

Exposé

Mehrfamilienhaus in Erzingen

Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit 6 vermieteten Wohnungen in bester Lage von Erzingen/Klettgau



Objekt-Nr. **OM-324711**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Braun
Mobil: 0151 53746811

79771 Erzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	716,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	15
Zimmer	20,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	600,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	600,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus in der Gemeinde Klettgau, Ortsteil Erzingen, an. Das Objekt ist vollständig vermietet und bietet durch die solide Bausubstanz und langfristige Mietverhältnisse eine hervorragende Anlagechance für Kapitalanleger. Erzingen ist besonders wegen seiner ruhigen Lage und der Nähe zur Schweizer Grenze sehr beliebt und weist eine starke Nachfrage im Wohnungsmarkt auf. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Objektbeschreibung:

Dieses 1972 in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus erstreckt sich über drei Vollgeschosse und ist voll unterkellert. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 716 m², die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 600 m² mit insgesamt 20 Zimmern. Alle sechs Wohnungen sind vermietet und verfügen über individuelle Kellerabteile. Die Immobilie ist äußerst gepflegt und wurde regelmäßig modernisiert, um eine langfristige Werterhaltung sicherzustellen.

Das Gebäude wird durch eine zentrale Heizöl-Anlage beheizt, deren Wärmeerzeuger 2001 erneuert wurde. Die Warmwasserversorgung und der Energiespeicher wurden 2024 aktualisiert, was zu einer besseren Energieeffizienz führt. Der Endenergieverbrauch beträgt 101 kWh (Energieausweis liegt vor).

Ausstattung

Die Wohnungen im Detail:

Wohnung № 1:

Eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 120 m² Wohnfläche. Die Wohnung bietet ein helles Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen Balkon und eine Terrasse. Diese Wohnung ist langfristig vermietet, was die Stabilität des Mietverhältnisses unterstreicht und die Verwaltung vereinfacht.

Wohnung № 2:

Diese moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 95 m² und wurde im August 2021 umfassend renoviert. Bad, Küche und Böden sind auf aktuellem Standard und in hervorragendem Zustand. Die Wohnung besitzt eine Terrasse und ist derzeit vermietet.

Wohnung № 3:

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und einem Balkon bietet diese 4-Zimmer-Wohnung eine großzügige Aufteilung und wird von langjährigen Mietern bewohnt. Das Raumkonzept ist durchdacht und bietet viel Platz für eine Familie.

Wohnung № 4:

Eine helle 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 95 m² und einem Balkon. Die Wohnung wurde 2021 umfassend renoviert, sodass Bad, Küche und Böden in neuwertigem Zustand sind. Die Wohnung ist vermietet und hat ein attraktives Wohnambiente.

Wohnung № 5:

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 95 m². Sie ist ebenfalls vermietet und bietet durch die Dachschrägen ein gemütliches Wohngefühl. Ein Balkon ist nicht vorhanden, was jedoch durch die großzügige Wohnfläche ausgeglichen wird.

Wohnung № 6:

Eine kompakte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 75 m². Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich besonders gut für Singles oder Paare.

Ausstattungsmerkmale und Modernisierungen:

- Außenfassade: Die Außenfassade des Hauses wurde im November 2020 frisch gestrichen, was die Optik und den Schutz des Hauses erheblich verbessert.

- Innenfassade: Die Innenwände wurden im August 2023 renoviert und bieten ein gepflegtes Erscheinungsbild für alle Mieter und Besucher.
- Eingangsbereich: Die Haustür wurde im September 2023 ausgetauscht und ist nun mit einer modernen Sprech- und Briefkastenanlage ausgestattet.
- Parkmöglichkeiten: Neben einer Garage gibt es sechs Stellplätze direkt vor dem Haus.
- Gemeinschaftsbereich: Ein großer Gartenbereich steht allen Mietern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Zudem gibt es einen begrünten Vorhof, der zusätzlichen Platz und eine einladende Atmosphäre bietet.
- Keller: Das Haus ist vollunterkellert, wobei jede Partei ein eigenes Kellerabteil hat. Zusätzlich stehen ein Fahrradraum und ein Trockenraum zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besonderheiten und Anlagevorteile:

- Provisionsfreier Verkauf: Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, es fallen keine zusätzlichen Maklergebühren an.
- Langfristige Mietverhältnisse: Alle Wohnungen sind vermietet, darunter mehrere langjährige Mietverhältnisse, die eine stabile Rendite gewährleisten.
- Regelmäßige Modernisierungen: Durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen, wie die Erneuerung der Innen- und Außenfassade sowie die Aktualisierung der Heiz- und Warmwasseranlagen, ist die Immobilie auf aktuellem technischem Stand und bietet eine solide Basis für langfristige Werterhaltung.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine einmalige Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine wertstabile und gut gepflegte Immobilie in einer wachsenden Region suchen. Die solide Mieterstruktur, die gefragte Lage nahe der Schweizer Grenze und die kontinuierlichen Modernisierungen machen das Objekt zu einer attraktiven und sicheren Investition.

Für nähere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Bitte nur ernsthafte Anfragen

Lage

Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Ortsteil Erzingen der Gemeinde Klettgau, eingebettet in eine ruhige Wohnlage und umgeben von einer gut ausgebauten Infrastruktur. Klettgau-Erzingen bietet den Bewohnern alles, was das tägliche Leben erleichtert:

- Verkehrsanbindung Erzingen verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Anbindung an die Hochrheinbahn, die direkt in die Schweiz führt. Über die B34 und die nahegelegene Autobahn A98 erreicht man schnell größere Städte in der Region und die Schweizer Grenze, was Erzingen besonders für Berufspendler attraktiv macht.
- Einkaufsmöglichkeiten: Der Ort bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und Einzelhandelsgeschäfte, die alle fußläufig oder mit dem Auto bequem erreichbar sind.
- Freizeitmöglichkeiten: Die Umgebung von Klettgau-Erzingen ist geprägt von Weinbergen, Wäldern und Naherholungsgebieten, die zahlreiche Wander- und Radwege bieten. Die Region ist für ihren Weinbau bekannt und bietet ein naturnahes Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität.
- Bildung und Betreuung: Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was Erzingen auch für Familien mit Kindern zu einem attraktiven Wohnort macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht Vorne 2

Exposé - Galerie



Hauseingang



Garten

Exposé - Galerie



Garten 2



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Fahrrad - und Kinderwagenraum



Trockenraum

Exposé - Galerie

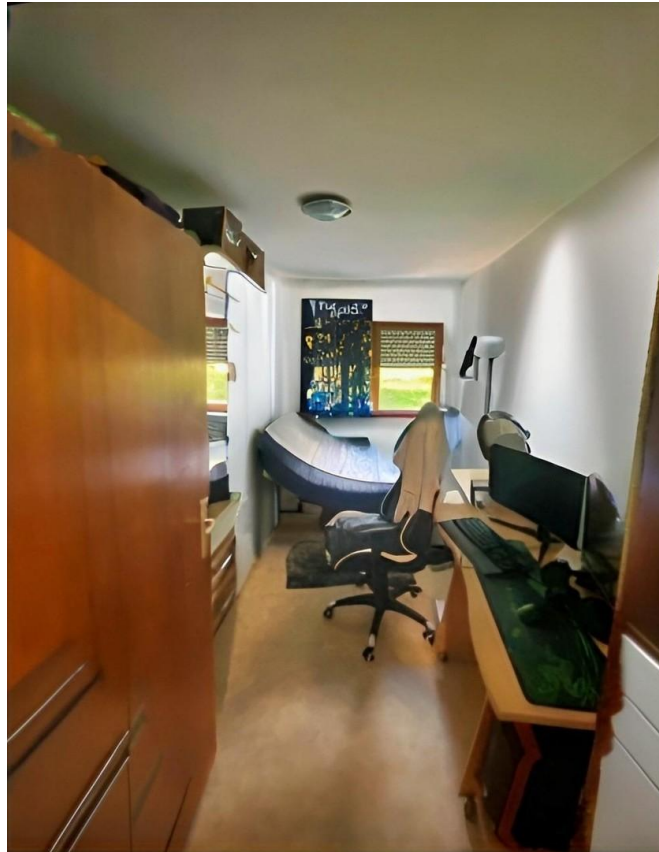


EG Links, Wohnzimmer



EG Links, Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Links, Kinderzimmer



EG Links, Einbauküche mit Abst

Exposé - Galerie



EG Links, Badezimmer



EG Links, Gäste-WC

Exposé - Galerie



EG Links, Flur



EG Links, Terrasse

Exposé - Galerie



DG Rechts, Einbauküche



DG Rechts, Einbauküche 2

Exposé - Galerie



DG Rechts, Speicher



DG Rechts, Wohnungseingang



DG Rechts, Badezimmer

Exposé - Galerie



DG Rechts, Badezimmer 2



DG Rechts, Kinderzimmer

Exposé - Galerie



DG Rechts, Schlafzimmer



DG Rechts, Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Rechts, Wohnzimmer



DG Links, Wohnzimmer

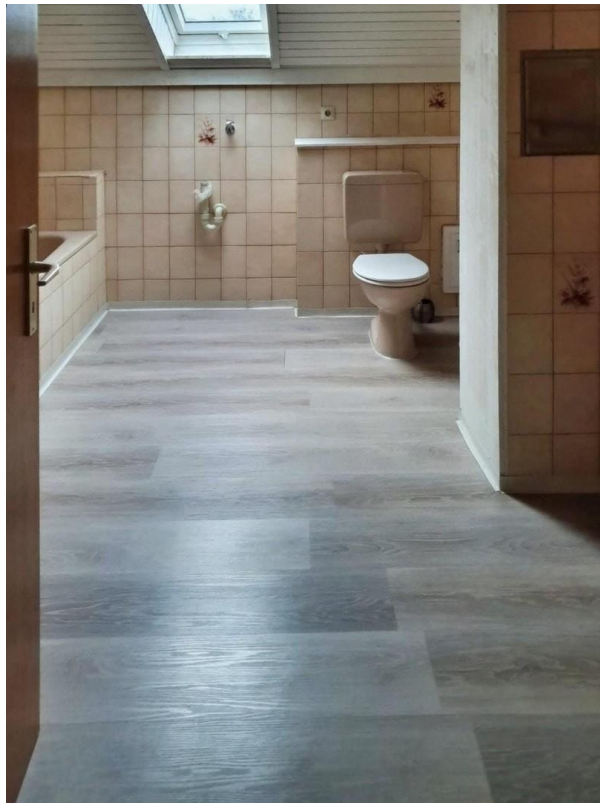


DG Links, Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Links, Badezimmer



DG Links, Badezimmer 2

Exposé - Galerie



DG Links, Badezimmer 3



DG Links, Badezimmer 4

Exposé - Galerie



DG Links, Küche

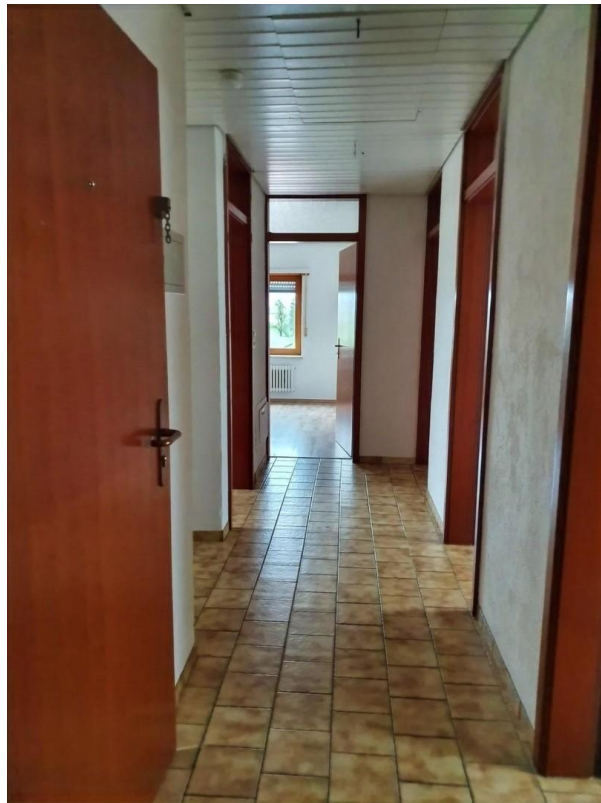


DG Links, Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Links, Wohnzimmer 2



DG Links, Flur

Exposé - Galerie



DG Links, Kinderzimmer



1. OG Links, Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Links, Schlafzimmer



1. OG Links, Kinderzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Links, Flur



1. OG Links, Badezimmer

Exposé - Galerie



1. OG Links, Badezimmer 2



1. OG Links, Einbauküche

Exposé - Galerie



1. OG Links, Speisekammer

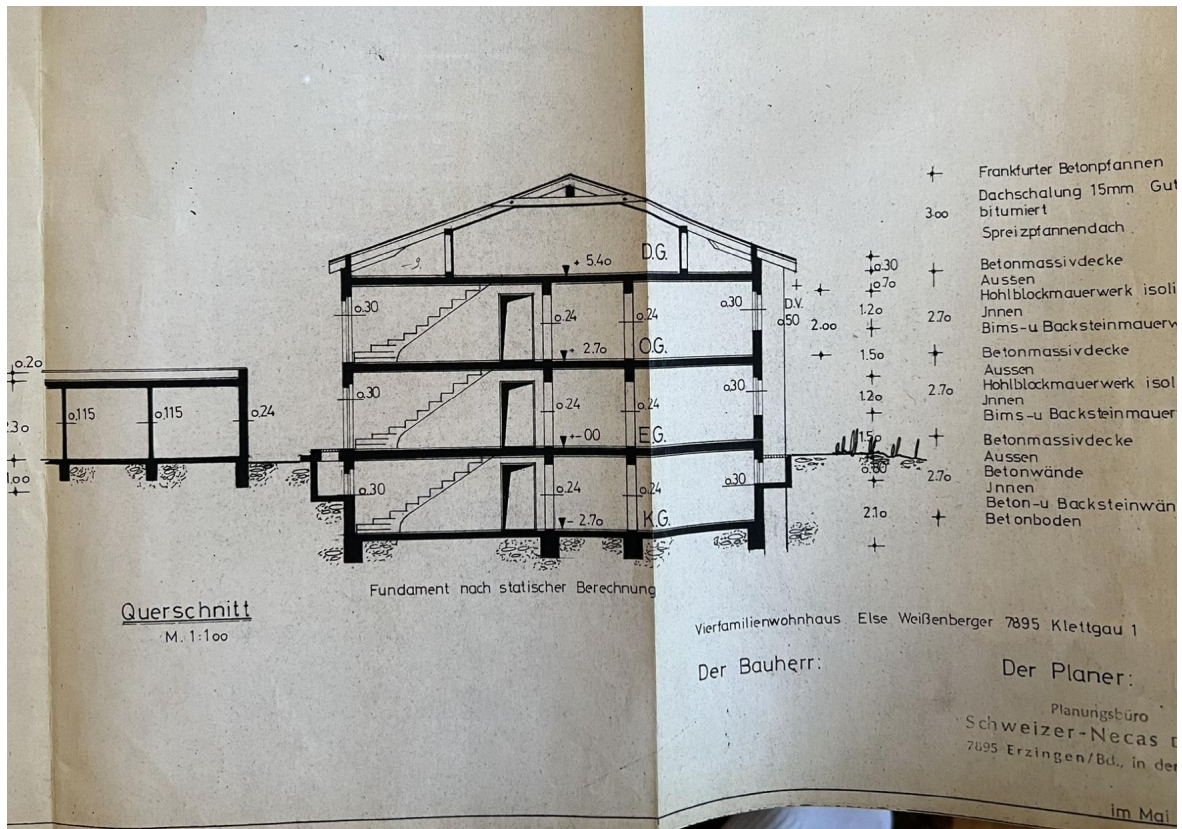


1. OG Links, Gäste-WC

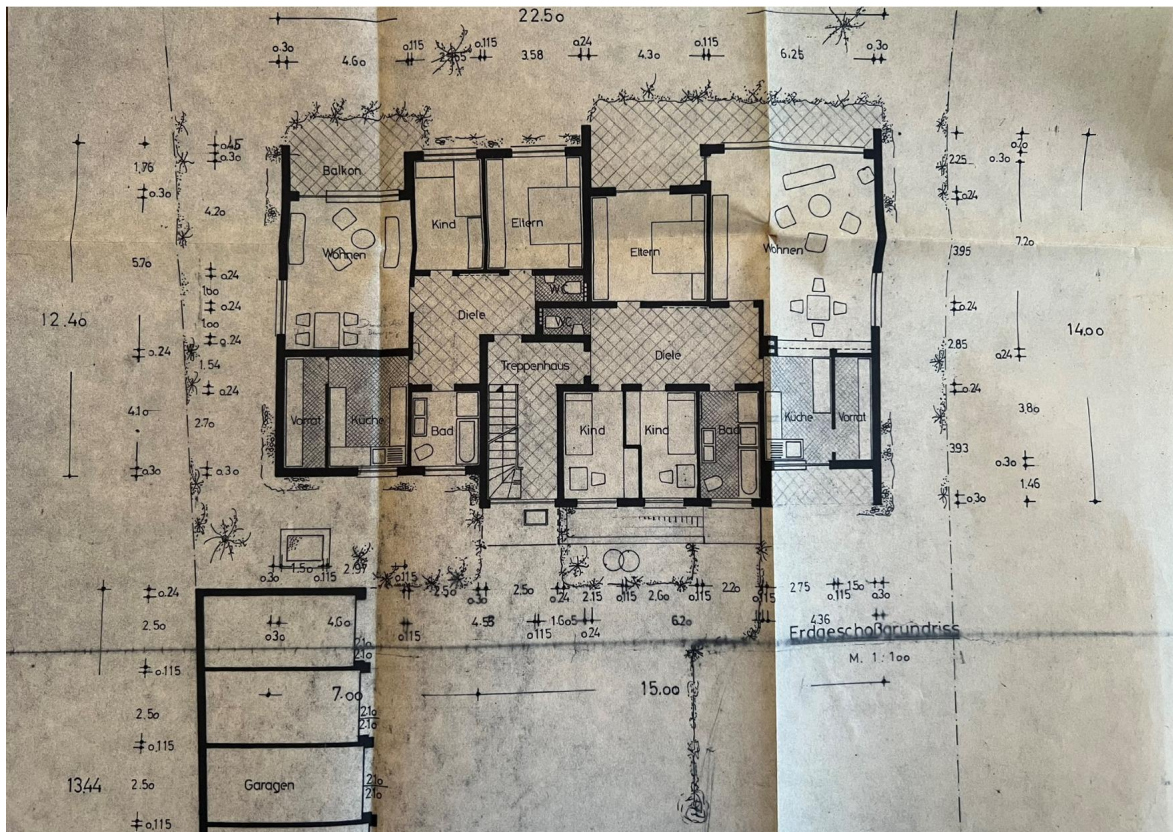


1. OG Links, Balkon

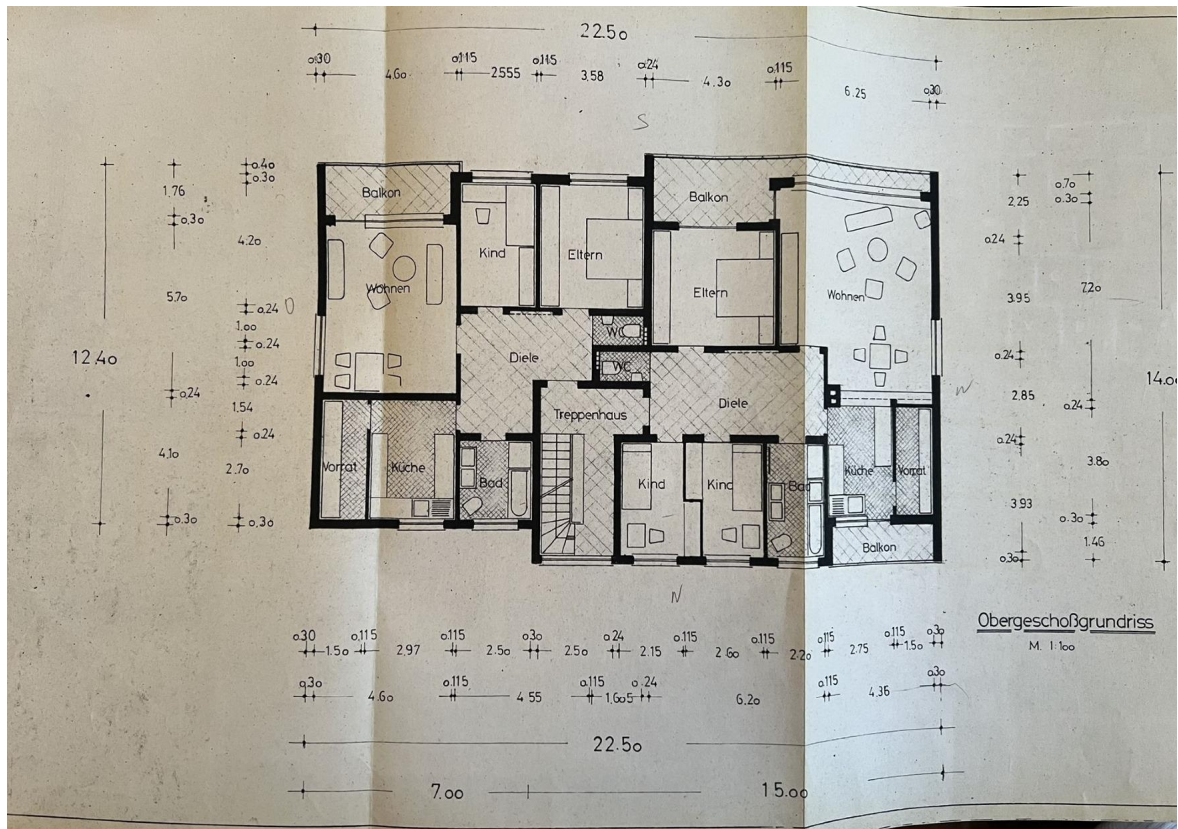
Exposé - Grundrisse



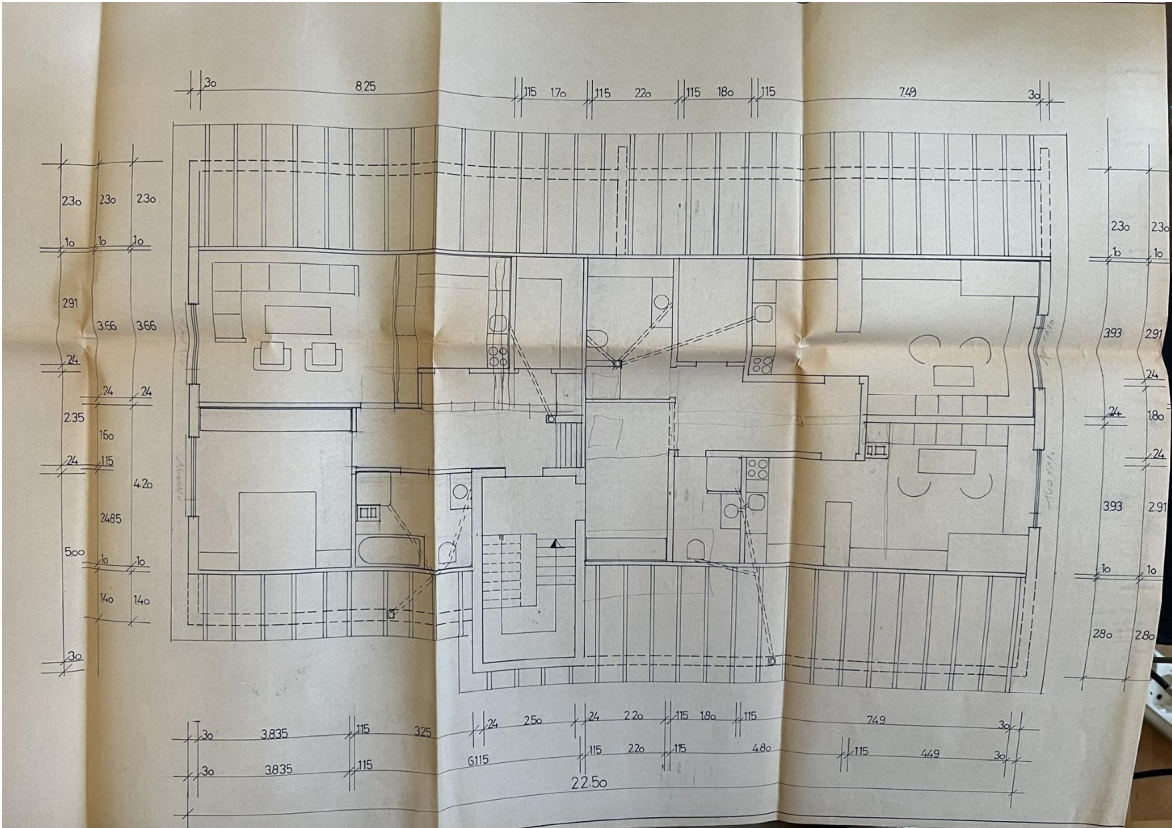
Exposé - Grundrisse



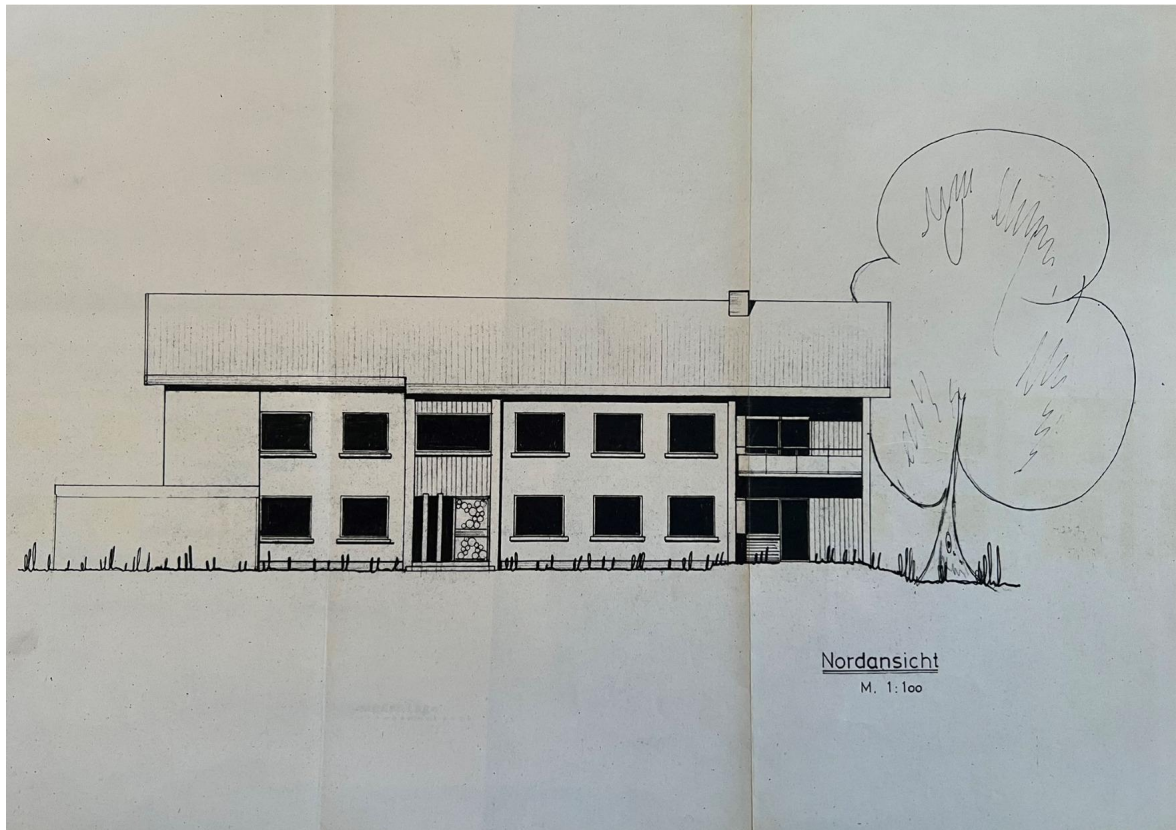
Exposé - Grundrisse



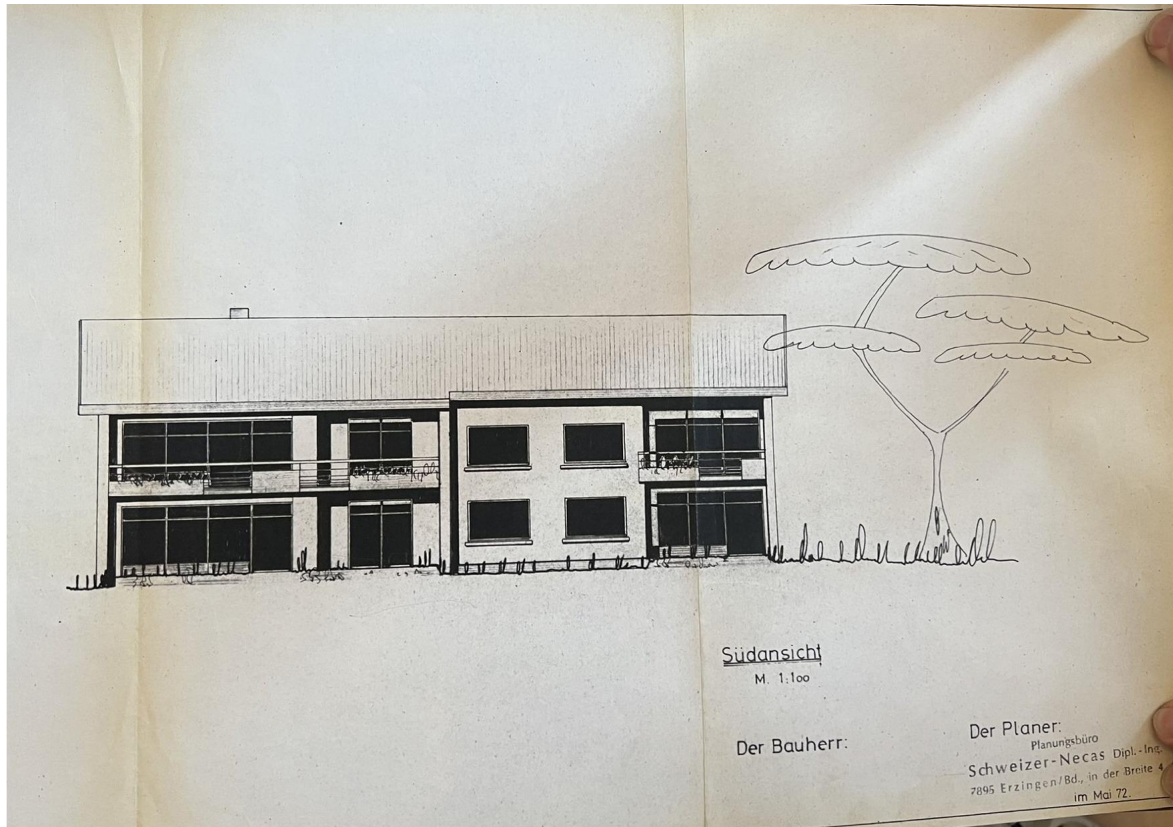
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Gültig bis: 09.10.2034

Registriernummer: BW-2024-005363432

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	715,92 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)		
Art der Kühlung ³			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Vermietung-Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägig Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5) Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

Minol

Unterschrift des Ausstellers

i. P. Oliver Korn

Ausstellungsdatum 10.10.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall de § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020¹

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

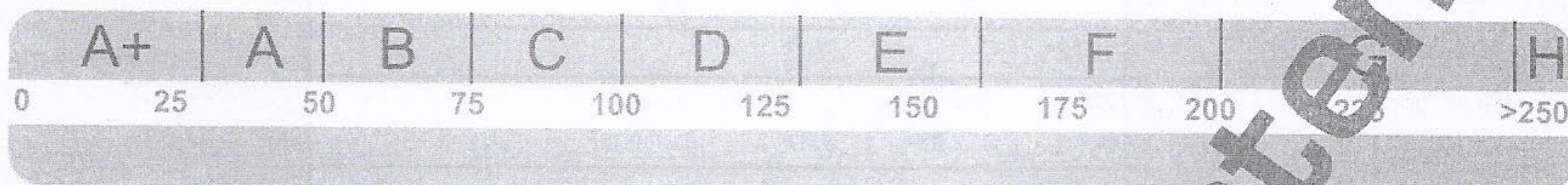
Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a)

Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K)

Anforderungswert

W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnung verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Berechnung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

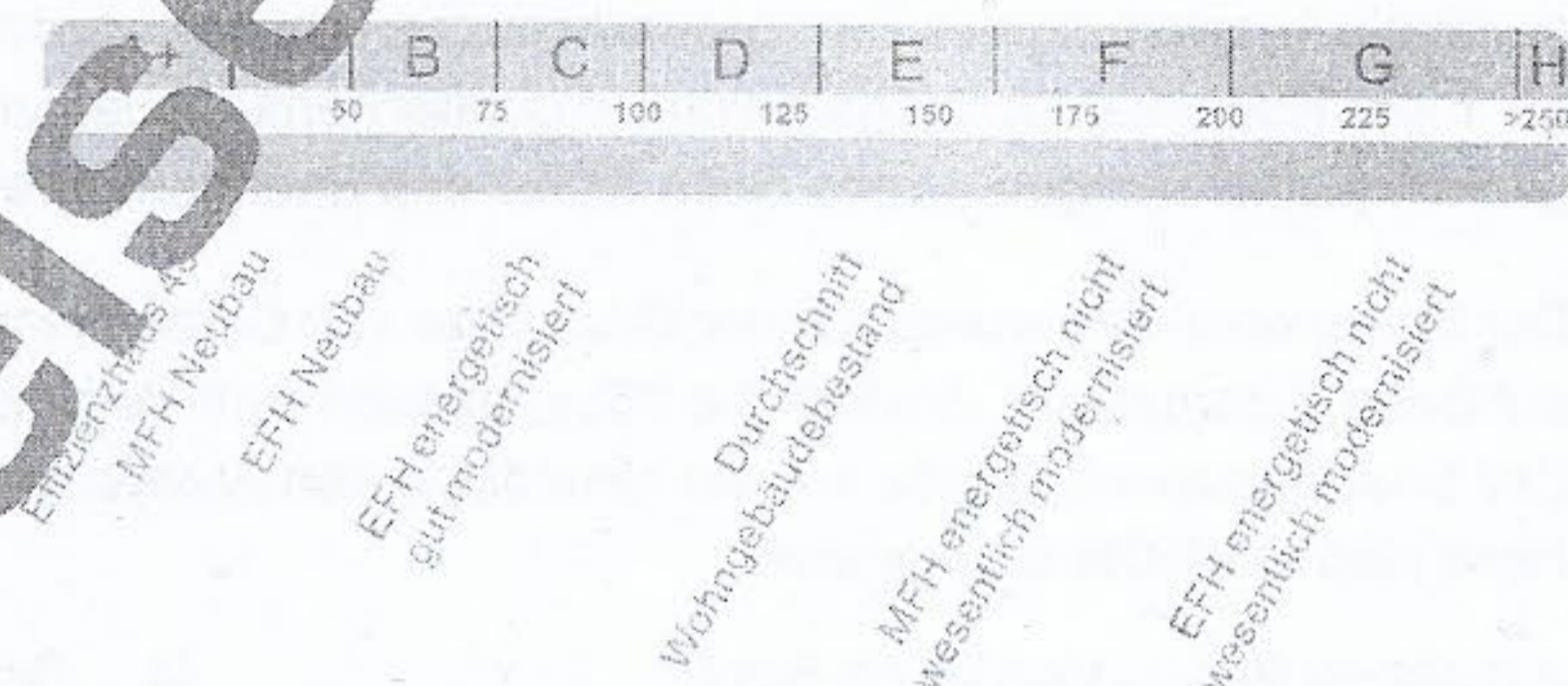
kWh/m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Vergleichswerte Endenergie⁴



Maßnahmen zur Einsparung

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch die Maßnahmen nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %.

Erläuterung zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020 ¹

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005363432

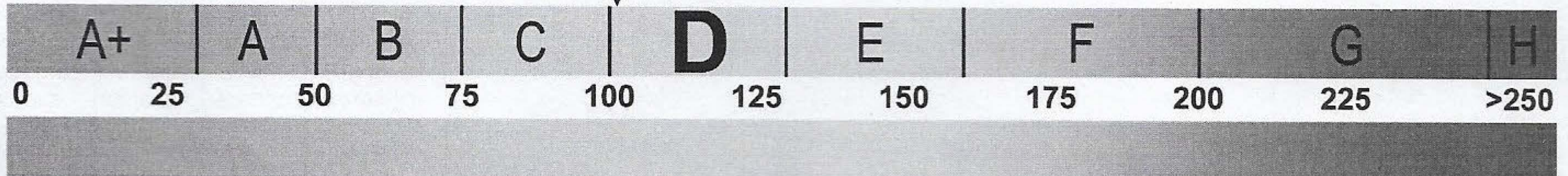
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

31,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
101 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
111 kWh/(m²·a)

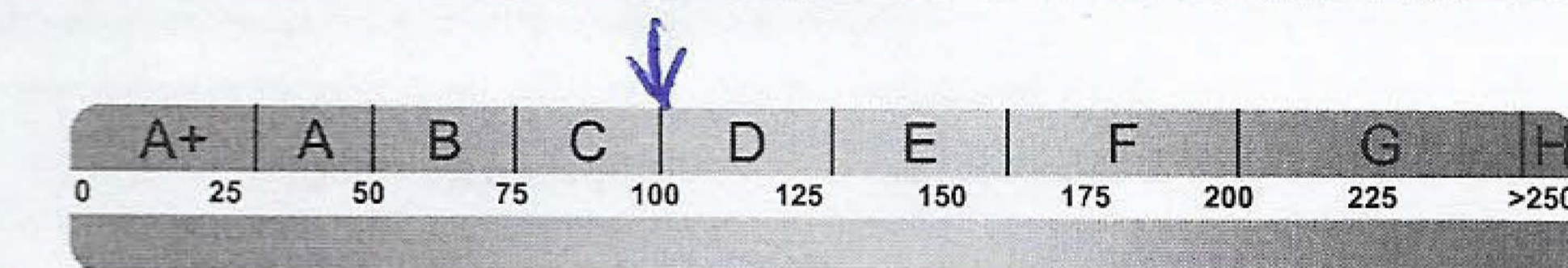
Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen] **101 kWh/m²·a**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.06.21	31.05.24	Heizöl	1,1	200000	113788	86213	1,20

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH 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 die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt werden.

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.

Erläuterung zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgesehen. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom eingegebenen Energieverbrauch ab,

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020 ¹

Empfehlung des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005363432

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		geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme		
1	Anlagenregelung	Optimierung der Regelung/Steuerung der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Anlagenregelung	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfung, ob ein Austausch der Fenster durch Fenster mit deutlich besserem U-Wert technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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 erhältlich bei/unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis 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 konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Keller: Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020 ¹

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 zugrundegelegt. 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 in wie weit 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 dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises