

# Exposé

## Wohnung in Dobel

**Wohnen wo andere Urlaub machen - Helle, geräumige 3-Zimmer-ETW mit Einbauküche und Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-290389

### Wohnung

Verkauf: **160.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Gorski

75335 Dobel  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1970                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 1                    | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 93,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 4,60 m <sup>2</sup>  | Etage        | 1. OG             |
| Energieträger | Öl                   | Stellplätze  | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 375 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grundrissaufteilung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, sep. WC, Diele, Abstellkammer

Des Weiteren gehören zur Wohnung noch ein Kellerraum und ein Stellplatz im Freien.

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage liegt direkt am Waldrand. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Durch die Ost-Südausrichtung wird die Wohnung tagsüber mit ausreichend Tageslicht versorgt und wirkt daher sehr hell und geräumig. Der Zugang zur Wohnanlage ist barrierefrei möglich. Die Haus- und umliegende Objektreinigung wird durch eine Firma durchgeführt. Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung versorgt. Fahrstuhl vorhanden.

## Ausstattung

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden und wurde weitreichend im Jahr 2005, 2009 und 2023 renoviert. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer sind mit Laminatfußböden ausgestattet. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon welcher eine schöne Aussicht in die Natur bietet.

Die Küche, das Bad, WC, die Diele (neu) und die Abstellkammer sind gefliest. Eine Einbauküche mit Waschmaschine ist im Kaufpreis enthalten. Kabel TV vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Dobel ist ein heilklimatischer Kurort im Landkreis Calw in Baden-Württemberg, in rund 700 m Höhe gelegen inmitten fast endloser Wälder. Die Gemeinde gehört zur Region Nordschwarzwald. Der Ort bezeichnet sich selbst als „Die Sonneninsel“ und ist aufgrund seiner Höhenlage häufig über den neblig kalten Luftschichten der Umgebung im Sonnenschein. Durch die Schwarzwaldhöhenlage ist Dobel perfekter Ausgangspunkt für Wanderungen und vielen anderen sportlichen Aktivitäten. Im Winter erfreut sich Dobel großer Beliebtheit bei Langläufern und Rodlern. Neben der intakten Natur mit einem weitläufigen Wanderwegenetz, finden Sie in Dobel vor allem ein reges Gemeindeleben mit einer – für einen Ort dieser Größe (ca. 2450 Einwohner) – bemerkenswerten Infrastruktur mit örtlichen Handwerksbetrieben, Restaurants, Cafes, Lebensmittelgeschäften (Supermarkt, zwei Bäckereien, Metzgerei) und zwei Banken. Darüber hinaus sichern Kindergarten und Grundschule die Betreuung der „Jüngsten“. Gute Busverbindungen zu den weiterführenden Schulen in den umliegenden Gemeinden sorgen für eine gute Ausbildung in „behüteter“ Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 86,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Unverbauter Blick in die Natur



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



seperates WC



# Exposé - Galerie



Diele

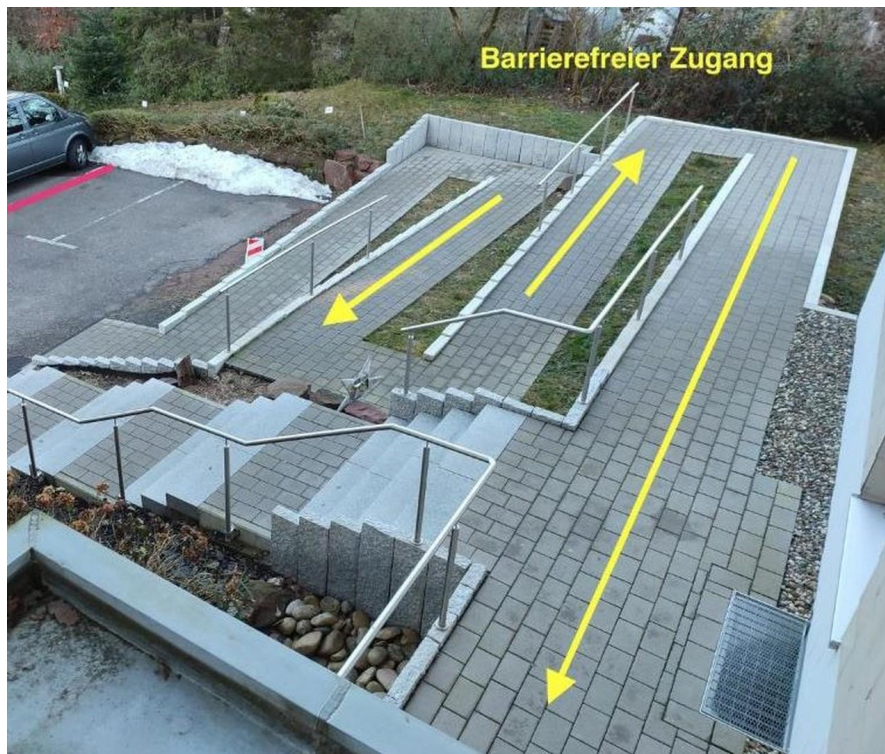


Sonniger Balkon

# Exposé - Galerie



Aufzug



Barrierefreier Zugang



# Exposé - Galerie

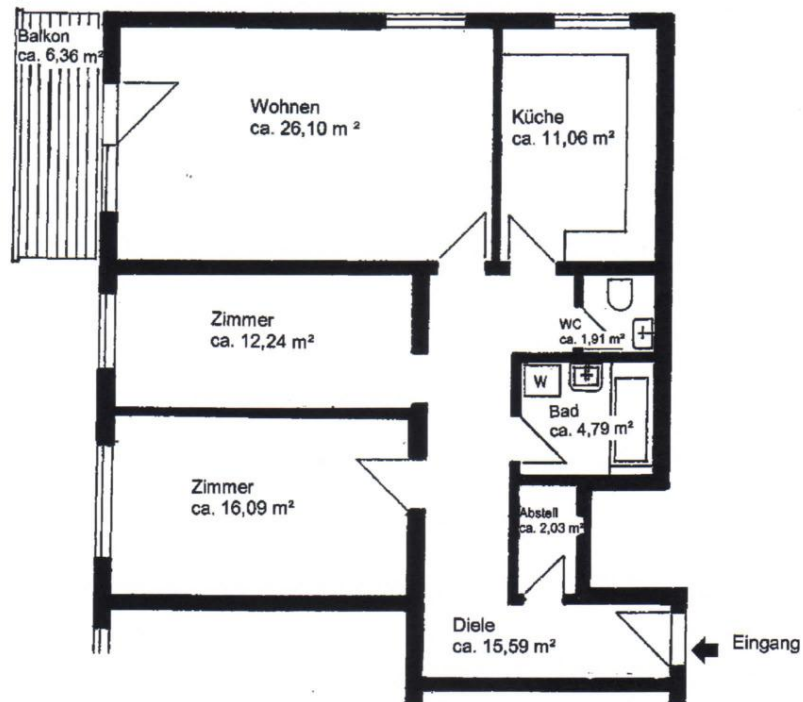


Trockenraum im Keller



Brenntenwald 1-3

# Exposé - Grundrisse



**3 Zimmer ETW mit Balkon  
75335 Dobel, Brenntenwald 2**



# Exposé - Grundrisse

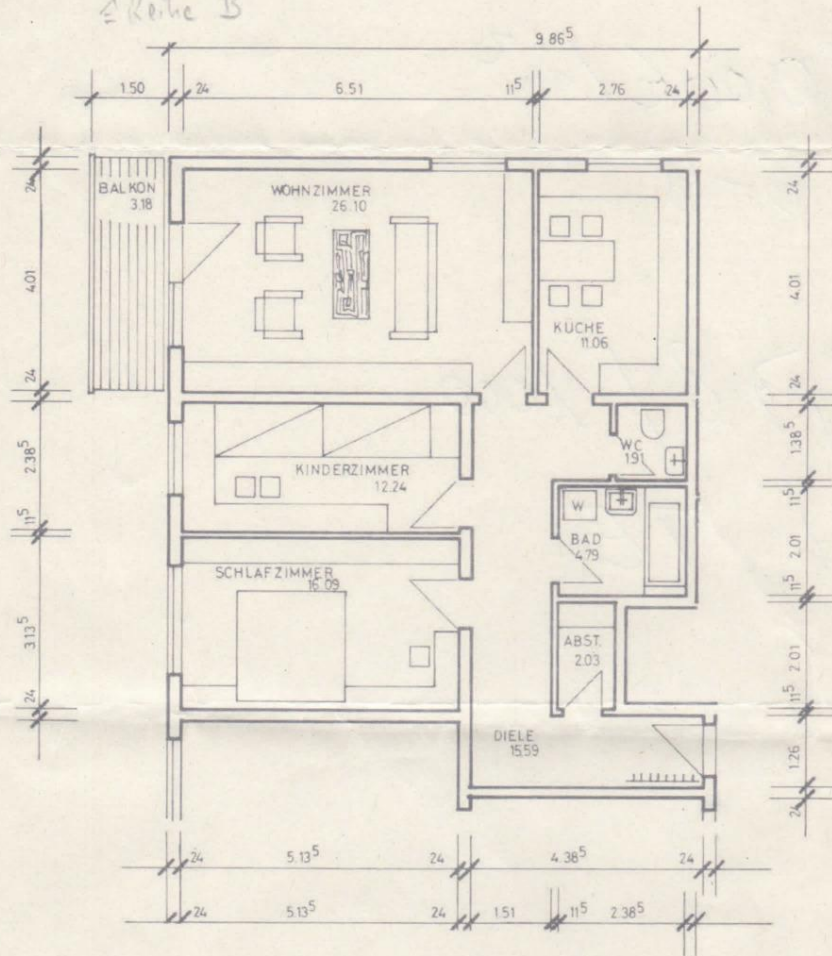


HEILBRONN  
EIGENTUMSWOHNUNGEN  
DOBEL

3-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 93 qm  
Nr. 2, 7, 13, 19, 25, 31, 37,  
43, 49, 55, 61, 67, 73, 79,  
85, 91, 97, 103, 109, 115, 121

Wohnungsgrundriss 1:100

TYP 2



HEILBRONN, IM OKTOBER 1968

DER BAUHERR

IMMO-GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN  
UND HAUSVERWALTUNGEN MBH & CO KG  
71 HEILBRONN  
KILIANSTRASSE 10  
TEL. (07131) 83156/57

DER ARCHITEKT

HERRMANN DUTT  
FREIER ARCHITEKT  
7277 WILDBERG  
GARTENSTRASSE 34  
TELEFON (07054) 288

*Herrmann Dutt*

*Herrmann Dutt*

# Exposé - Anhänge

1.




# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

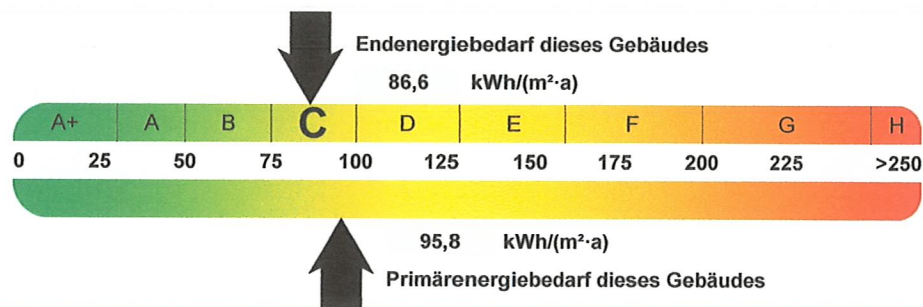
Gültig bis: 14.08.2030

Aushang

## Gebäude

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Gebäudetyp   | Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten             |  |  |
| Adresse  | Brenntenwald, 75335 Dobel                   |  |   |
| Gebäudeteil  | Haus 2                                      |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                         | 1970  |  |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                 | 2000 und 1987, Nahwärmeversorgung in Haus 3 |  |   |
| Anzahl Wohnungen                                     | 42  |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                  | 3.500,8 m <sup>2</sup>                      | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser | Heizöl EL                                   |  |   |
| Erneuerbare Energien                                 | Art:  | Verwendung:  |   |

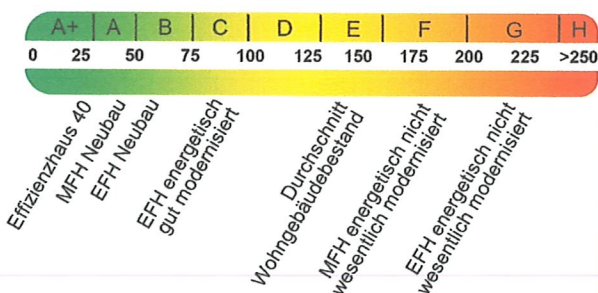
## Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

86,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

Thomas Enke

**Gebäude - Energieberatung**  
 Thomas Enke Dipl.-Ing. (FH)  
 Gerberweg 18 - 76275 Ettlingen  
 Tel. 07243 / 350 98 99  
 www.energieberater-enke.de

15.08.2020

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: **14.08.2030**

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2020-003306053

1

## Gebäude

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Gebäudetyp  | Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten  |  |  |
| Adresse   | Brenntenwald, 75335 Dobel  |  |   |
| Gebäudeteil   | Haus 2   |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1970   |  |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2000 und 1987, Nahwärmeversorgung in Haus 3  |  |   |
| Anzahl Wohnungen  | 42   |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 3.500,8 m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Heizöl EL  |  |   |
| Erneuerbare Energien  | Art:   | Verwendung:  |   |
| Art der Lüftung / Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |  |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf   |  |   |

## 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.

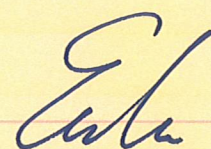
Aussteller:

Thomas Enke

**Gebäude - Energieberatung**  
Thomas Enke Dipl.-Ing. (FH)  
Gerberweg 18 - 76275 Ettlingen  
Tel. 07243 / 350 98 99.  
www.energieberater-enke.de

15.08.2020

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten 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>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

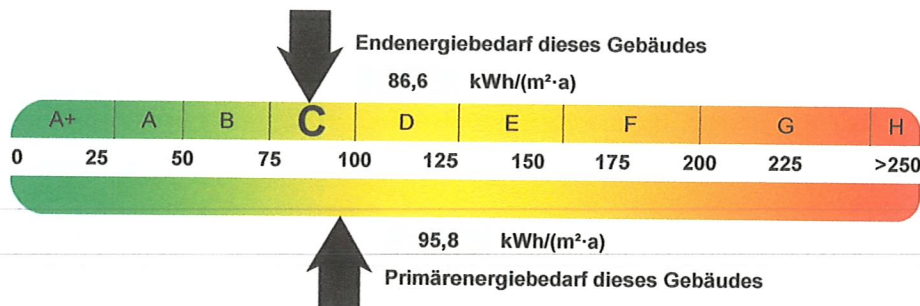
Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2020-003306053

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 27,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 95,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,72 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert

W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

86,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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>

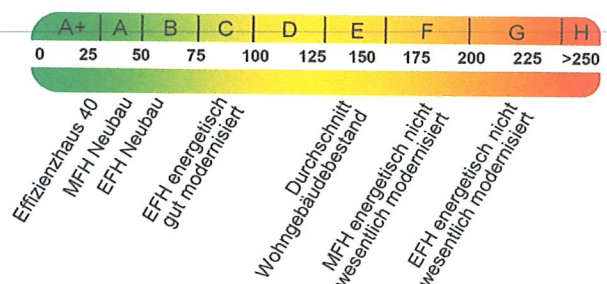
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

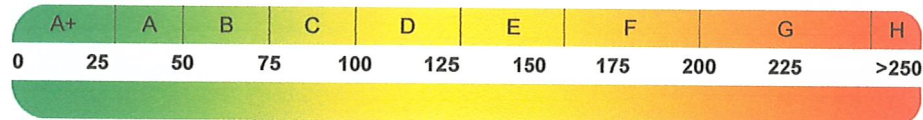
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2020-003306053

3

## Energieverbrauch



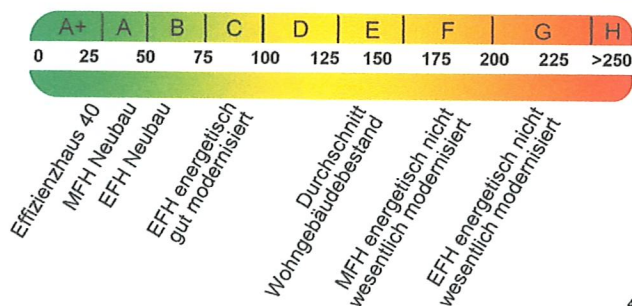
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-energiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|----------|-----|----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| von      | bis |                            |                      |                        |                         |                      |             |
|          |     |                            |                      |                        |                         |                      |             |
|          |     |                            |                      |                        |                         |                      |             |
|          |     |                            |                      |                        |                         |                      |             |
|          |     |                            |                      |                        |                         |                      |             |
|          |     |                            |                      |                        |                         |                      |             |
|          |     |                            |                      |                        |                         |                      |             |
|          |     |                            |                      |                        |                         |                      |             |

## 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.

4

## 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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2020-003306053

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   | Fenster                | Prüfen, ob ein Austausch der noch nicht modernisierten Fenster mit deutlich besseren U-Wert wirtschaftlich sinnvoll ist.   | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> |                              |   |
| 2   | Keller                 | Eine Dämmung der Kellerdecke ist wirtschaftlich sinnvoll.  | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> |                              |   |
| 3   | Heizung                | Prüfen, ob die Modernisierung der Heizungsanlage im Haus 3 wirtschaftlich sinnvoll ist. Prüfen, ob eine Nutzung von erneuerbarer Energie technisch möglich ist und wirtschaftlich möglich ist. Prüfen, ob ein Austausch der Heizungspumpen wirtschaftlich ist. | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  |   |                          |                              |   |

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:

Thomas Enke

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

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

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



# 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<sup>2</sup>-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:  $H^T$ ). 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 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 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. 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.

### 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 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