befinden sich ein diskret gestalteter Mülltonnenplatz und ein überdachter Fahrradbereich. Im Herzen des Grundstücks liegt eine einladende gemeinschaftliche Spielfläche, die von allen Bewohnern genutzt werden kann – ein Ort, der Begegnungen schafft und Raum für Familien bietet.

Die großzügigen KFZ-Stellplätze sind bequem über zwei Zufahrten von der Donaustraße erreichbar. Insgesamt stehen 23 Stellplätze zur Verfügung, darunter 15 überdachte Plätze in einem modernen Carport und einer offenen Garagenanlage mit begrünem Flachdach bzw. gedecktem Satteldach. Zusätzlich gibt es 8 offene Stellplätze. Robuste Konstruktionen aus Stahl, Holz und massivem Mauerwerk sorgen für Langlebigkeit und bieten Vorrüstungen für Elektromobilität.

## LAGEBESCHREIBUNG

Distanz Einkaufsmöglichkeit	ca. 75 m.
Distanz Kindergarten	ca. 250 m.
Distanz Schule	ca. 875 m.
Distanz Öffentlicher Verkehr	ca. 1.500 m.

Die charmante Stadt Trostberg, im oberbayerischen Landkreis Traunstein, besticht durch ihre idyllische Lage und ausgezeichnete Anbindung. Der Stadtteil Schwarzau, in dem sich diese Neubau-Wohnanlage befindet, bietet eine ruhige und zugleich zentrale Wohngegend, die sowohl Erholung als auch Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen vereint.

Trotz der ruhigen Lage profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Zudem bietet die Stadt Trostberg ein breites kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in dieser attraktiven Region noch lebenswerter machen.

Trostberg liegt verkehrsgünstig an der B304, die eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten wie Traunstein, Burghausen und Altötting bietet. Über die A8 sind die Städte München und Salzburg innerhalb von rund einer Stunde erreichbar. Der Bahnhof Trostberg, der nur wenige Minuten entfernt ist, sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Zugverkehr.

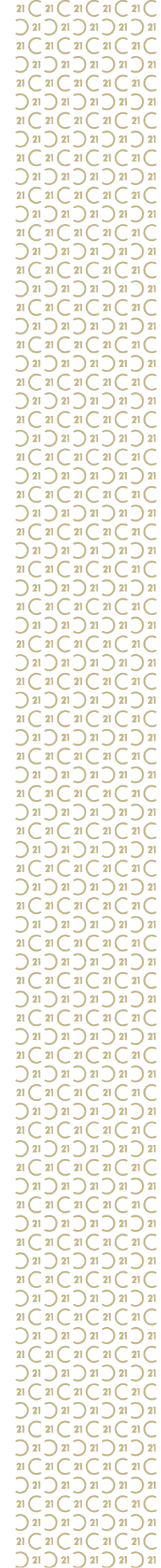
## AUSSTATTUNG

- ~ Teilunterkellertes Massivhaus
- ~ Keller nach WU-Richtlinie mit Außenwänden in Beton
- ~ Geschoßdecken in Beton und Außenwände in Mauerwerk
- ~ Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Ziegeleindeckung
- ~ Carports und offene Parkplätze
- ~ Doppel-Carport
- ~ Dreifach-Carport
- ~ Garagenanlage für 10 KFZ-Stellplätze mit Satteldach und Ziegeleindeckung. Zu erwerben für je 15.000 €.
- ~ 8 offene KFZ-Stellplätze. Zu erwerben für je 8.500 €.
- ~ Fahrrad-Unterstellplatz im Außenbereich und zusätzlich im Keller
- ~ Erdgeschoßwohnungen mit Terrasse und eingezäunten Gärten
- ~ Obergeschoßwohnungen mit Loggia
- ~ Energieversorgung durch Luftwärmepumpe
- ~ Fußbodenheizung
- ~ Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- ~ PV-Anlage zur Versorgung bzw. Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs
- ~ Kellerlüftungsanlage
- ~ Dezentrale, Zentral-Lüftungsanlage je Wohnung
- ~ Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung im Passivhausstandard
- ~ Sonnenschutz über elektrische Rollläden und Raffstores (Ausnahme Fluchtwege)
- ~ Aufzugsanlage
- ~ Holzverschalungen im Bereich der Loggien, im Eingangsbereich und an den Nebengebäuden
- ~ Hochwertige Holz- und Fliesenböden
- ~ Hochwertige Sanitäreinrichtungen
- ~ Elektroinstallation nach umfangreichem Raumbuch
- ~ Moderne Telekommunikations- und Multimediainstallation

- ~ Schließanlage umfasst folgende Bereiche:
- Hauseingangstür
- Wohnungseingangs-, Kellerabteil- und Schleusentüren
- Briefkastenanlage
- Gartentüren der Erdgeschoßwohnungen



Visualisierung West



## SONSTIGE ANGABEN

Dieses Haus befindet sich derzeit in der Bauphase. Gerne informiere ich Sie zu allen Einzelheiten. Die Fertigstellung ist im Laufe 2026 geplant.

Die Abbildungen, Maße in den Plänen, sowie die auf zwei Nachkommastellen gerundeten Wohnflächen entsprechen den Angaben der Genehmigungsplanung. Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Flächenangaben können in geringem Maße von den tatsächlichen Flächen abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die im Rahmen des notariellen Kaufvertrags beurkundeten Grundrisse.

Dargestellte Einrichtungs- und Ausstattungsvorschläge, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand beschrieben, sind nicht Teil des Leistungsumfangs, sondern unverbindliche Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.



# WEITERE INFORMATIONEN

Wohnung Nr. 10



Visualisierung Nord



Flur



Homeoffice

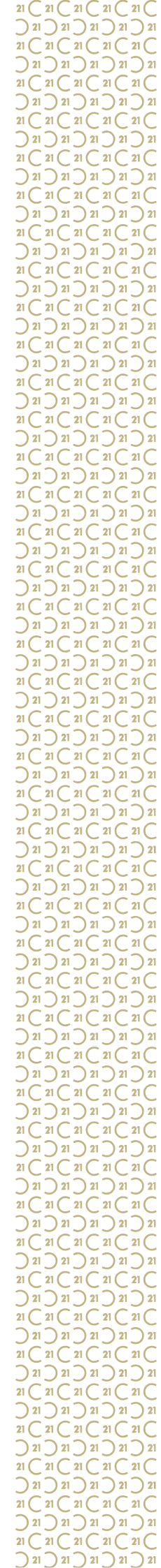
# GALERIE



Schlafzimmer



Bad





Küche



Wohnzimmer

# GALERIE

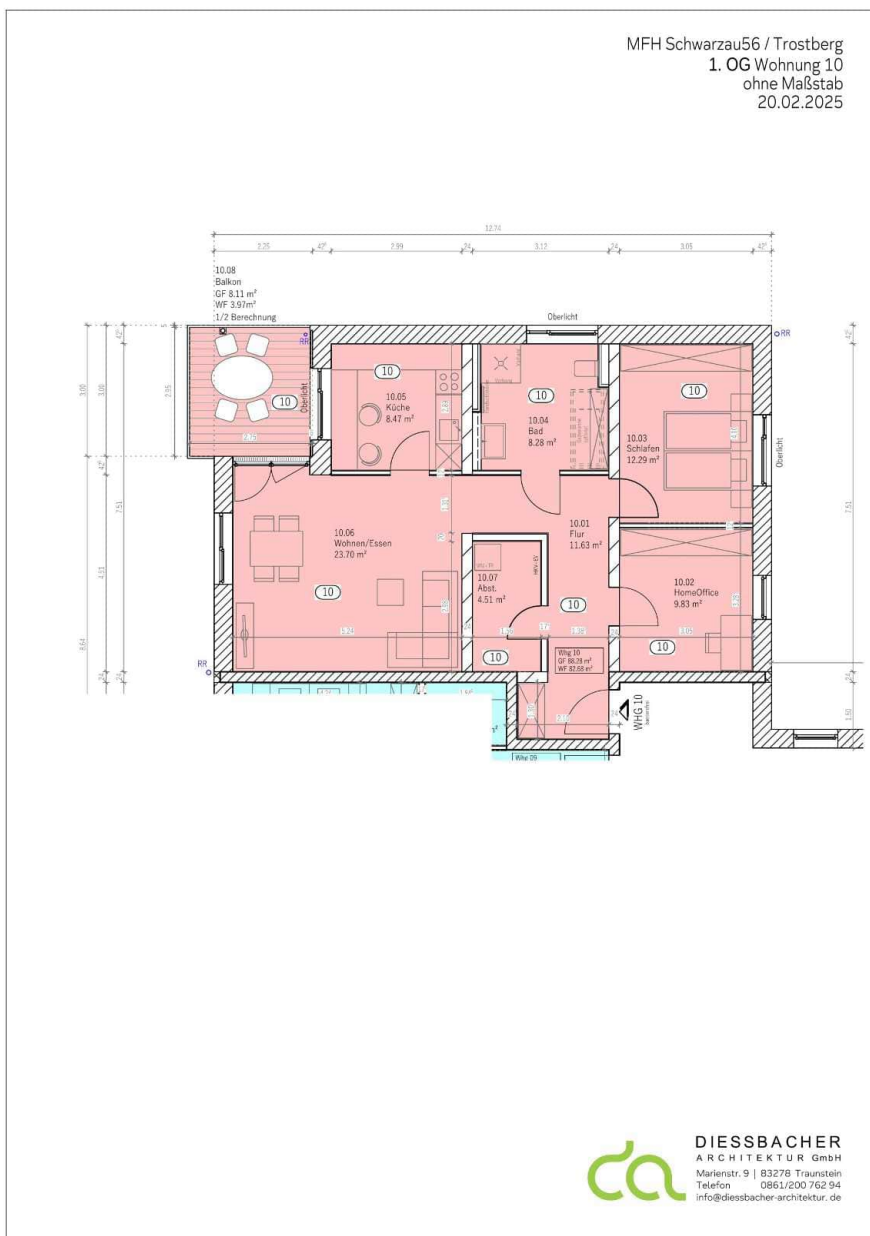


Loggia

## 3D GRUNDRISS



# VERKAUFSPLAN + WF WG NR. 10



# VERKAUFSPLAN + WF WG NR. 10

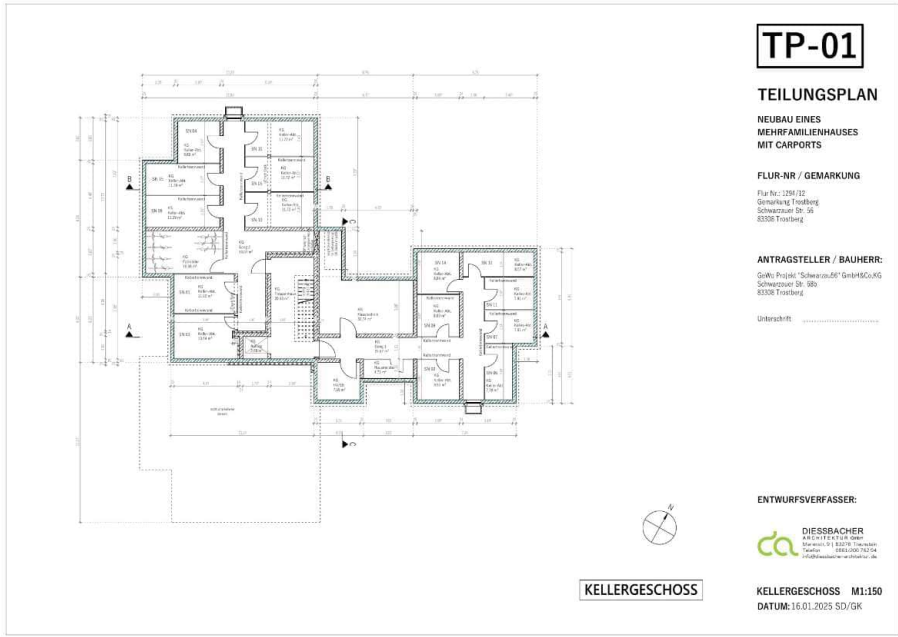
## Übersicht Raumgruppen

Projekt: 22-003 German - Schwarzau56  
Ersteller: GK  
Datum / Zeit: 20.02.2025 / 09:03  
Hinweis:

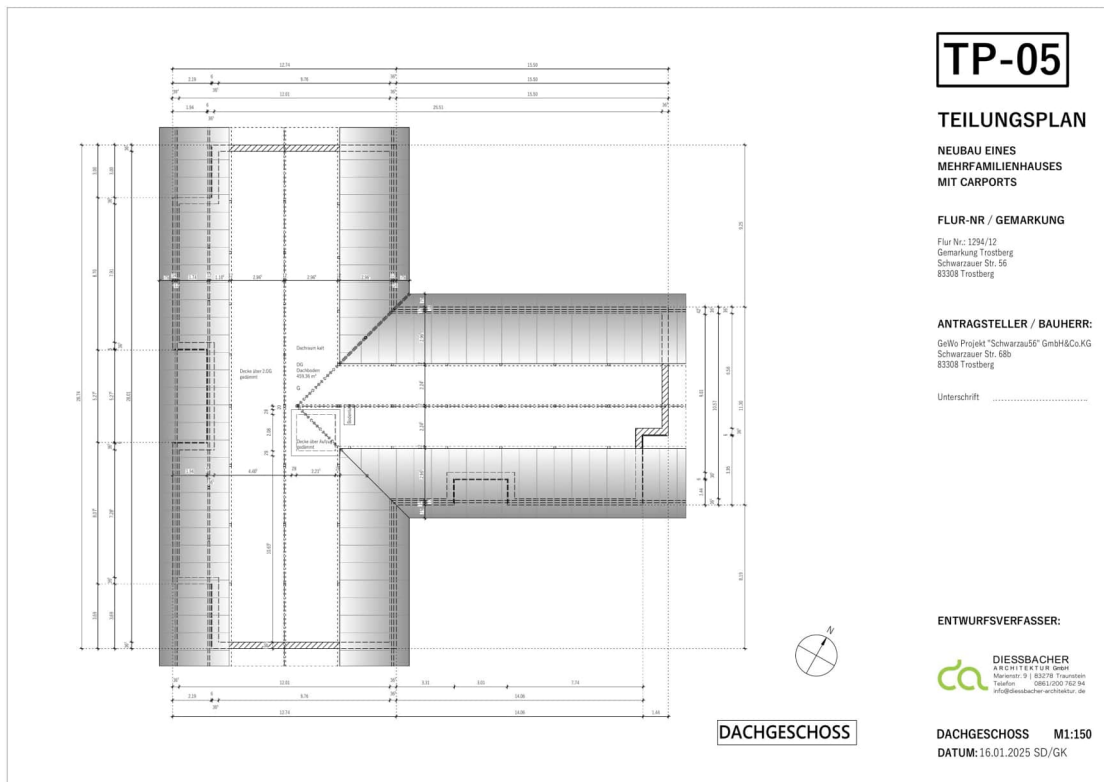
Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Whg 10</b>			
10.01	Flur	11,91	11,63
10.02	HomeOffice	10,02	9,83
10.03	Schlafen	12,51	12,29
10.04	Bad	8,45	8,28
10.05	Küche	8,64	8,47
10.06	Wohnen/Essen	23,99	23,70
10.07	Abst.	4,65	4,51
10.08	Balkon	8,11	3,97
<b>Summe Whg 10</b>		<b>88,28</b>	<b>82,68</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>88,28</b>	<b>82,68</b>



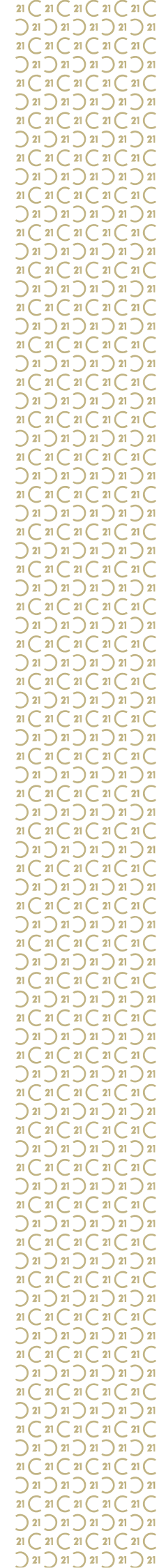
# KELLERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# FREIFLÄCHEN STELLPLÄTZE



# ANSICHT SÜD/OST SÜD/WEST



ANSICHT süd -WEST- Salzachstrasse



ANSICHT -SÜD- ost Schwarzauer Strasse

**TP-07**

## TEILUNGSPLAN

NEUBAU EINES  
MEHRFAMILIENHAUSES  
MIT CARPORTS

### FLUR-NR / GEMARKUNG

Flur Nr.: 1294/12  
Gemarkung Trostberg  
Schwarzauer Str. 56  
83308 Trostberg

### ANTRAGSTELLER / BAUHERR:

GeWo Projekt "Schwarzau56" GmbH&Co.KG  
Schwarzauer Str. 68b  
83308 Trostberg


Unterschrift .....

### ENTWURFSVERFASSER:


 **DIESSBACHER**  
Architekturbüro  
Märkerstr. 9 | 83278 Traunstein  
Telefon: 0861.200.752.84  
info@diessbacher-architektur.de

ANSICHT SO, SW M1:150  
DATUM: 16.01.2025 SD/GK


# ANSICHT NORD/WEST NORD/OST



**ANSICHT nord - OST - Donaustrasse**



**Ansicht nord - OST Teil 2**



**ANSICHT -NORD- west Hofseite**

TP-08

**TEILUNGSPLAN**


NEUBAU EINES  
MEHRFAMILIENHAUSES  
MIT CARPORTS

**FLUR-NR / GEMARKUNG**  
Flur-Nr.: 229/121  
Gemarkung: Traubenberg  
Schwarzenauer Str. 56  
83308 Traubenberg

**ANTRAGSTELLER / BAUHERR:**  
GrüKo Projekt "Schwarzenau" GmbH&Co.KG  
Schwarzenauer Str. 180  
83308 Traubenberg

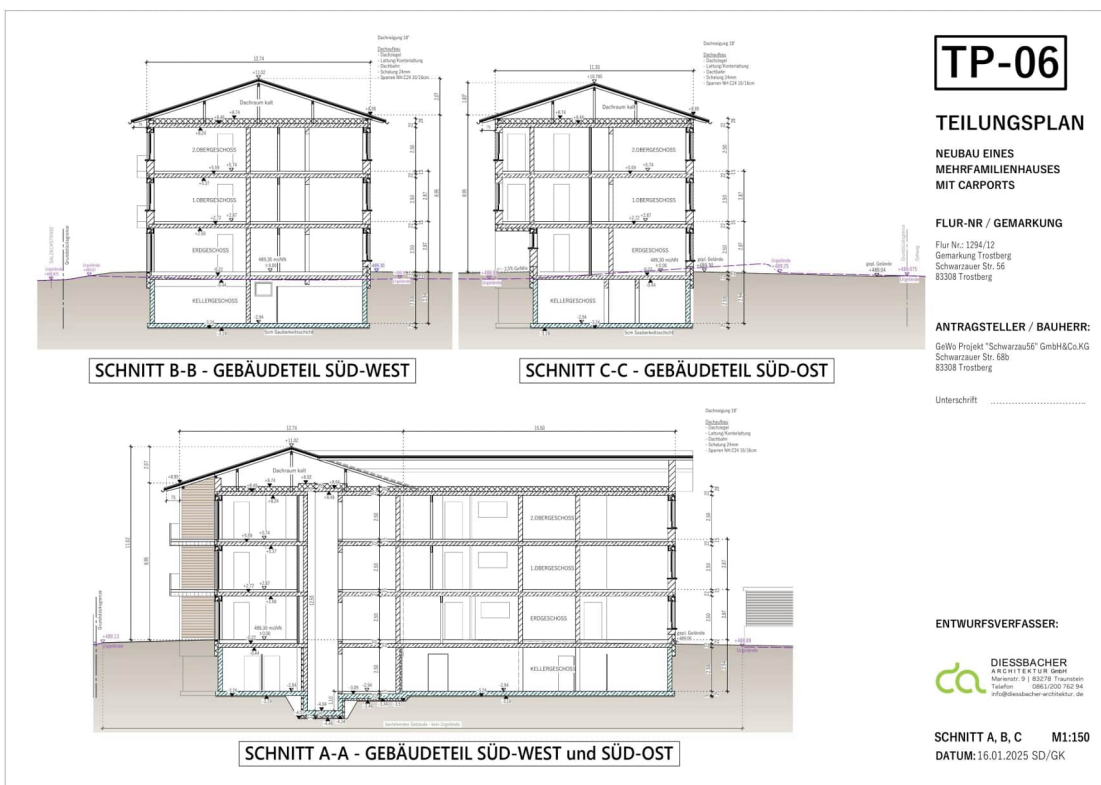
Überschrift: .....

**ENTWURFSVERFASSER:**

 **DIESSBACHER**  
ARCHITECTS  
Hauptmannstr. 9 | 82221 Tübingen  
Telefon: 07141 9097 743/4  
info@diessbacher-architekten.de

**ANSICHT NW, NO M1:150**  
**DATUM:** 16.01.2025 SD/GR

# SCHNITT A/B/C



# ANSICHT NEBENANLAGEN

**ANSICHTEN - Nebenanlagen**

TP-09

**TEILUNGSPLAN**  
**NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT CARPORTS**

**FLUR-NR. / GEMARKUNG**  
 Flur-Nr.: 229/12  
 Gemarkung: Traubweg  
 Schwarzwald Str. 56  
 63300 Traubweg

**ANTRAGSTELLER / BAUHERR:**  
 GfK Projekt "Schwarzwald" GmbH&Co.KG  
 Schwarzwald Str. 180  
 63300 Traubweg

Überschrift: .....

**ENTWURFSVERFASSER:**

**DIESSBACHER**  
 ARCHITECTURE  
 Hauptmannstr. 10  
 63300 Traubweg  
 Telefon: 0630 200742104  
 E-Mail: info@diessbacher.de

**NEBENANLAGEN ANSICHT NO. 50 M1:150**  
**DATUM: 16.01.2025 SD/GK**



# LAGEPLAN



## TP-10

### TEILUNGSPLAN

NEUBAU EINES  
MEHRFAMILIENHAUSES  
MIT CARPORTS

#### FLUR-NR. / GEMARKUNG

Flur Nr.: 1294/12  
Gemarkung Trostberg  
Schwarzauner Str. 56  
83308 Trostberg

#### ANTRAGSTELLER / BAUHERR:

GeWo Projekt "Schwarzauner 56" GmbH & Co. KG  
Schwarzauner Str. 68b  
83308 Trostberg

Unterschrift: .....

#### ENTWURFSVERFASSER:

**dießbacher**  
Architektur  
Markenstr. 9 | 83278 Traunstein  
Telefon: 08451 200 782 84  
info@dießbacher-architektur.de

LAGEPLAN M1:1000  
DATUM: 16.01.2025 SD/GK



# ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 22.12.2034

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus mit 15 WE	
Adresse	Schwarzauer Straße 56 83308 Trostberg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2025	
Anzahl der Wohnungen	15	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1.485,6 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mx (Wärmepumpe)	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mx (Wärmepumpe)	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: PV-Anlage	Verwendung: Hilfsenergie
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0      Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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 beigefügt (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)

Diessbacher Architektur GmbH  
Patrick Finger  
Marienstraße 9  
83278 Traunstein

#### Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.12.2024

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

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

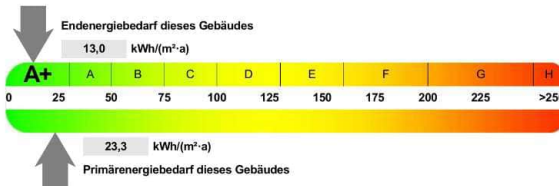
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 32,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·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]

13,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  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 <sup>3</sup>
  - 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	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>5</sup>			%

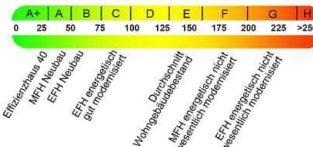
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
Summe <sup>8</sup>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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

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



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

# ENERGIEBEDARFSAUWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

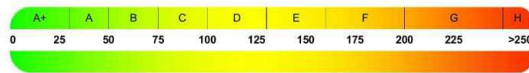
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

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<sub>W</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgerroth Software AG, Energieberater Professional 3D PLUS 12.4.6

# ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

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

# ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

## ENERGIEAUSSWEIS für Wohngebäude

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

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (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 pa-

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 Berechnungen 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.

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



## XENIA BRANDL

CENTURY 21 Golden time Immobilien  
Finkensteiner Str. 12  
83301 Traunreut

xenia.brandl@century21.de  
[www.facebook.com/immobiliengoldentime](https://www.facebook.com/immobiliengoldentime)  
[goldentime.century21.de](http://goldentime.century21.de)

M 01718197015  
T 08669-7895612

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbständiges Unternehmen.

**CENTURY 21.**  
Golden time Immobilien