

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Warin, OT Mankmoos

### Umfangreich instand gesetztes, voll vermietetes Mehrfamilienhaus für 12,1fache JME



Objekt-Nr. OM-328422

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Dankert  
Telefon: 0163 6408808

Wariner Straße 2 - 6  
19417 Warin, OT Mankmoos  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	12.895,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	931,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	931,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Ist	65.500
Energieträger	Öl	X-fache Mieteinn.	12,13
Preis pro m <sup>2</sup>	854,00 €	Anzahl Einheiten	18

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Mehrfamilienhaus, Plattenbautyp IW 61 / P1 mit 3 Vollgeschossen und 18 Wohnungen. Zusätzlich stehen auf dem Grundstück ein abrisssreifer Garagenkomplex mit 10 Garagen sowie 1 freistehende Doppelgarage.

Das Objekt wurde Anfang der 2000er Jahre umfangreich modernisiert, u. a. wurden WDVS Fassade, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Elektrostiegleitungen mit Zählerverlegung in den Keller und neue Bäder eingebaut.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine neue Ölzentralheizung, welche Ende 2021 eingebaut wurde.

Aufgrund des Versterbens des Voreigentümers befand sich das Haus bei Übergabe in einem desolaten Zustand und ist bis auf 2 Leerwohnungen bis Dezember 2024 wie nachstehend instandgesetzt und renoviert worden.

1. Entrümpfung des gesamten Hauses
2. Reinigung der Fassade
3. Erneuerung der Technik Kläranlage
4. Überarbeitung der neuen Heizungsanlage
5. Komplette Renovierung von 11 Leerwohnungen inkl. Neuanstrich, Bodenbeläge sowie Austausch der Wasch- und Toilettbecken mit Armaturen
6. Neuvermietung von 12 Leerwohnungen, davon 1 unrenoviert
7. Einbau von 11 Einbauküchen
8. Kompletter Austausch des Trockenstrichs einschließlich Schüttung in 3 Wohnungen
9. Erneuerung von 10 neuen Sicherungskästen inklusive Neuverkabelung in 10 Wohnungen
10. Einbau von 3 Sat-Gemeinschaftsantennen inkl. Neuverkabelung und neuen Antennendosen in allen Wohnungen
11. Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlagen in allen Wohnungen
12. Erneuerung eines Heiß- und Kaltwasserstranges in Haus 4
13. Herausheben einer eingebrochenen Betondachplatte von ca. 12 m<sup>2</sup> und verschließen der Einbruchsstelle

Nachstehende Arbeiten stehen noch aus

1. Renovierung und Neuvermietung von 2 Leerwohnungen inkl. Neuanstrich, Bodenbeläge sowie Austausch der Wasch- und Toilettbecken mit Armaturen
2. Erneuerung der Sicherungskästen und Neuverkabelung in den restlichen 2 zu renovierenden Wohnungen
3. Einbau von 1 weiteren Einbauküche
4. Austausch aller Lampen in den Treppenhäusern und Kellergängen gegen LED-Lampen
5. Instandsetzung der Hauseingangspodeste
6. Neuanstrich des Haussockels und der rückseitigen Kellerabgänge.

Die Restarbeiten 1. bis 6. sind im Kaufpreis enthalten oder können von einem zukünftigen Erwerber gegen entsprechenden Preisnachlass selbst übernommen werden.

Angeboten wird das Objekt voll vermietet mit einer Jahresmiete von mindestens € 65.500,00 p. a.

Für die bis Übergabe nicht vermieteten Wohnungen erhält der Käufer eine Erstvermietungsgarantie.

Angeboten wird das Objekt voll vermietet mit einer Jahresmiete von mindestens € 65.500,00 p. a.

Für die bis Übergabe nicht vermieteten Wohnungen erhält der Käufer eine Erstvermietungsgarantie.

## **Sonstiges**

An alle Glücksritter und Schnäppchenjäger:

Es handelt sich hierbei nicht um einen Notverkauf, diese Immobilie ist nicht für das 10fache o. ä. zu kaufen.

Gern können wir uns über eine wohlwollende Kompensation der noch zu erledigenden Restarbeiten verständigen, hier bin ich für einen seriösen Vorschlag offen.

Impressum:

Christian Dankert Immobilien Invest GmbH

vertreten durch: Christian Dankert

Robert-Koch-Weg 16

23611 Bad Schwartau

Tel.: 0163 / 640 88 08

Email: christian@dankert-immobilien.de

eingetragen im Handelsregister Lübeck: HR № 17889

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO

Berufsaufsichtsbehörde:

IHK zu Lübeck, Fackenburger Allee 2

23554 Lübeck

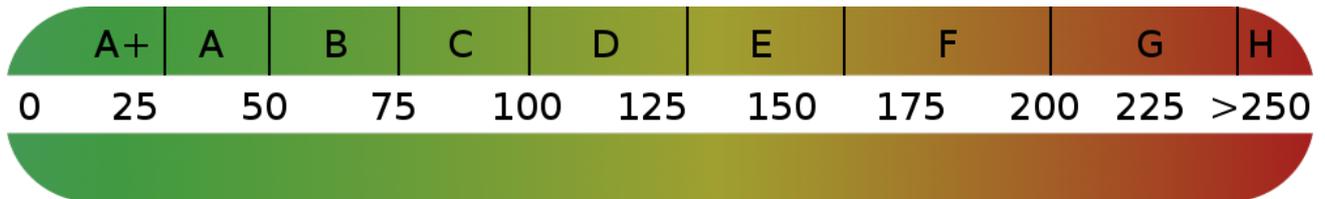
## **Lage**

Warin ist eine Kleinstadt mit knapp 3.600 Einwohnern und liegt ca. 18 km südlich von Wismar.

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Mankmoos, ca. 4 km vom Ortskern Warin mit sämtlichen Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Rückseite



Renoviertes Zimmer

# Exposé - Galerie



Renoviertes Zimmer



Bad



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Heizung

# Exposé - Galerie



Warmwasserspeicher



Entkalkung Heizungswasser



Kläranlage neu

# Exposé - Galerie



Elektroverteilung Keller

# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte
2. Energieausweis



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

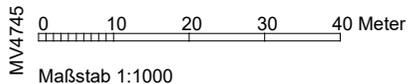
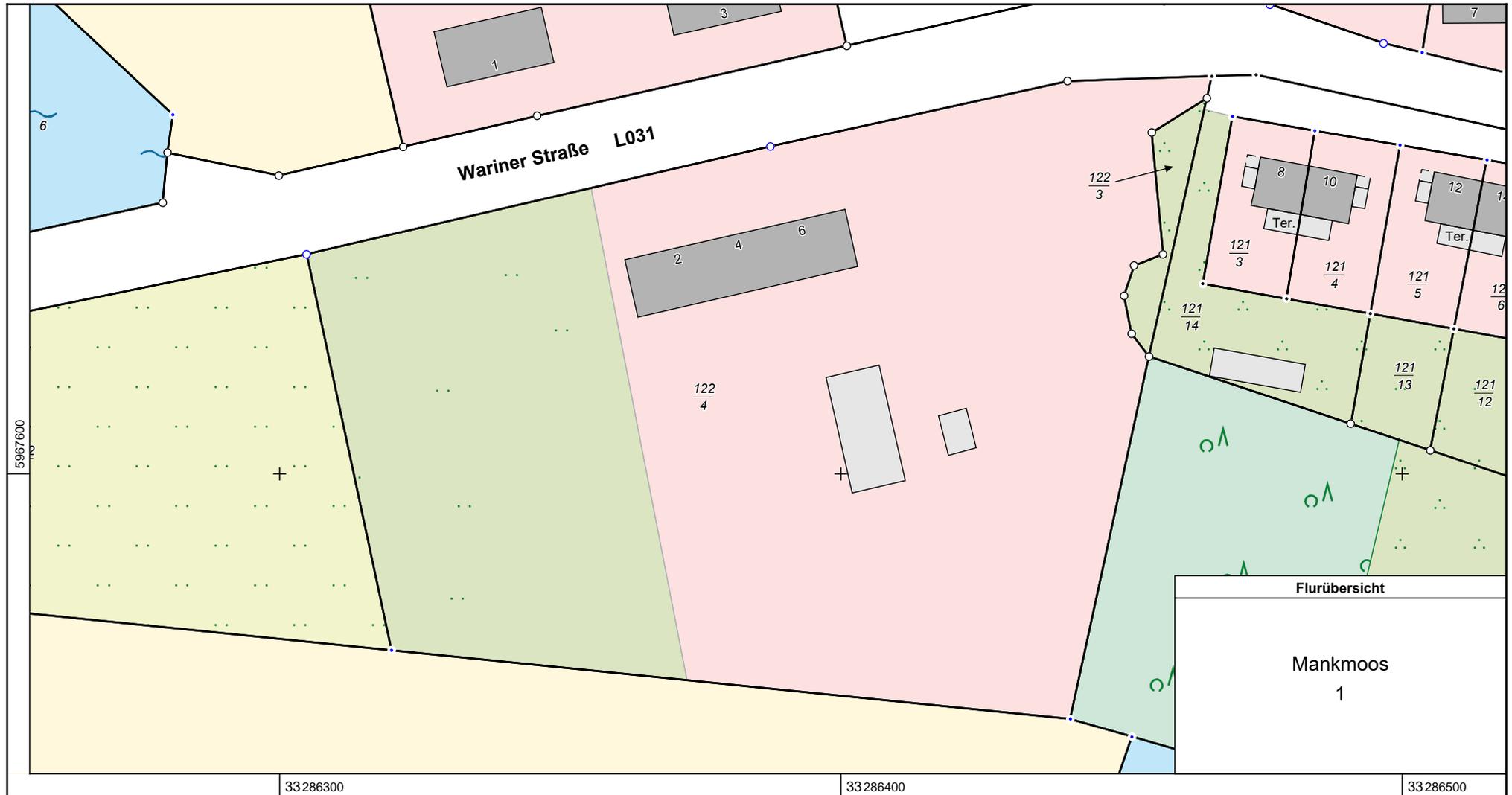
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

Gemarkung: Mankmoos (13 0581)  
Flur: 1  
Flurstück: 122/4  
Gemeinde: Warin, Stadt (13 0 74 084)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Wariner Straße 2, 4, 6

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 06.11.2024



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen  
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen,  
nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 06.05.2034

Registriernummer MV-2024-005086975

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Wariner Straße 2 - 6 19417 Warin, OT Mankmoos	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2021	
Anzahl Wohnungen	18	
Gebäudenutzfläche (AN)	1.139,53 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input 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 dem GEG, 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 beigelegt (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: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH  
Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

06.05.2024  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

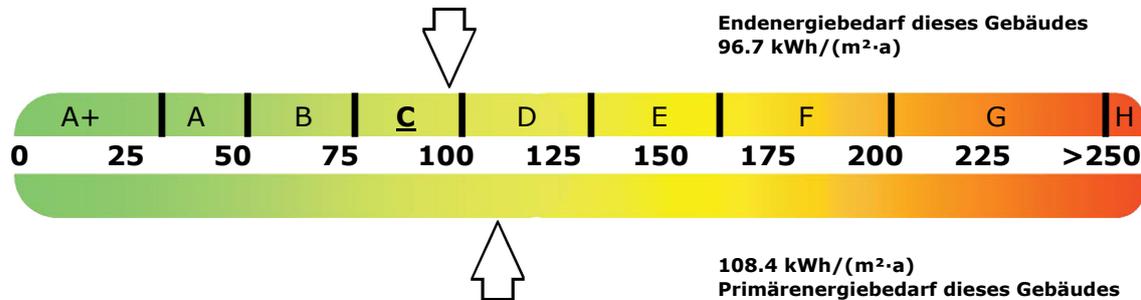
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer MV-2024-005086975

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30.61 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 108.4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 89.6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.49 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0.70 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96.7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

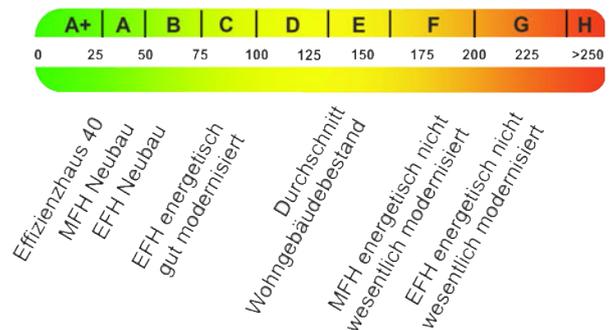
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme 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: \_\_\_\_\_ %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer MV-2024-005086975

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen \_\_\_\_\_ kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer MV-2024-005086975

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Kellerdecke	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 sind erhältlich bei/unter:

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer MV-2024-005086975

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 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

### **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 bei Neubauten 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 Kälteenergiebedarfs 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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### **Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3**

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### **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.

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