

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**2020 renovierte 2,5 (3) Zimmer Wohnung**  
**\*PRIVATVERKAUF\***



Objekt-Nr. **OM-312917**

**Wohnung**

Verkauf: **285.000 €**

86169 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	419 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte Wohnung im siebten Stock bietet eine hervorragende Gelegenheit für komfortables Wohnen. Wir haben sie bisher selbst genutzt und stets gut in Stand gehalten. Aufgrund unserer Familienplanung haben wir uns jedoch dazu entschlossen, die Wohnung zu verkaufen.

**Ausblick:** Die Wohnung bietet einen großen geschlossenen Südbalkon mit einem wunderschönen Blick ins Grüne und über Augsburg, das Highlight des Jahres ist hier das unvergessliche Silvesterfeuerwerk.

**Barrierefreiheit:**

- Aufzug: Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der den Zugang zur Wohnung im siebten Stock erleichtert.
- Wohnung: Die Wohnung selbst ist barrierefrei zu erreichen, und daher auch sehr gut für Senioren geeignet.

**Stellplatz:**

- Das Mietrecht für einen Stellplatz direkt vor dem Haupteingang kann für 20 Euro pro Monat übernommen werden.

**Räumlichkeiten:**

- Wohn-/Esszimmer: Aktuell als ein großer Raum gestaltet, kann durch den Einbau einer bereits gekauften Tür und den Bau einer neuen Wand leicht in ein getrenntes Wohn-/Esszimmer und ein Kinderzimmer umgewandelt werden.
- Balkonzugang: Der große Balkon kann sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer über eine Tür betreten werden.
- Küche: Die Küche wurde bei RIEGA in Augsburg gekauft und enthält alle notwendigen Geräte, einschließlich eines Waschtrockners.

Die Küche aus dem Jahr 2020 ist mit allen Einbaugeräten im Kaufpreis enthalten.

- Schlafzimmer: Ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Schrank mit mehreren Türen.
- Badezimmer: Mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne ausgestattet.

**Renovierung 2020:**

- Böden: Alle Böden außer im Bad und in der Küche wurden durch Vinyl ersetzt.
- Wände und Decken: Neu gestrichen.
- Heizkörper: Im Zuge der Malerarbeiten wurden alle Heizkörper neu lackiert.
- Trockenbauwand: Trennung vom Esszimmer zum Flur, mit vorbereiteten Vorkehrungen für den zukünftigen Einbau einer Tür zum Kinderzimmer.
- Elektrik: Sicherungen wurden erneuert, und das Esszimmer wurde separat abgesichert.
- Türen und Fenster: Alle Zimmertüren, Balkontüren und Fenster wurden ausgetauscht.
- Geschlossener Balkon: Die Schiebefenster wurden neu abgedichtet, und die Führungsschiene wurde neu verankert. Jalousien von Reflekta wurden auf dem Balkon angebracht.

Wir sind zuversichtlich, dass diese Wohnung ein neues Zuhause für eine Familie oder ein Paar sein wird, das den großartigen Blick und die liebevoll gestalteten Räume zu schätzen weiß. Bei Interesse stehen wir gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

## Ausstattung

2 1/2-ZKB

Wohnzimmer: ca. 20,48 m<sup>2</sup> (Vinylboden)

Esszimmer: ca. 10,71 m<sup>2</sup> (Vinylboden)

- oder umbaubar in ein Büro/Kinderzimmer

Schlafzimmer: ca. 14,23 m<sup>2</sup> (Vinylboden)

Küche: ca. 6,33 m<sup>2</sup> (heller Fliesenboden)

Flur: ca. 13 m<sup>2</sup> (Vinylboden)

Badezimmer: ca. 4,25 m<sup>2</sup> (gefliest)

Loggia: ca. 14,14 m<sup>2</sup> (Wetterfester Teppich/verglast)

Keller

Autostellplatz mit Mietrecht (20 Euro / Monat)

Waschküche

Trockenraum

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Hausgeld von 419,00 EUR für das Jahr 2024 setzt sich wie folgt zusammen:

155,00 EUR laufende Kosten für das Gebäude

159,00 EUR Rücklagenbildung

105,00 EUR Heizkosten/Warmwasser der Wohnung

Jedoch haben wir in den letzten Jahren Rückerstattungen für den Heizkosten/Warmwasserverbrauch in der Wohnung zwischen 500,00 EUR und 1.000,00 EUR erhalten.

Alle auf den Bildern zu sehenden Einrichtungsgegenstände und Möbel werden nicht mit verkauft.

2023 wurden die Leitungen für Fernwärme bereits bis zum Gebäude verlegt.

Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Gerne können wir auch jederzeit einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

## Lage

Hammerschmiede, ein kleiner Stadtteil im Nordosten von Augsburg, bietet eine ruhige Oase abseits des hektischen Großstadtlebens. Hier reihen sich Häuschen an Häuschen, umgeben von viel Grün und fernab des städtischen Trubels.

Die meisten Gebäude sind Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters, die von mehr oder weniger großen Gärten umgeben sind. Ein beschauliches Dörfchen-Flair durchzieht die Hammerschmiede, während das pulsierende Leben der Augsburger Innenstadt eher jenseits des Lechs im Westen zu finden ist.

Die Neuburger Straße durchzieht den Stadtteil als Nord-Süd-Tangente und verbindet die Bewohner mit dem Rest der Stadt. Hier wird vor allem gewohnt, und die Atmosphäre ist ruhig

und entspannt. Neben Einfamilienhäusern gibt es auch einige Reihen- und Doppelhäuser, die das Bild der Hammerschmiede abrunden.

Insgesamt ist die Hammerschmiede ein Ort, der sich perfekt für Menschen eignet, die es gerne ruhig haben und dennoch die Nähe zur Großstadt schätzen.

#### Infrastruktur:

-Supermärkte, Banken und Fachgeschäfte sind in der Hammerschmiede vorhanden.

-Es gibt sowohl eine katholische als auch eine evangelische Kirche.

-Für kleinere Kinder sind die Wege kurz: Eine Grundschule, eine Waldorfschule mit angeschlossenem Kindergarten sowie zwei weitere Kindergärten sind hier zu finden.

-Die Hammerschmiede verfügt über mehrere Spielplätze und einen Abenteuerspielplatz.

#### Freizeit:

-Das bekannteste Naherholungsgebiet der Hammerschmiede ist der Autobahnsee. Hier kann man gemütlich spazieren, joggen oder mit der Familie Zeit verbringen. Es gibt einen großen Spielplatz und Wiesen zum Entspannen oder Federballspielen. Im Sommer lädt der klare See zum Baden ein. Das Restaurant Lauterbacher am See bietet bayerische Speisen, gegrilltes Hendl, Fisch und Vegetarisches.

-Der Abenteuerspielplatz Hammerschmiede (ASP) ist ein pädagogisch betreuter Spielplatz für Kinder von 6 bis 13 Jahren. Neben viel Platz zum Toben gibt es Spielgeräte, Tiere, einen Bauplatz und eine Werkstatt. Hier können auch Geburtstage gefeiert werden.

Die Hammerschmiede mag zwar wenig Großstadtflair bieten, aber das Augsburger Zentrum ist per Bus oder Auto gut erreichbar. Außerdem sind es nur wenige Kilometer zur Auffahrt Augsburg Ost der A8, und von dort sind es etwa 70 Kilometer nach München und rund 160 Kilometer nach Stuttgart

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 3



Schlafzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



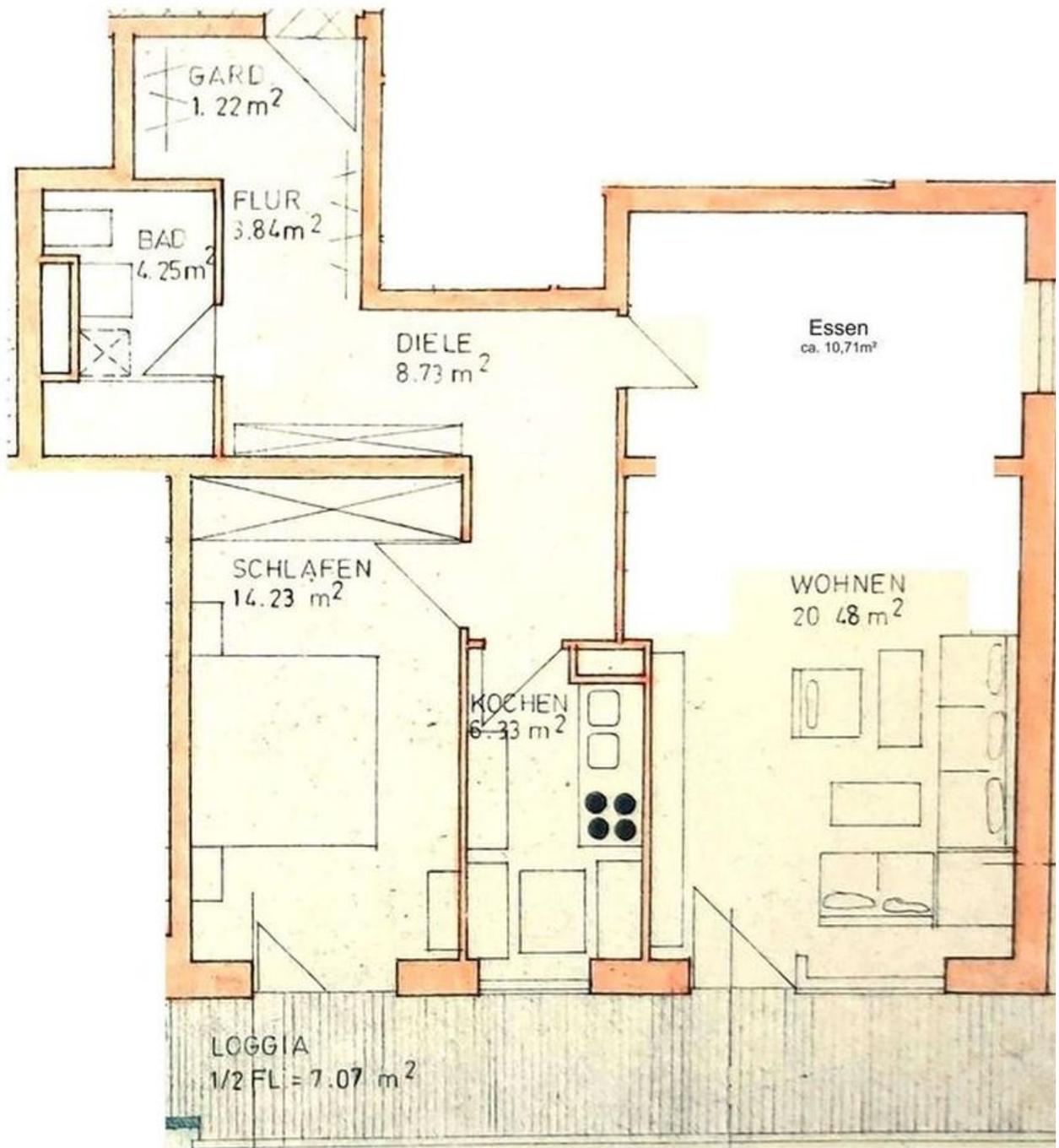
Bad Ansicht 1

# Exposé - Galerie



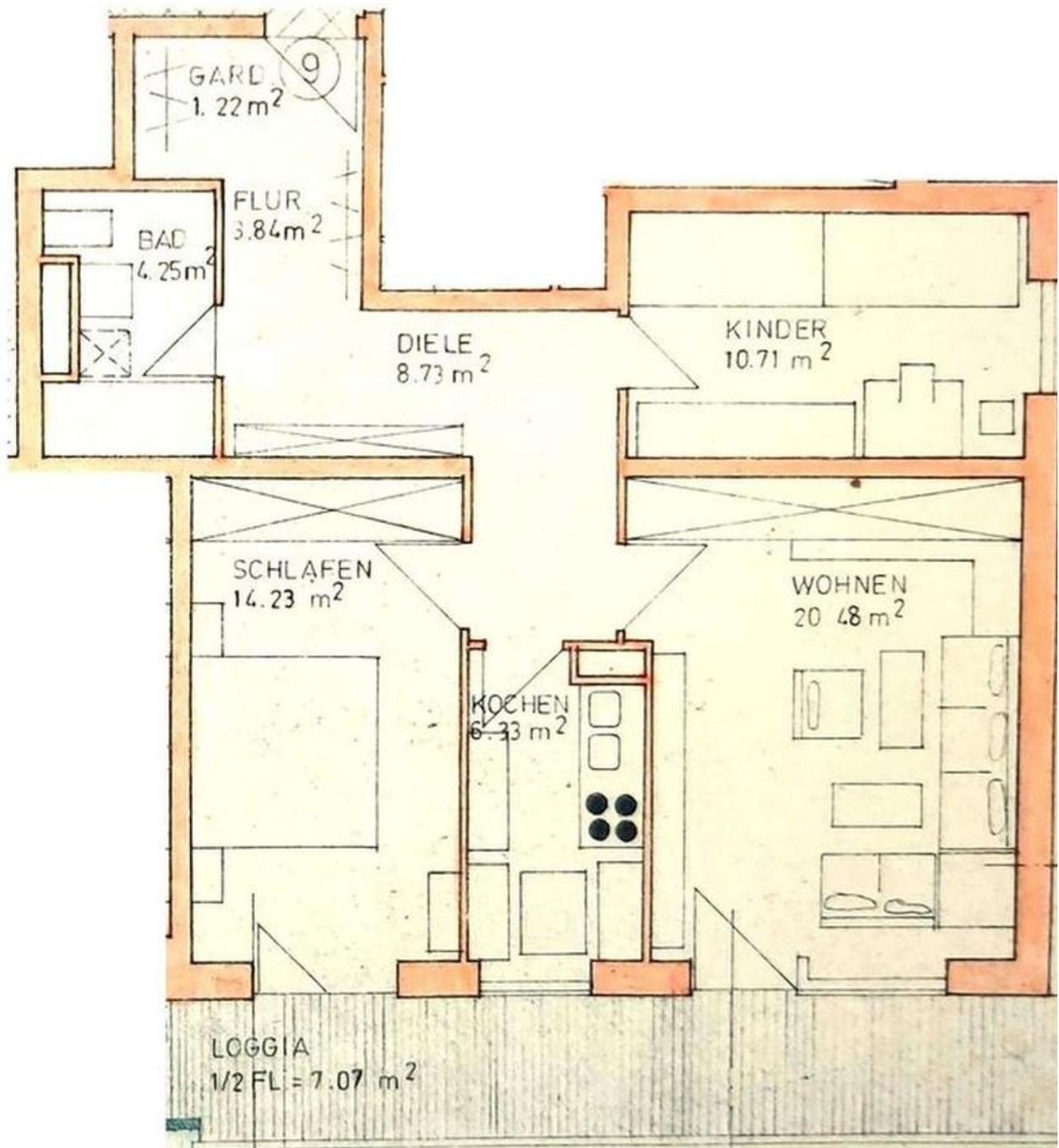
Bad Ansicht 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss offen (aktuell)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Kind

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

14.10.2028

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002274646

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Karlsbader Straße 41, 41a, 86169 Augsburg	
Gebäudeteil	Karlsbader Straße 41,41a ,86169 Augsburg, LG 41090	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1997	
Anzahl Wohnungen	78	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	4.576,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
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 type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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:



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
i.A. Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

15.10.2018

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

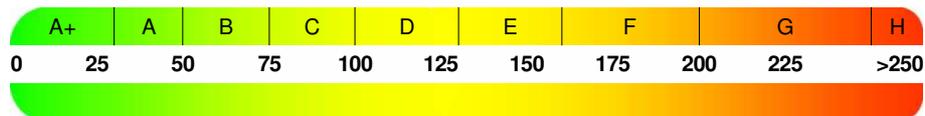
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002274646

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

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

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

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[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>

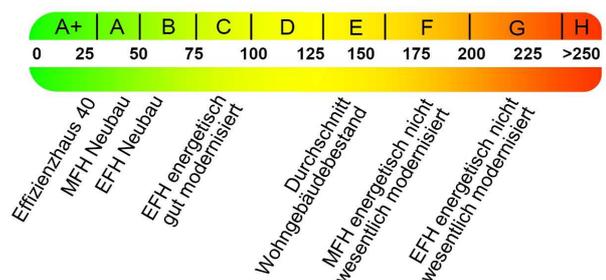
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



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<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

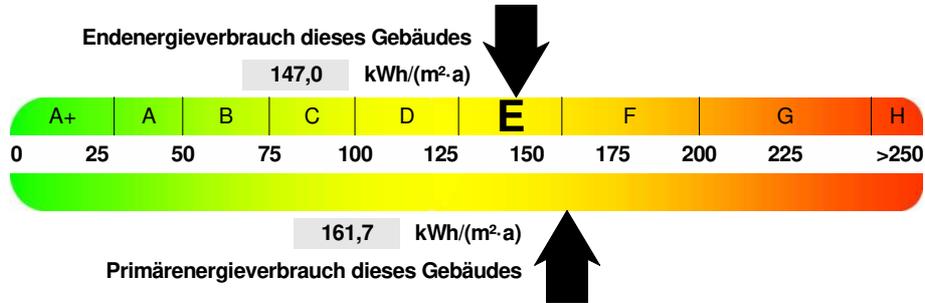
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002274646

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

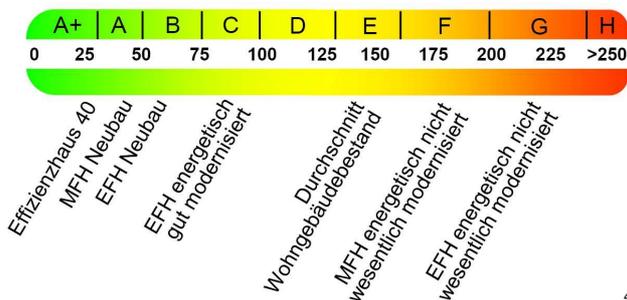
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

147,0 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	2032170	463207	1568963	0,99
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	1,10	1735	1114	621	0,99

## 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>

BY-2018-002274646

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	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung zu prüfen in Hinblick auf hydraulischen Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

BRUNATA-METRONA GmbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

<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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002274646

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

### 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
		Gebäudeabschlusses zu prüfen.				
5	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

<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 Wärmegevinne 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:  $H_{T}$ ). 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. 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



**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
Kennwert: 147,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)