

# Exposé

## Wohnung in Böblingen

### Modern, zentral gelegen und durchdacht: Barrierefreie 4-Zimmer Wohnung zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-313645

### Wohnung

Verkauf: **639.000 €**

Mobil: 0179 6631375

71032 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	103,04 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	33,92 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	3
Hausgeld mtl.	630 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige, moderne, zentral gelegen und durchdachte barrierefreie 4-Zimmer Wohnung befindet sich im Stadtzentrum von Böblingen. Zum Hauseingang / Treppenhaus gehören 8 Eigentumswohnungen. Die Wohnung ist zum Schlossberg hin ausgerichtet und somit sehr ruhig. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet. Details dazu bitte der Auflistung bei der Ausstattung entnehmen.

Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeisterservice betreut. Somit ist weder eine Kehrwoche noch ein Winterdienst zu machen.

Durch den vorhandenen Aufzug kommen Sie bequem in das 4. OG. Sie haben niemanden der über Ihnen wohnt und Ihnen "auf dem Kopf rumtrampelt". Nachdem Sie die barrierefreie, klimatisierte und SmartHome gesteuerte Wohnung betreten haben, steht ein hochwertiger maßangefertigter Einbauschränk für Jacken und Schuhe zur Verfügung. Sie kommen dann direkt in das erste Kinder-/Arbeitszimmer. Gegenüber liegt das innenliegende Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Die Dusche ist mit einer Regendusche ausgestattet. Ebenso ist hier ein maßangefertigter Spiegelschrank und Waschbeckenunterschrank vorhanden. Auch die Sanitärkeramik ist höherwertiger als der ursprünglich vorgesehen Standard. Als nächsten Raum können Sie das große Schlafzimmer betreten. Direkt daneben liegt nun das Tageslichtbad. Dieses ist ebenso mit einer ebenerdigen Dusche (Regendusche) ausgestattet. Auch hier ist ein maßangefertigter Spiegelschrank und Waschbeckenunterschrank vorhanden. Nun kommt ein praktisches Detail der Wohnung. Durch den zusätzlichen Abstellraum lassen sich viele Dinge des Alltags hervorragend unterbringen. Das zweite Kinder-/Arbeitszimmer ist der letzte Raum am Flurende, bevor man in das große Wohnzimmer mit Essbereich und der angrenzenden "offenen" LEICHT-Küche kommt. Vom Wohnzimmer kommen Sie auf die über 10 qm große Loggia. Diese ist komplett verglast und lässt sich ganz oder teilweise schließen. Mit den vorhandenen elektrischen vertikal Markisen können Sie sich vor der Sonne schützen. Und selbst für kühlere Tage ist ein Wärmestrahler vorhanden.

Sie haben die Möglichkeit die Wohnung mit mindestens zwei abschließbaren großen Garagenboxen in der gemeinschaftlichen Tiefgarage zu erwerben. Es besteht auch noch die Möglichkeit eine dritte Garagenbox zusätzlich zu erwerben. Je Garagenbox fällt zusätzlich ein Kaufpreis in Höhe von 25.000,- € an. Neben dem ca. 7,5 qm großen Kellerabteil wird das Sondernutzungsrecht an einem abgeschlossenen zusätzlichen Hobby-/Kellerraum mit ca. 27 qm für zusätzlich 18.000,- € verkauft.

## Ausstattung

- Aufzug
- barrierefrei
- Klimaanlage (zusätzlich per App steuerbar)
- Smart Home Steuerung der Fußbodenheizung
- Smart Home Steuerung der elektrischen Rollläden
- hochwertige LEICHT-Einbauküche mit Lackfronten, Miele Einbaugeräten und einer Berbel Designabzugshaube
- bodentiefe Duschen
- Regenduschen
- Laufen Keramik (z.B. randloses WC)
- Design-Zimmertüren und Glastüre zum Wohnzimmer
- hochwertiger maßangefertigter Einbauschränk im Flur
- hochwertige maßangefertigte Spiegelschränke und Waschbeckenunterschränke in den Bädern
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern

- eingebaute Unterputzradios in den Bädern
- Loggia-Verglasung
- elektrische vertikal Markisen auf der Loggia
- Wärmestrahler auf der Loggia
- maßangefertigte Regale im Abstellraum
- alle Fenster sind mit hochwertigen Fliegengittern ausgestattet
- Garagentore mit elektrischem Antrieb
- separater gemeinschaftlicher Waschmaschinen/Trocknerraum
- zusätzlicher Hobby-/Kellerraum mit ca. 27 qm

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Für Kapitalanleger ist auch ein sofortiger Erwerb möglich, sofern wir die Wohnung bis 31.03.2025 bewohnen können.

## Lage

Die Wohnung liegt zentral und dennoch ruhig in der Stadt mit Blick auf den Schlossberg.

Fußläufig zu erreichen sind:

- Einkaufsmöglichkeiten im Pulse (Aldi, dm, Tegut, Decathlon) in ca. 3 Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten in den Mercaden (Edeka und viele verschiedene Geschäfte) in ca. 5 Minuten
- Elbenplatz / See in ca. 5 Minuten (Flanieren und Spazieren um die Böblinger Seen)
- Postplatz in ca. 7 Minuten
- Bahnhof Böblingen in ca. 8 Minuten (S-Bahn Richtung Stuttgart, Herrenberg, Sindelfingen / Renningen zu den Stoßzeiten im 15-Minutentakt)

Somit erreichen Sie in wenigen Gehminuten alle Stationen des Alltags: Ärzte, Banken, Apotheken und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

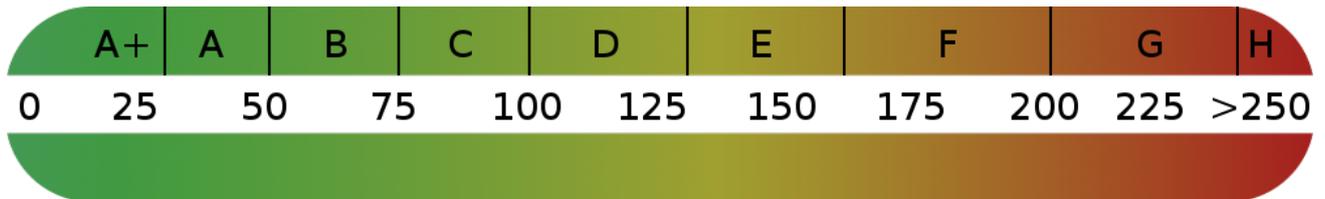
Mit dem Auto sind Sie zügig beim Autobahnanschluss Böblingen/Sindelfingen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gebäude Vorderseite

# Exposé - Galerie



Gebäude Rückseite



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Flur Wohnungseingang



Flur Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Bad innen



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslicht-Bad

# Exposé - Galerie



Tageslicht-Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



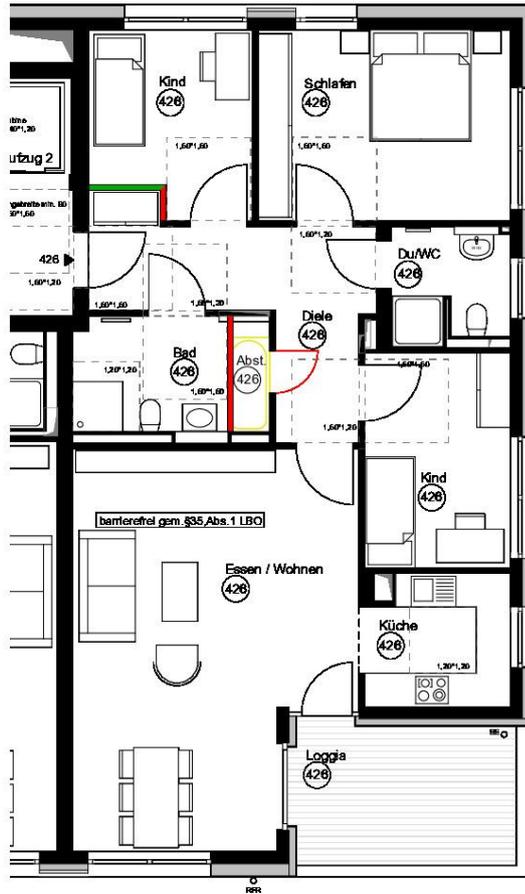
verglaste Loggia

# Exposé - Galerie



verglaste Loggia

# Exposé - Grundrisse



HINWEIS: Plan wird mit Rohbeständen, Abständen und Toleranzen nicht berücksichtigt.  
Die angegebenen Maße sind keine Fertigungs- und nicht als Bestellmaße nicht geeignet.  
Farbmaße müssen am Bau geprüft werden!

**Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau**  
Heusteigstraße 27/29  
70180 Stuttgart

**Cityquartier Böblingen**  
Wohn- und Dienstleistungszentrum  
Maßstab 1:100 Datum 14.07.16



**LEGENDE**  
schwarz = wie geplant  
grün = versetzt  
rot = zusätzlich  
gelb = entfällt

**VU-Nr. 426**

**Lieb + Lieb Architekten BDA**  
Raiffeisenstraße 17  
72250 Freudenstadt

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

10.07.2028

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2018-002027838

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Böblingen		
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude (Haus904)		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.518,6 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Kraft-Wärme-Kopplung, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung	Verwendung: Heizung und Trinkwarmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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

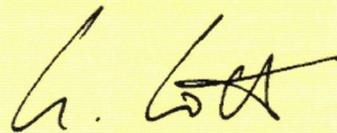
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

**GN  
BAUPHYSIK**

Dipl.-Ing. (FH) Gerd Lott  
ausstellungsberechtigt nach EnEV §21

GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH | www.gnbauphysik.com  
Hauptniederlassung: | Spingelstraße 27 | D-81241 München | Tel. 0211 35 48 50 |  
Zweigstellenanschrift: | Bodenseestraße 4 | D-81241 München | Tel. 089 89 94 99 99 | 0



11.07.2018

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 der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <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

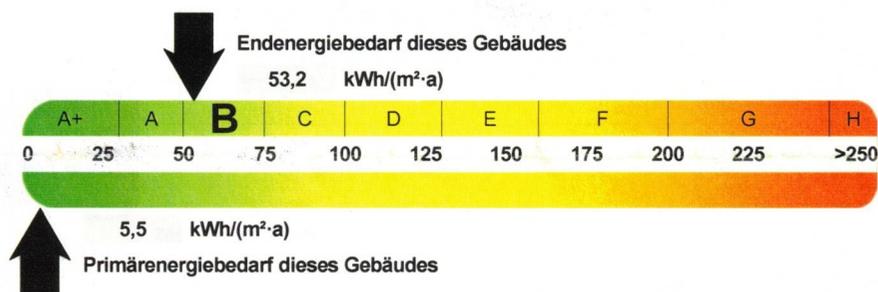
Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2018-002027838

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 5,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 50,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,36 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 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

53,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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

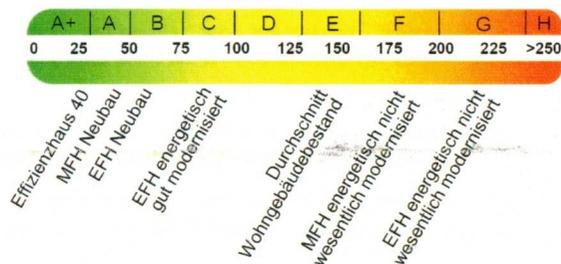
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>: 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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

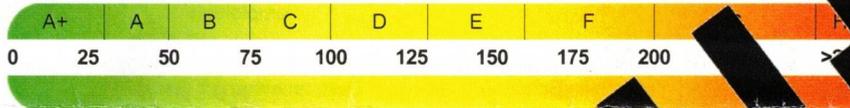
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2018-002027838

3

## Energieverbrauch



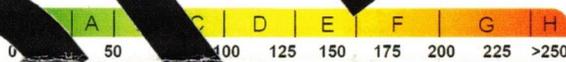
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	primär- energetischer Energieverbrauch [kWh]	Wärmeverbrauch [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis					

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH, Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
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 - 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

## 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 gute Ressourcennutzung 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 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