



## Schöne 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. 7  
72793 Pfullingen

**Dr. Rall Vertriebs-GmbH**

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Kordika

Tel.: 07121 / 2413 – 73

Fax : 07121 / 2413 – 92

Kordika@Dr.Rall-Immobilien.de



**Dr. Rall-Immobilien**

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

# 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. Nr. 7  
72793 Pfullingen



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



Wohnfläche:  
ca. 84,94 m<sup>2</sup>

Baujahr:  
1999



Kaufpreis Wohnung:  
€ 357.000,-

Kaufpreis Garage  
€ 19.500,-



Geschoss:  
Dachgeschoss

Verfügbarkeit:  
nach Absprache

## Beschreibung

Schön aufgeteilte und helle 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhauses in stilvoller, eleganter Architektur. Einkaufsmöglichkeiten in der Pfullinger Innenstadt, sowie der Klostersee, sind in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen nach Süd-West ausgerichteten, überdachten Balkon mit Markise. Sie ist mit einem großen Wohnzimmer, einer Einbauküche die 2023 erneuert wurde, einem Tageslichtbad mit einem Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne, sowie einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zur Wohnung gehört eine eigene Garage in der Tiefgarage.

## Allgemein

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten; mit allgemeinem Waschaum und Keller im Untergeschoss; Kabelanschluss; Gas-Zentralheizung,

# 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. Nr. 7  
72793 Pfullingen



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

---

<b>Wohnfläche</b>	ca. 84,94 m <sup>2</sup>	
<b>Aufteilung</b>	siehe beiliegenden Plan	
<b>Baujahr</b>	1999	
<b>Kaufpreis</b>	Wohnung Nr. 7	357.000,-- €
	Garage Nr. 7	19.500,-- €
<b>Marktmiete</b>	Wohnung inkl. Garage	1.020,-- €

**Verfügbarkeit** nach Absprache

---

<b>Laufende monatliche Kosten</b>	
<b>Wohnung Nr. 7</b>	
Wohngeld (nicht umlagefähig)	49,02 €
Verwaltung (brutto)	29,75 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	250,00 €
<b>Gesamt Kosten</b>	<b>373,51 €</b>
<b>Rücklagen der WEG zum 31.06.2025</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>21.047,00 €</b>

---

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

# 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. Nr. 7  
72793 Pfullingen



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



## Große Heerstr. 39/1, Pfullingen: 3,5-Zimmer-Wohnung 7

Wohnen/Essen/Kochen	41,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	7,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,16 m <sup>2</sup>
Bad	7,98 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Diele	9,6 m <sup>2</sup>
Balkon	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt ca.</b>	<b>84,94 m<sup>2</sup></b>



Exposéplan, nicht maßstäblich



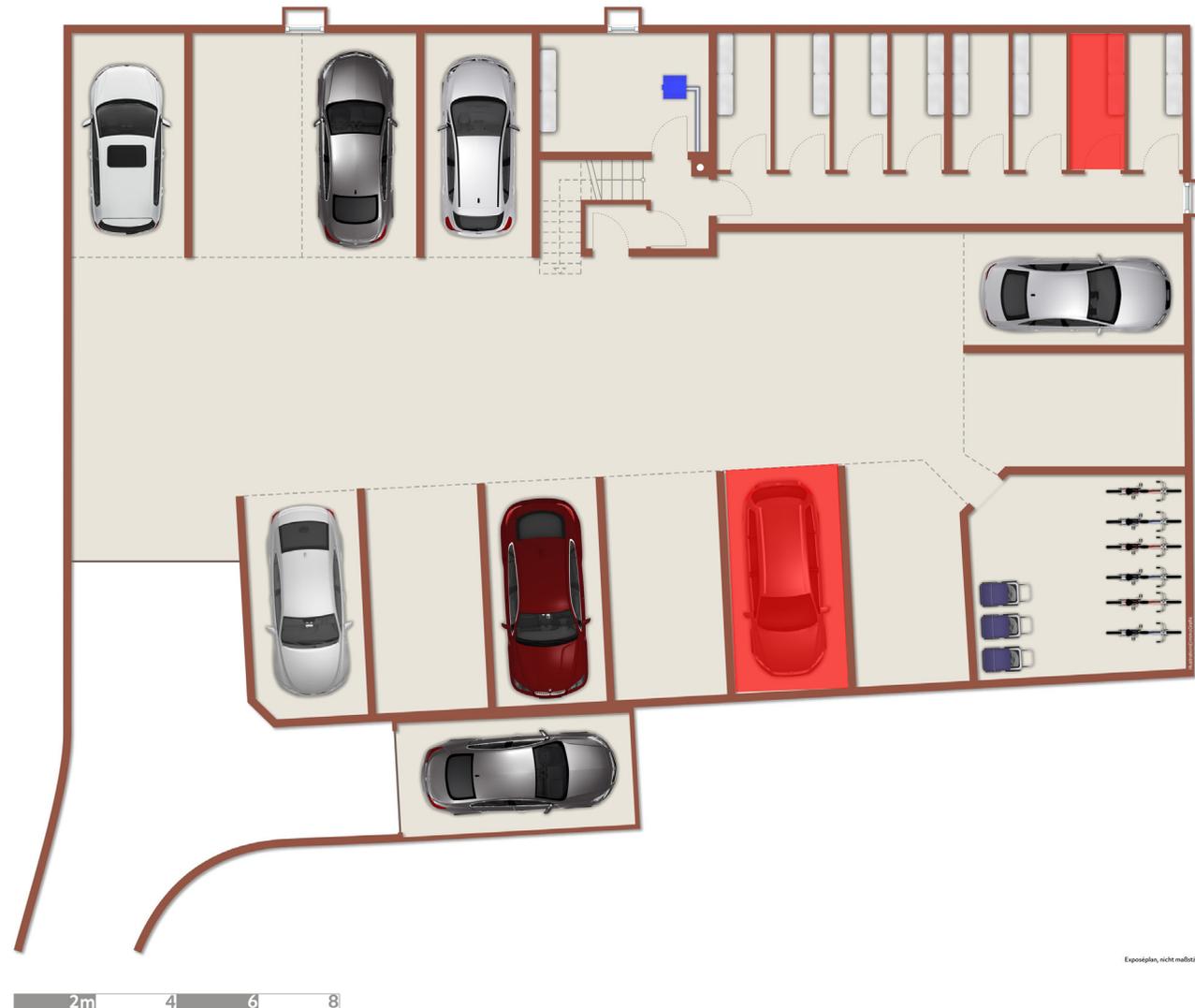
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. Nr. 7  
72793 Pfullingen



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



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.



# 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. Nr. 7  
72793 Pfullingen



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

**techem**

**techem**

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 18.11.2029

Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2019-002970393  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Grosse Heerstr. 39/1, 72793 Pfullingen	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1999	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	1999	
Anzahl Wohnungen	8	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	802,66 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5)</sup>	Erdgas L	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
  - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

M.öEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

19.11.2019

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) 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. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen EA-Nr.: 0048019310511190001502414 AF-Nr.: 201000033979

## Energieausweis für Wohngebäude

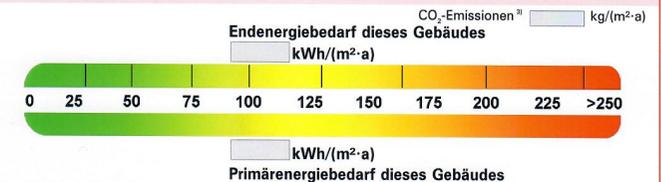
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2019-002970393  
(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>

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 4109-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18559

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

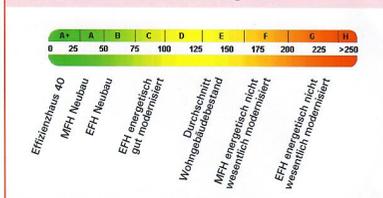
kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

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

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ %

### Vergleichswerte Endenergiebedarf<sup>7)</sup>



### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 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>: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>-K)

### 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe 4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus AF-Nr.: 201000033979

EA-Nr.: 0048019310511190001502414

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. Nr. 7  
72793 Pfullingen



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



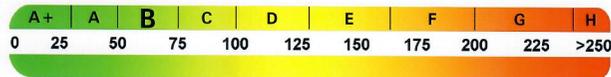
## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2019-002970393** **3**  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**55 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



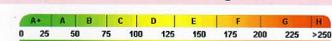
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **55 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	31.558	20.463	11.095	1,01
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	48.273	18.660	29.613	1,01
01.01.18	31.12.18	Erdgas L	1,10	48.269	15.786	32.484	1,13

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### 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>n</sub>) 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 Kühlzuschläge in kWh <sup>4)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000333979 EA-Nr.: 0048019310511190001502414



## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2019-002970393** **4**  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen als Einzelmaßnahme	freiwillige geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

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

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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

AF-Nr.: 2010000333979

EA-Nr.: 0048019310511190001502414

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Nähe des Klostersees in Pfullingen

Große Heerstr. 39/1, Whg. Nr. 7  
72793 Pfullingen



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

**techem**

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

### Erläuterungen

Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2019-002970393  
(oder: <sup>3)</sup>Registriernummer wurde beantragt am...)

5

#### Angabe Gebäudedetail - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudedetail zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudedetail" deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

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

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, und Innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine 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 der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H<sub>t</sub>). 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 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 differenzieren, 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 Endenergiebedarf 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