

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schwabenheim

**Renditeobjekt: MFH mit 4 Wohneinheiten in ruhiger Lage
im Herzen von Rheinhessen**



Objekt-Nr. **OM-294979**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Rosenstraße 9
55270 Schwabenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1995	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	840,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	15,00	Garagen	2
Wohnfläche	363,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus 4 Wohneinheiten auf einem sehr großen und schönen Grundstück. Das Vorderhaus mit 105 qm wird gerade renoviert, es steht auch noch zum Selbstbezug zur Verfügung.

Objektbeschreibung Wohnung 1:

- Vorderhaus aus dem Jahr 1963 mit ca. 105 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, Dusche / Bad, separate Toilette, Keller, Loggia. Eigenständige Versorgung (Strom, Wasser, Heizung).
- Renovierung im Jahre 2001: Stromleitungen, Steckdosen & Schalter, Keller, Estrich, neue Böden, neues Bad, neue Eindeckung des Daches.
- Renovierung im Jahre 2021: neue Kunststoff-Fenster, neue Gas-Brennwert-Heizung, neues Vorderdach, neue Haustür, neue Dachfenster
- Aktuelle Nettomieteinnahmen: 1061,00 EUR (991 EUR Miete + 70 EUR Garagenmiete) zzgl. 100 EUR Nebenkosten

Diese Wohnung ist aktuell frei und wird derzeit saniert.

Objektbeschreibung Wohnung 2:

•Mittelhaus Obergeschoss aus dem Jahr 1963 mit ca. 50 m² Wohnfläche mit Zugang über das Treppenhaus, 2 Zimmer, Wannen-Bad, Küche (inkl. Einbauküche und Waschtrockner aus dem Jahr 2003), großer Flur, kleiner Abstellraum, Zugang über das Treppenhaus. Gasheizung gemeinsam mit Wohnung 3. Die Garage inkl. großem 20 m² Abstellraum ist derzeit frei und war bisher an Wohnung 1 vermietet.

- Renovierung im Jahre 2010: Verlegung von Laminatboden

Neuer Durchlauferhitzer in 2023 eingebaut.

- Aktuelle Nettomieteinnahmen: 460,00 EUR zzgl. 120 EUR Nebenkosten

Objektbeschreibung Wohnung 3:

•Hinterhaus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss aus dem Jahr 1995 mit ca. 138 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 2 Bäder mit Badewanne, Küche, Kamin, Fußbodenheizung im Obergeschoss, 20 m² großer Balkon sowie 40 m² große Terrasse. Im Keller befinden sich Hauswirtschafts- und Vorratsräume sowie Dusche / Toilette und Anschlüsse zum nachträglichen Saunaeinbau. Die Wohnung verfügt über eine Gasheizung. Die große Garage verfügt über elektrische Tore und Ausgang zum Garten.

- Renovierung im Jahre 2009: Sanierung des Balkons durch Auslegen neuer Fliesen

- Aktuelle Nettomieteinnahmen: 990,00 EUR zzgl. 290 EUR Nebenkosten

Objektbeschreibung Wohnung 4:

•Hinterhaus Dachgeschoss mit ca. 70 m² Wohnfläche mit Zugang über das Treppenhaus, 3 Zimmer, Bad, Küche, überdachter Balkon, Dachboden und Kellerraum. Die Wohnung verfügt über eine Gasheizung.

- Renovierung im Jahre 2010: Neue Gas-Brennwerttherme als Etagenheizung

- Aktuelle Nettomieteinnahmen: 600,00 EUR zzgl. 95

EUR Nebenkosten

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter gibt es keine Innenbilder. Bei einer Besichtigung können Sie jedoch in die Wohnungen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Renovierung / Sanierung der Grundstücksfläche:

- Der Hof wurde 2002 mit Altstadtplaster ausgelegt.
- 2021 wurde die Hofbeleuchtung auf LED-Technik mit Bewegungsmeldern umgerüstet.
- Die Treppenhaustür zum Hinterhaus wurde 2021 erneuert.
- Alle Wohnungen sind mit Kabelanschlüssen versehen; es existiert ein Mehrnutzungsvertrag mit Vodafone.
- Es besteht noch Mieterhöhungspotential.

Lage

Standort:

•Mit 2720 Einwohnern ist Schwabenheim die größte Einzelgemeinde in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Sie definiert sich als Zentrum des Selztales. Mit einigen Geschäften für den täglichen Bedarf, Ärzten, einer Apotheke und einer Post, zwei Tankstellen und einer Grundschule ist der Ort ein Anziehungspunkt für die umliegenden Dörfer.

•Durch die zahlreichen Gewerbebetriebe, verbunden mit der guten Infrastruktur hat sich Schwabenheim zu einer modernen Wohngemeinde mit hoher Lebens- und Wohnqualität entwickelt. Zu erkennen sind aber auch noch dörfliche Züge. Diese Mischung macht den Reiz des attraktiven Wohnortes aus. Was ebenfalls dazu beiträgt, ist die weit über die Ortsgrenzen hinaus bekannte Gastronomie. Sie lockt immer wieder Feinschmecker in das Selztal.

•Die Ortsvereine leisten einen erheblichen Beitrag zur Belebung des kulturellen Lebens und bieten den Neubürgern die Möglichkeit zur schnellen und leichten Integration.

Lage:

•Das 4-Familienhaus bestehend aus 3 Häusern mit 4 Wohneinheiten sind in einem ruhigen, gehobenen Wohnviertel unterhalb der Hauptstraße von Schwabenheim gelegen.

•Aufgrund der Größe und des großzügigen Grundstücks, insbesondere des Gartens, eignet sich diese Immobilie ideal für Familien mit Kindern und Haustieren.

Derzeit sind 3 Wohnungen vermietet und eine steht leer, daher bietet sich auch der Eigengebrauch an.

•Schwabenheim befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Mainz und Ingelheim und ist daher als Wohnort bestens geeignet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

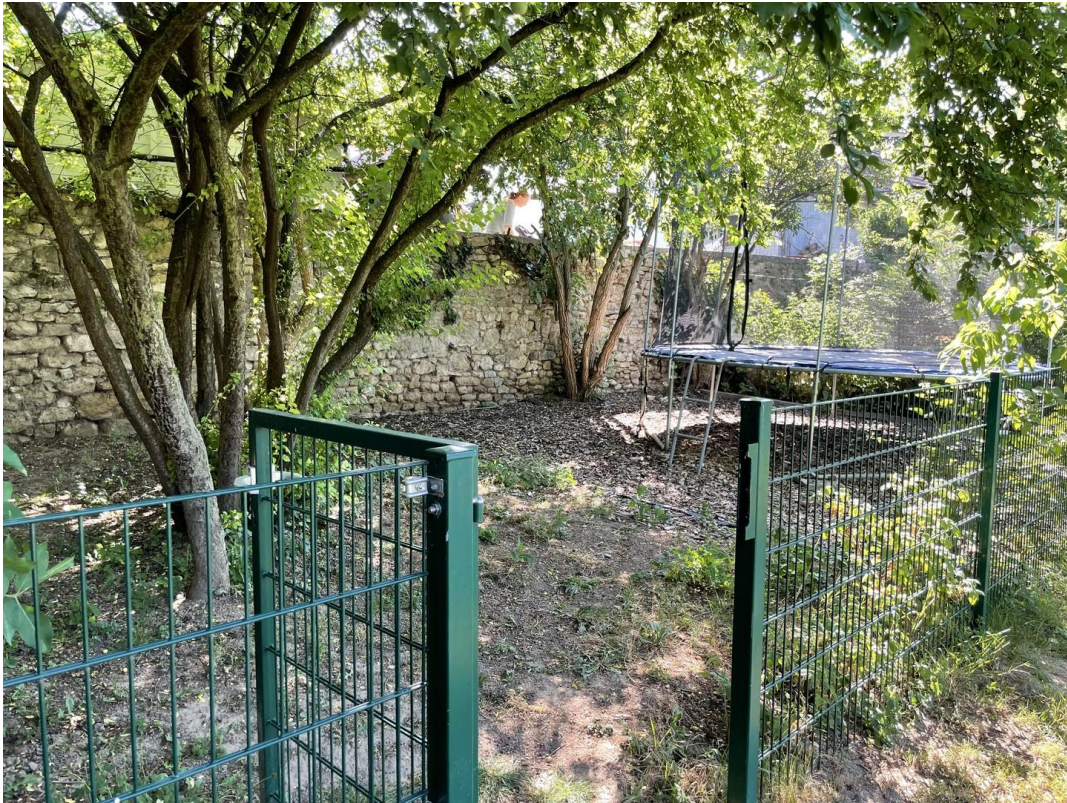
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Garten vom Haus her

Exposé - Galerie



Garten, hinterer Teil



Blick von der Straße

Exposé - Galerie



Ansicht Hof



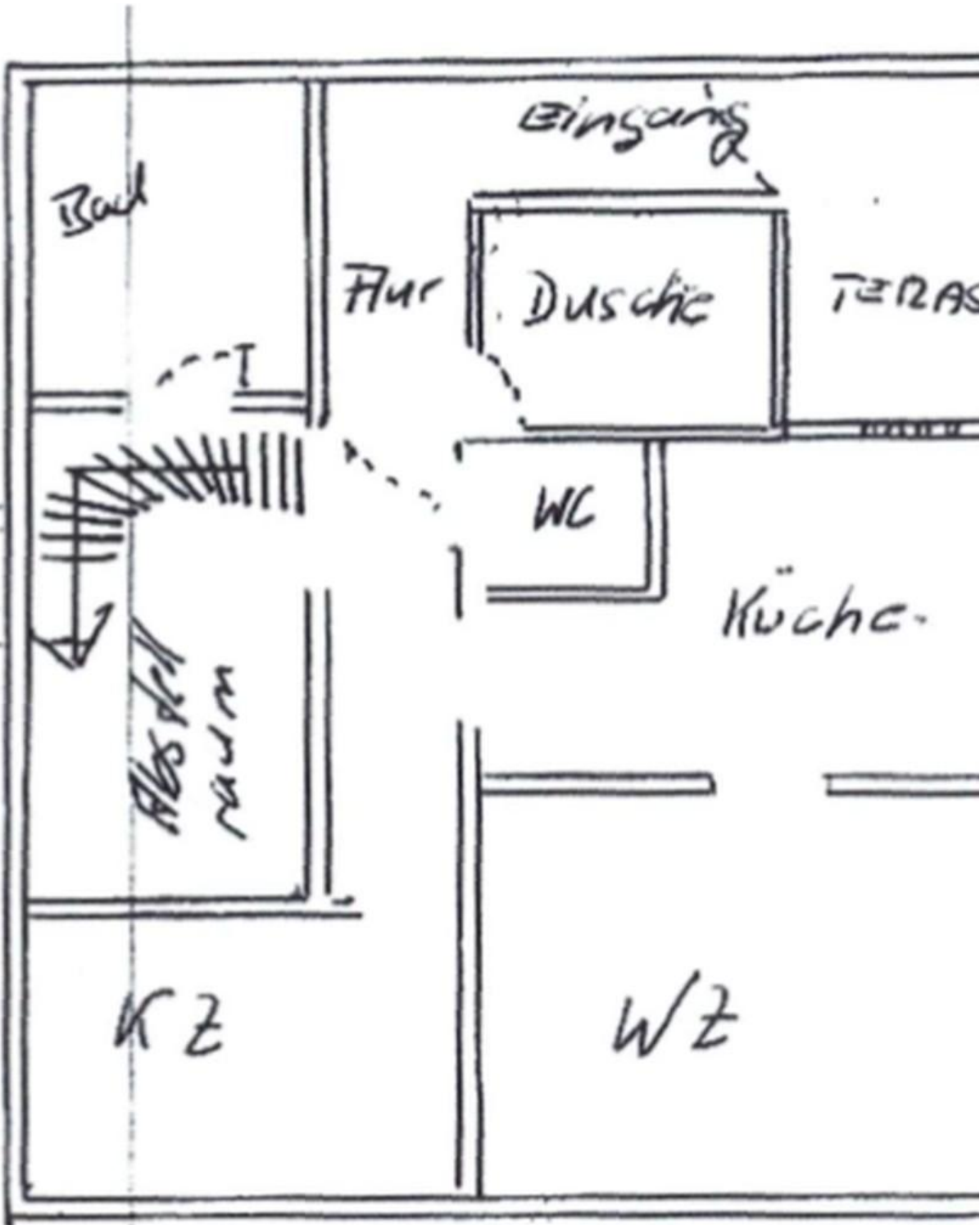
Eingang TH zu Wohnung 2,3 & 4

Exposé - Galerie



Wohnung 3 vom Garten

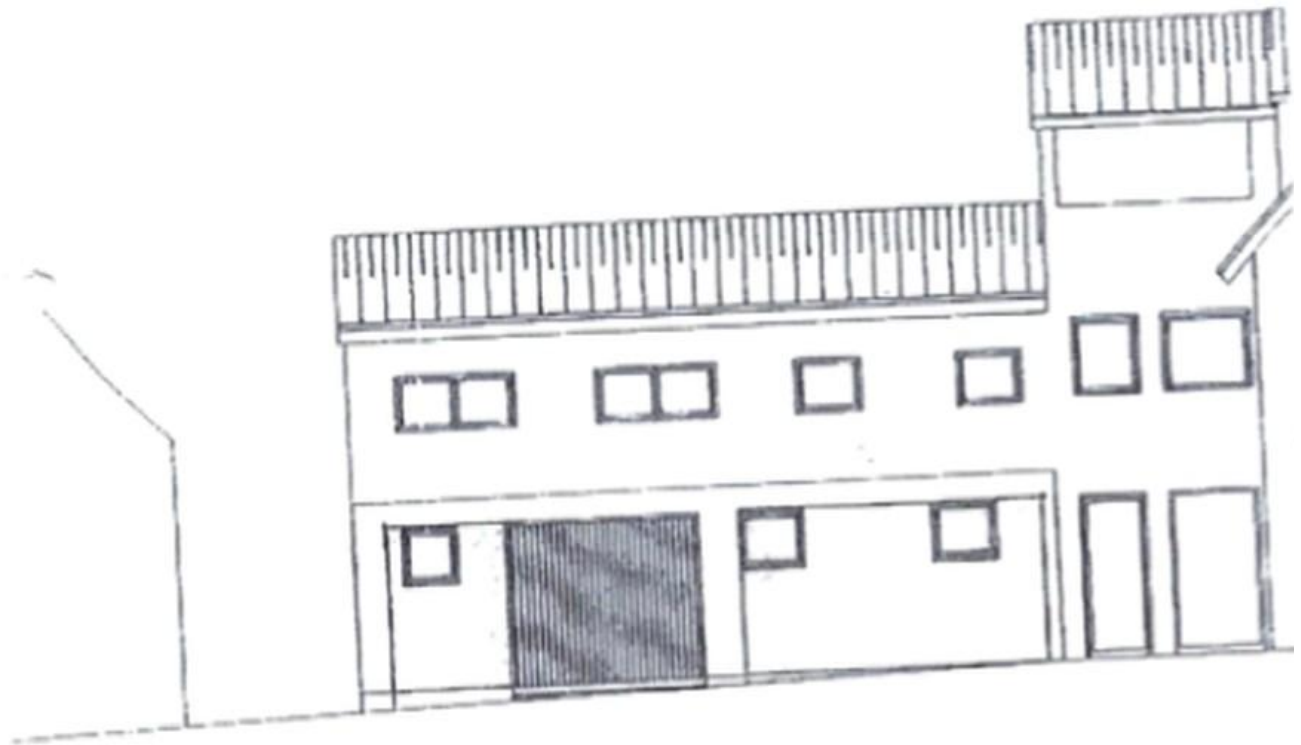
Exposé - Grundrisse



EG Wohnung 1

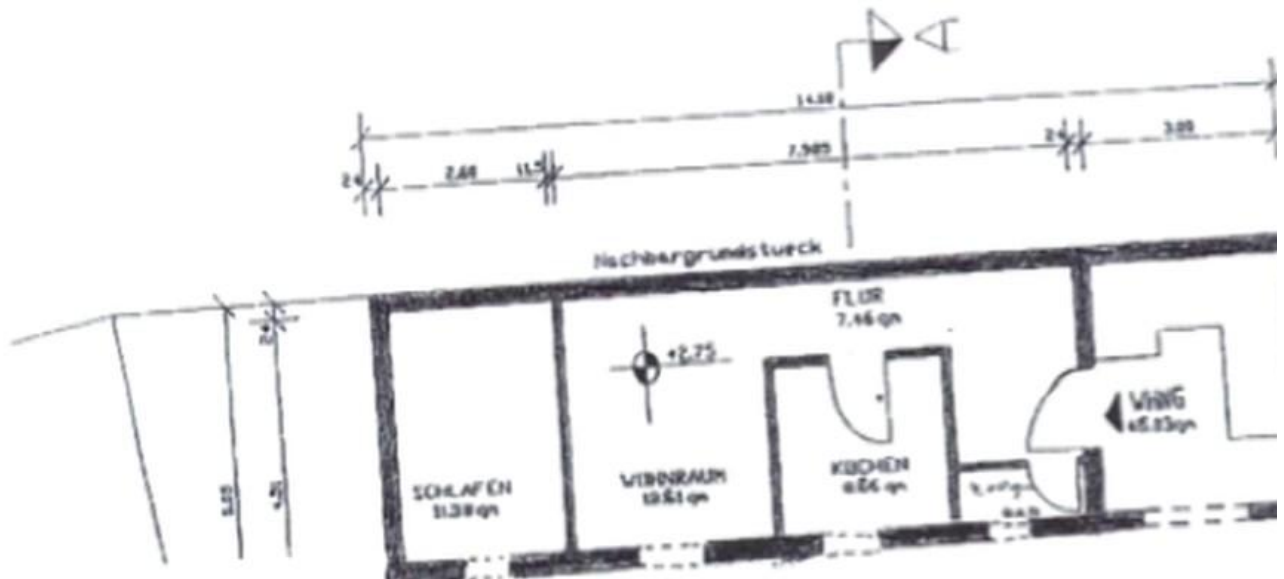
Exposé - Grundrisse

MITTELHAUS 2



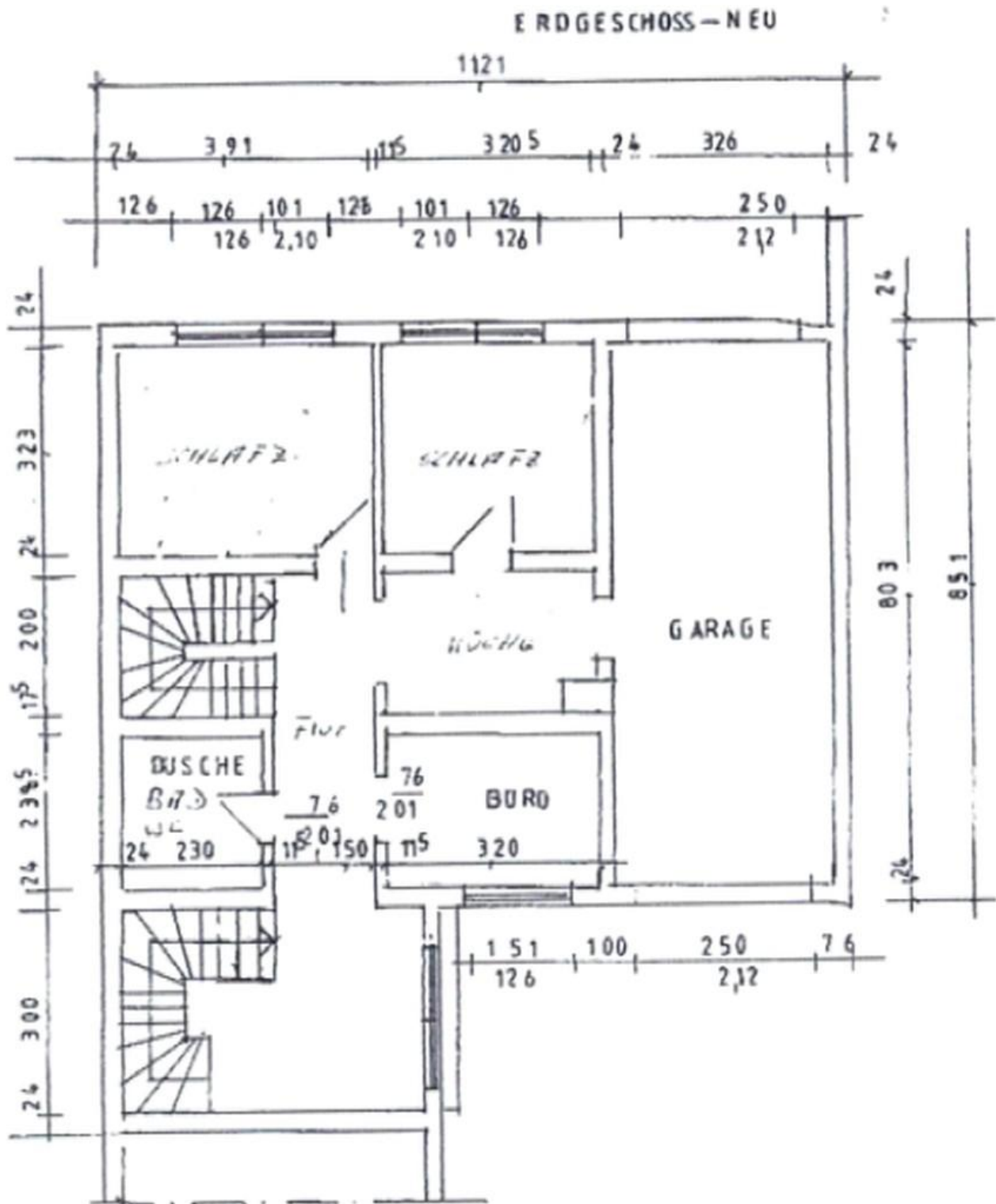
OG.

HOF AN



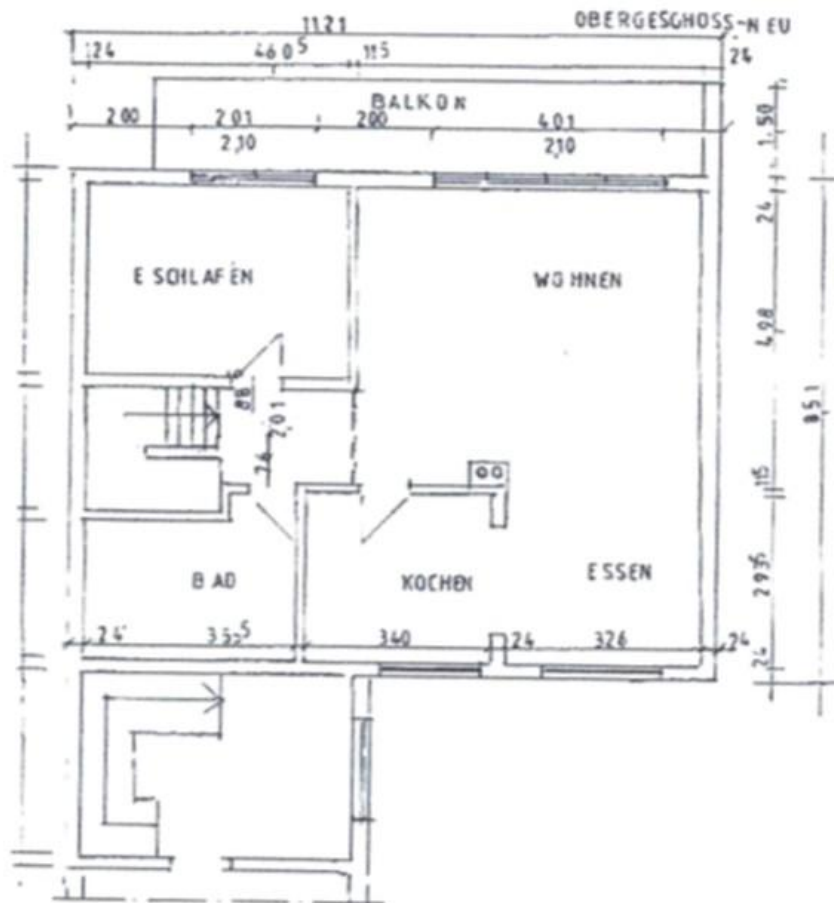
Wohnung 2

Exposé - Grundrisse



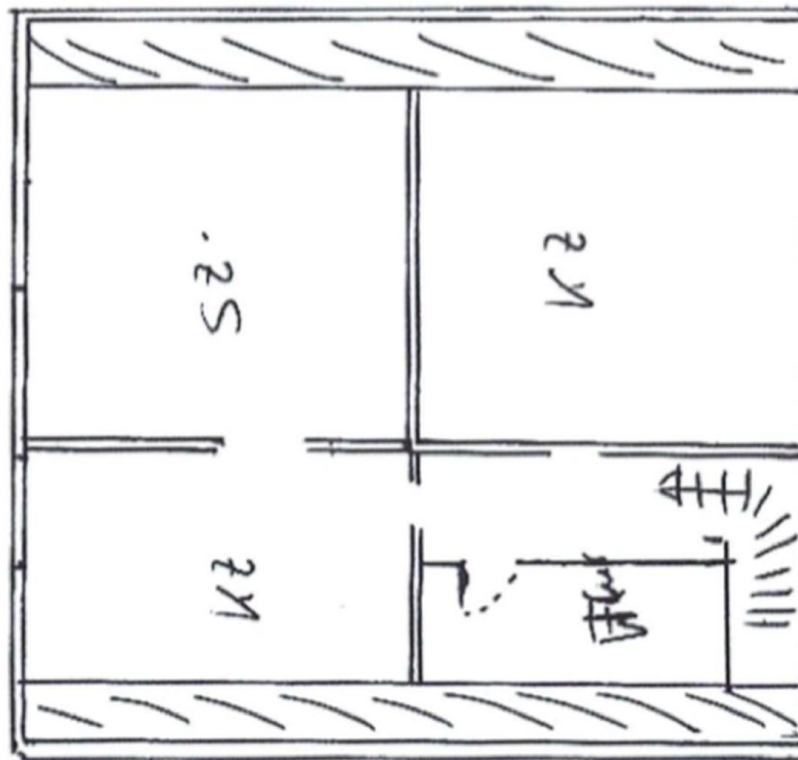
EG Wohnung 3

Exposé - Grundrisse



OG Wohnung 3

Exposé - Grundrisse



OG Wohnung 1

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Registriernummer ² RP-2020-003371216

Gültig bis: 05.10.2030

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Rosenstr. 9, 55270 Schwabenheim		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1995 saniert 2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1995		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	441 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas, Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> (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 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

MOOVIN ONLINE
ENERGIEAUSWEISE

Moovin Immobilien GmbH
Jonas Fechner B. Eng
Sternstraße 121
20357 Hamburg

06.10.2020

Ausstellungsdatum

J. Fechner

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2020-003371216

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K)

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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

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/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



7

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

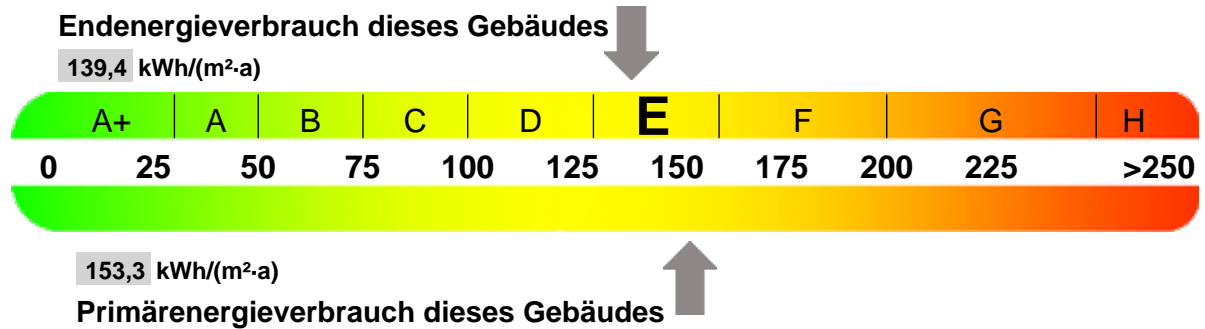
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2020-003371216

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139,4 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
05.10.2016	26.10.2017	Erdgas H	1,1	37751	6795	30956	1,03
27.10.2017	21.10.2018	Erdgas H	1,1	28415	5114	23301	1,21
22.10.2018	30.08.2019	Erdgas H	1,1	26331	4739	21592	1,07
31.08.2019	30.08.2020	Erdgas H	1,1	21381	3848	17533	1,22
11.09.2016	11.09.2017	Erdgas H	1,1	8480	1526	6954	1,08
12.09.2017	11.09.2018	Erdgas H	1,1	7869	1416	6453	1,2

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² RP-2020-003371216

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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	Austausch der Fenster durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung und einem U-Wert von max. 1,3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit modernem Anlagenkonzept (z.B.: Brennwert-Kessel, Nah-/Fernwärme, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Warmwasserbereitung	Solare Unterstützung für die Brauchwassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 so genannte "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 CO₂-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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

