



## 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünewaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.

### Dr. Rall & Söhne GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Bartschinski

Tel.: 07121 / 2413 – 73

Fax : 07121 / 2413 – 92

Bartschinski@Dr.Rall-Immobilien.de



**Dr. Rall-Immobilien**

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünwaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:  
ca. 44 m<sup>2</sup>

Baujahr:  
2002

Kaufpreis Wohnung:  
€ 197.000

Kaufpreis Stellplatz:  
€ 8.500

Miete Wohnung:  
€ 557,00

Verfügbarkeit:  
**Wohnung ist vermietet**

## Beschreibung

Schöne 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss in einem kleinen Mehrfamilienhaus in Eningen unter Achalm. Das Haus befindet sich in idyllischer Lage an einem sonnigen Südwesthang in einer Sackgasse direkt an den Streuobstwiesen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorzufinden und es besteht eine gute Verkehrsanbindung nach Reutlingen und Metzingen.

## Ausstattung

Die Wohnung besitzt eine nach Süden ausgerichtete Terrasse. Sie verfügt über ein raumhoch, gefliestes Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Toilette. Schlaf- und Wohnzimmer sind mit einem Parkettboden ausgestattet, Küche und Flur sind gefliest. Die Wohnung besitzt eine kleine Einbauküche mit Elektrogeräten und verfügt zusätzlich über einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss.

## Allgemein

Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen, allgemeiner Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss mit eigenem Waschmaschinenanschluss, Waschmaschine und Trockner mit Münzzählern; Kabelanschluss; Gaszentralheizung und Hausmeisterservice.

# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünewaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

---

**Wohnfläche** ca. 44 m<sup>2</sup>

---

**Aufteilung** siehe beiliegenden Plan

---

**Baujahr** 2002

---

**Kaufpreis** Wohnung Nr. 7.1.1 197.000,-- €  
Stellplatz Nr. 39 8.500,-- €

---

**Miete** Wohnung p.M. 557,00 €  
Stellplatz p.M. 30,00 €

---

**Verfügbarkeit** Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.

Sollten Sie die Wohnung selbst beziehen wollen, sind wir Ihnen bzw. dem derzeitigen Mieter bei der Beschaffung einer Ersatzwohnung gerne behilflich

---

## Laufende monatliche Kosten

---

### Wohnung

Wohngeld (nicht umlagefähig)	27,67 €
Verwaltung (brutto)	32,05 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	147,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>206,72 €</b>

---

## Rücklagen WEG Haus zum 31.12.2022

---

Gesamt 17.243,06 €

---

## Anteilige Rücklagen zum 31.12.2022

---

Wohnung inkl. Stellplatz	715,59 €
<b>Gesamt</b>	<b>926,92 €</b>

---

## Vermietungs- und Verwaltungsservice

---

Auf Wunsch ist ein kompletter Vermietungs- und Verwaltungsservice durch die Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH möglich.

---

## Provision

---

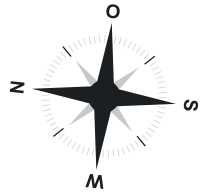
Wir würden bei Vertragsabschluss 3,57% (inkl. MwSt.) Provision auf den Kaufpreis von Ihnen erhalten.

# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünwaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



## Grünwaldstr. 10, Eningen u. A. 2-Zimmer-Wohnung Nr. 7.1.1

Wohnen/Essen	16,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,44 m <sup>2</sup>
Küche	3,67 m <sup>2</sup>
Bad	3,89 m <sup>2</sup>
Flur	3,63 m <sup>2</sup>
Terrasse (10,96 m <sup>2</sup> * ½)	5,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>44,26 m<sup>2</sup></b>



# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünwaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünewaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünwaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 11.02.2030

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2020-003072982  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

1

### Gebäude

<b>Gebäudetyp</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Gebäudefoto</b> (freiwillig)
<b>Adresse</b>	72800 Eningen, Grünwaldstraße 10	
<b>Gebäudeart</b>	Wohngebäude	
<b>Baujahr Gebäude <sup>3</sup></b>	2002	
<b>Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup></b>	2002	
<b>Anzahl Wohnungen</b>	8	
<b>Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>)</b>	622 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 10 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
<b>Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup></b>	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H	
<b>Erneuerbare Energien</b>	<b>Art:</b>	<b>Verwendung:</b>
<b>Art der Lüftung/Kühlung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fenestralüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
<b>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</b>	<input type="checkbox"/> Neubau <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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfüllungen – siehe Seite 3). 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

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

11.02.2020

Ausstellungsdatum

**1000hands AG**  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin  
030 - 330 0545 - 0  
Fax: 030 - 330 05 39

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zufassung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 16 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich anzugeben. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Oberstation

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2020-003072982  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf



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

<b>Erkennungszeichen</b>	<b>Artenkennzeichen</b>	<b>Artenkennzeichen</b>	<b>Artenkennzeichen</b>
Erkennungszeichen	Artenkennzeichen	Artenkennzeichen	Artenkennzeichen

### Endenergiebedarf (aus 1) Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Messung der Wärmeenergie zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Erwärmungsgrades (EEWärmeG)

<b>Art:</b>	<b>Deckungsanteil:</b>
	%
	%
	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

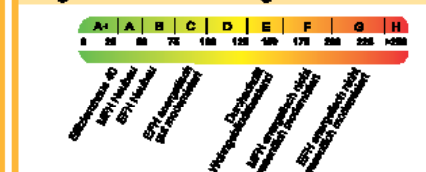
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG vorgeschriebenen Anforderungen der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG im vorbeschriebenen Änderungsgrad der EnEV sind eingehalten.

Verschlüsselter Änderungsgrad  
Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschlüsselter Änderungsgrad für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche H<sub>2</sub>: 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 unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</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> beigelegte Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 5 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

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünwaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



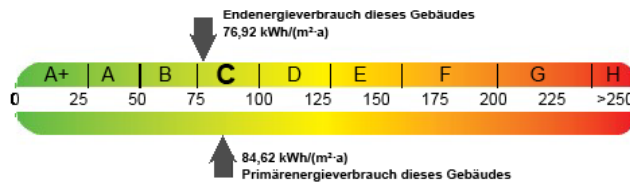
**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes <sup>Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2020-00972982</sup>  
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“) **3**

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **76,92 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
Von	Bis						
01.01.2018	31.12.2018	Endgas, H	1,10	47895,50	18576,00	31119,50	0,89
01.01.2017	31.12.2017	Endgas, H	1,10	53222,40	18576,00	30646,40	0,89
01.01.2016	31.12.2016	Endgas, H	1,10	50818,70	18576,00	34642,70	0,89

### 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.

### 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<sub>g</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes variiert 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 Leerstandszeitpunkte, Warmwasser- oder Kälteumschleife in kWh <sup>4</sup> EFT: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers <sup>Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2020-00972982</sup> **4**  
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Beur- oder Anlagentyp	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Anreizförderungszeit	geschätzte Kosten pro angegebener klimatisierter Endenergie
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/Oberste Geschossdecke	Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von min. 12 cm, besser 18 oder 24 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14cm betragen. Wärmelichtgruppe 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Bodenplatte	Der Abschluss der thermischen Hülle gegen das Erdreich sollte mit einer Dämmung von min. 5 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Kessel	Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels.	<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"/>		

weitere Empfehlungen auf besonderem Blatt

Hinweise: 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 **1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin** erhältlich bei/hinter: **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



# 2-Zimmer-Wohnung an den Streuobstwiesen im Erdgeschoss

Grünewaldstr. 10, Whg. 7.1.1  
72800 Eningen u. A.



Dr. Rall-Immobilien  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

### Erläuterungen

5

#### Angaben Gebäudedat. – 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 8 auf den Gebäudedat. zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudedat.“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten erfüllt 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 scheitern 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 „Verluste“ (Erzeugung, 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

Angaben ist die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionskoeffizient (Formelzeichen in der EnEV:  $U_{T,0}$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Dächer, 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, üblich 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 bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ wird die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abgelesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen 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 einzelne Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mittels von Klimakontoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen heißen 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 Gebäuden, in der Regel elektrisch betriebenen Wärmepumpenanlagen 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 mittels von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Vorschläge für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 18a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweiskategorie 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