

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Exklusive Eigentumswohnung mit Garten in zentraler Lage



Objekt-Nr. **OM-325561**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Olaf Johannsen

Klaus-Groth-Str. 96  
20535 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|               |                       |              |                   |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 2008                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3,00                  | Zustand      | modernisiert      |
| Wohnfläche    | 86,00 m <sup>2</sup>  | Schlafzimmer | 2                 |
| Nutzfläche    | 129,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas                   | Etage        | Erdgeschoss       |
| Hausgeld mtl. | 365 €                 | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus im zentral gelegenen Stadtteil Borgfelde. Auf großzügigen ca. 86 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine hochwertige und moderne Ausstattung. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der wunderschöne, private Garten, der Ihnen eine grüne Oase mitten in der Stadt bietet.

Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse schafft ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Die moderne Einbauküche ist in den Wohnbereich integriert und mit sehr hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Die zwei geräumigen Schlafzimmer, eines davon mit einem Einbauschränk versehen, bieten genügend Platz für individuelle Einrichtungswünsche.

Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive integrierter Regendusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Hier bleiben keine Wünsche offen. Der Garten mit privater Nutzung lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein Rückzugsort im Herzen Hamburgs!

## Ausstattung

Die Ausstattung beinhaltet u.a.:

- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten von Miele und Liebherr
- Privater Garten mit Terrasse zur alleinigen Nutzung
- Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht (dreifach verglast)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Parkettboden aus Eiche in den Schlafräumen
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet
- Kellerraum zur zusätzlichen Lagerung
- Aufzug im Haus vorhanden
- Thermostate von Tado zur smarten Heizungssteuerung
- Sicherheitseingangstüre von Biffar (RC3)
- Granitboden im Wohn- und Essbereich
- Kellerraum zur zusätzlichen Lagerung
- Die Wohnung kann möbliert erworben werden

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Borgfelde im Herzen von Hamburg in der Klaus-Groth-Straße. Die Straße wurde nach dem 1899 verstorbenen Dichter Klaus Groth benannt. Das Berliner Tor, die Innenstadt und die Alster liegen in der Nähe. Zum Joggen bieten sich der unmittelbar anschließende Thörlspark sowie der nahegelegene Hammer Park an. Der Stadtteil hat sich aufgrund dieser Vorzüge zu einer begehrten Adresse unter den Hamburger Citylagen entwickelt.

Die Terrasse der Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und man blickt auf eine parkähnliche Grünanlage, ohne dass die Terrasse oder die Wohnung von dieser einsehbar wäre. Die

umgebende Bebauung zeichnet sich durch moderne Eigentums- und Mietwohnungen ebenso wie durch traditionelle Backstein- und klassische Villenbebauung aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 65,16 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Garten 1



# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Blick vom Park 2



# Exposé - Galerie



Aussenansicht 1



Küche

# Exposé - Galerie



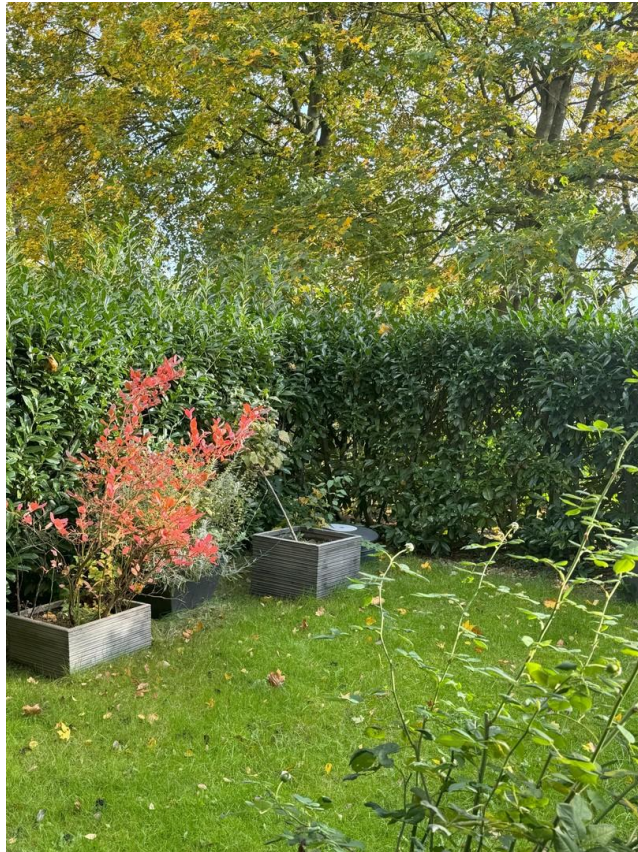
Küche Detail



Badezimmer



# Exposé - Galerie



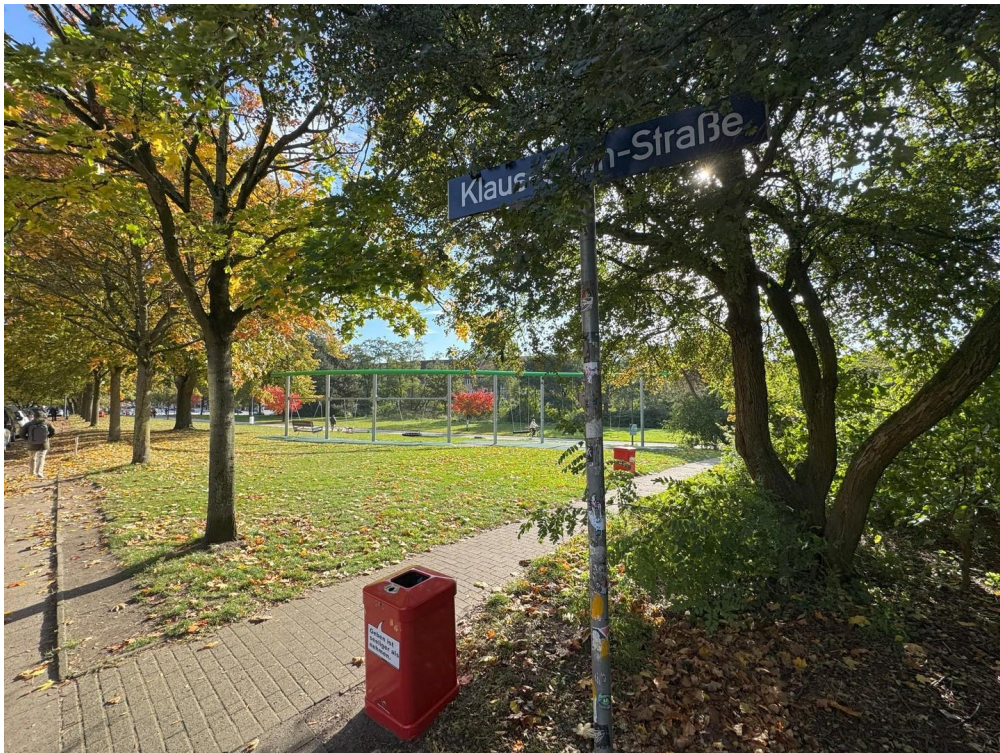
Garten 2



Umfeld 1



# Exposé - Galerie

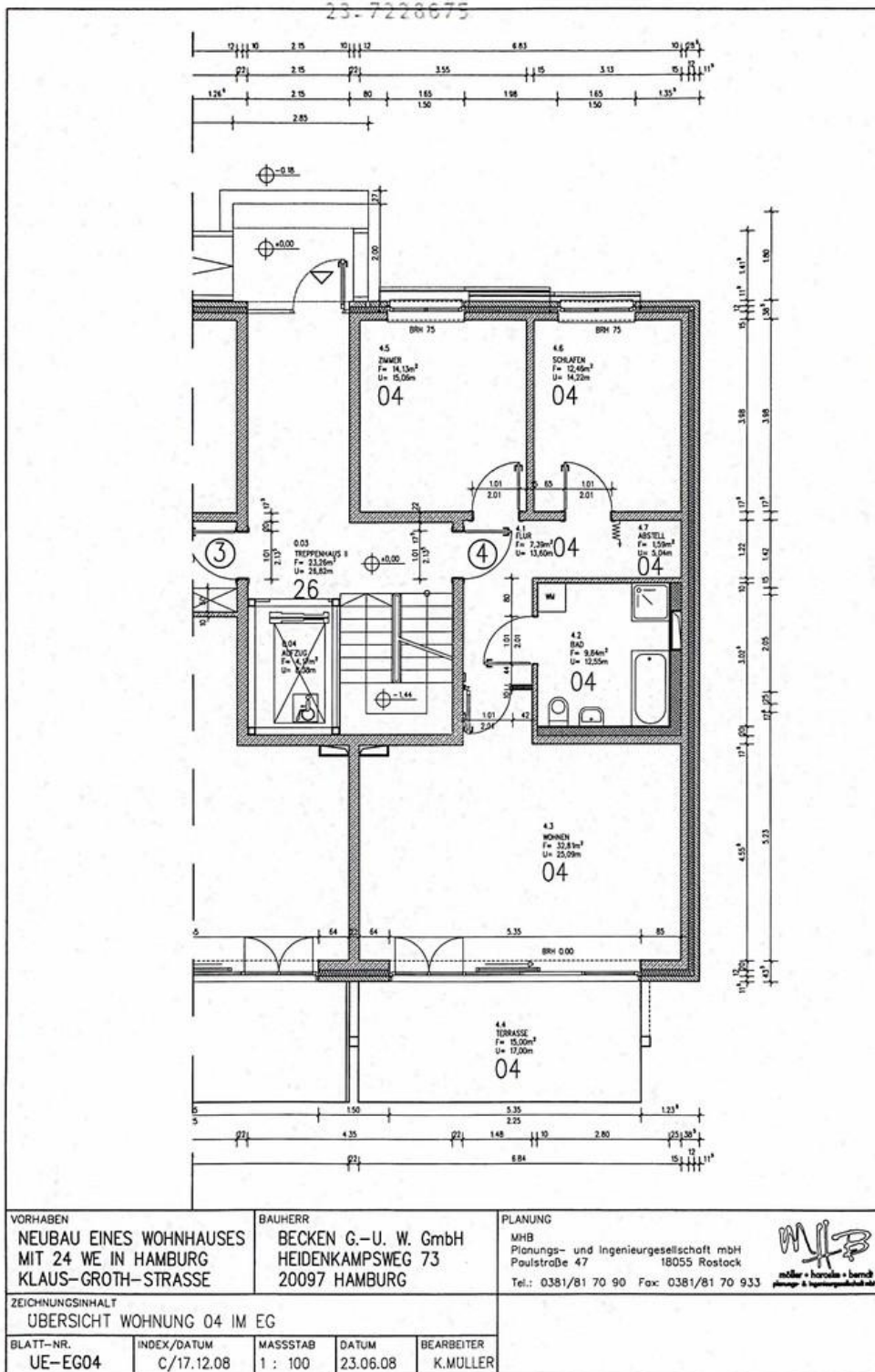


Umfeld 2



Außenansicht 2

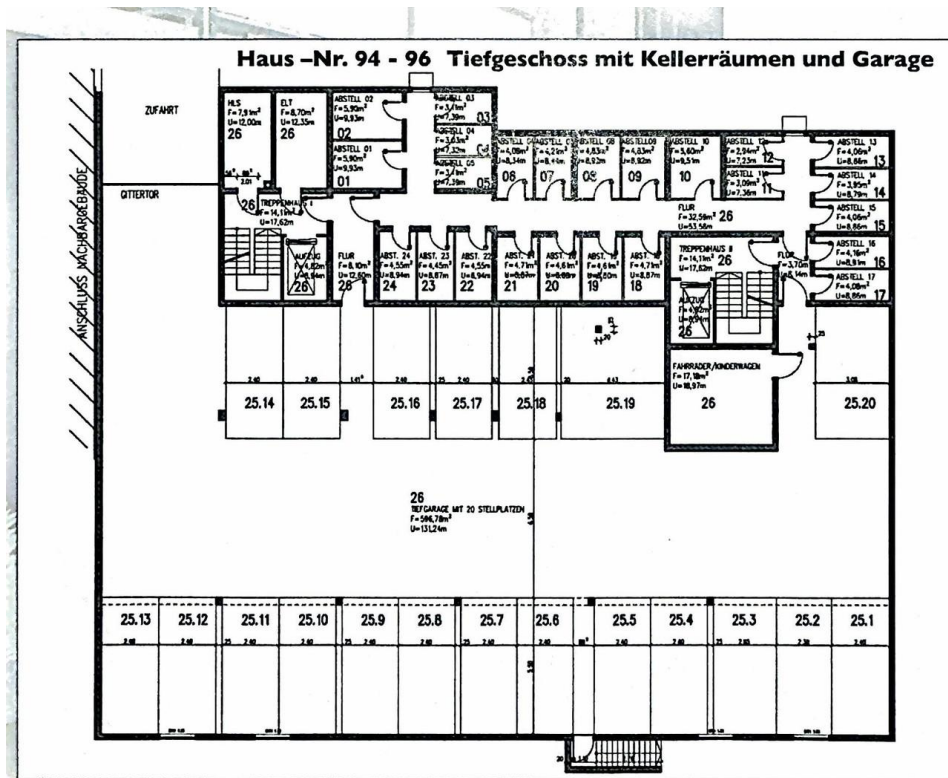
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)

Gültig bis: 17.03.2026

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2016-000852879

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

|   |   |   |                             |
|---|---|---|-----------------------------|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienhaus  |   | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse   | 20535 Hamburg, Klaus-Groth-Straße 94-96   |   |                             |
| Gebäudeteil   | Wohngebäude   |   |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 2008  |   |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                             | 2008  |   |                             |
| Anzahl Wohnungen  | 24  |   |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 2.672 m <sup>2</sup>  | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Heizung: Erdgas H<br>Warmwasser: Erdgas H   |   |                             |
| Erneuerbare Energien  | Art:  | Verwendung:   |                             |
| Art der Lüftung/Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung |   |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

1000hands AG  
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin

1000hands AG  
Joachimsthaler Straße 12  
10719 Berlin  
Tel.: 030 - 639 8445 - 0  
Fax: 030 - 312 66 99

17.03.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> 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.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2016-000852879

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf



### 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><sup>5</sup>

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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

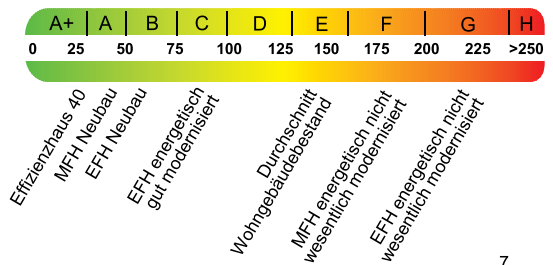
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>:  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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

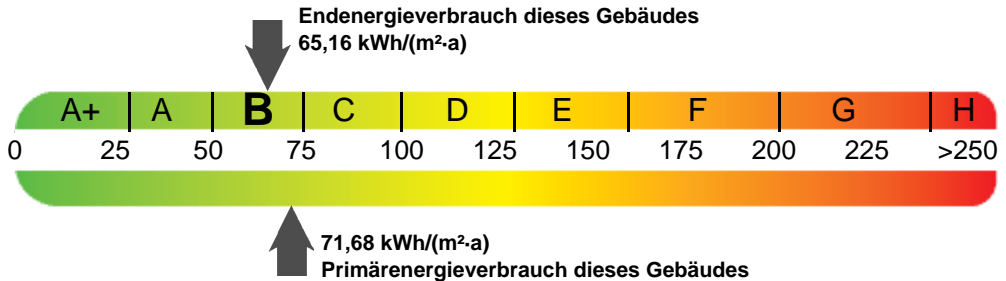
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2016-000852879

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

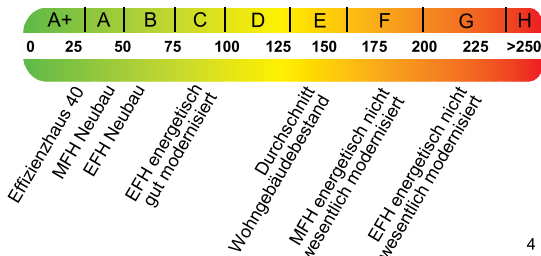
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

65,16 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Erdgas H                   | 1,10                          | 159.681,60                | 71.264,00                     | 88.417,60               | 1,12             |
| 01.01.2014 | 31.12.2014 | Erdgas H                   | 1,10                          | 157.903,20                | 71.264,00                     | 86.639,20               | 1,23             |
| 01.01.2013 | 31.12.2013 | Erdgas H                   | 1,10                          | 173.253,60                | 71.264,00                     | 101.989,60              | 1,01             |
|            |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |

## 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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nz}$ ) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2016-000852879

(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   | Warmwasser             | Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen. | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
|     |                        |   | <input 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:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin  
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

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

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

<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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 Wärmequellen 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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