



## 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. 2.0.5  
72764 Reutlingen

**Dr. Rall Vertriebs-GmbH**

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Herr Engel

Tel.: 07121 / 2413 – 73

Fax : 07121 / 2413 – 92

Engel@Dr.Rall-Immobilien.de



**Dr. Rall-Immobilien**

Verkaufen • Vermieten • Vermitteln



# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



**Dr. Rall-Immobilien**

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:  
ca. 47,77 m<sup>2</sup>

Baujahr:  
2001



Kaufpreis Wohnung:  
€ 223.000,--

Miete Wohnung:  
€ 590,--



Geschoss:  
2. OG

Verfügbarkeit:  
Wohnung ist vermietet

## Beschreibung

Schöne 2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in stilvoller, eleganter Architektur im Herzen von Reutlingen. Die Wohnung liegt in bevorzugter Wohnlage in der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und der Bahnhof, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, Laminatböden, Einbauküche, und ein Badezimmer mit Badewanne Waschbecken und WC. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss.

## Allgemein

Haus mit 20 weiteren Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten; Aufzug; allgemeiner Waschraum im Untergeschoss; eigener Kellerraum; Kabelanschluss; Gas-Zentralheizung, Hausmeisterservice.

# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



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

|                   |                         |               |
|-------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Wohnfläche</b> | ca. 47,77 m²            |               |
| <b>Aufteilung</b> | siehe beiliegenden Plan |               |
| <b>Baujahr</b>    | 2001                    |               |
| <b>Kaufpreis</b>  | Wohnung                 | 223.000,--€   |
| <b>optional</b>   | Doppelparker unten      | 16.500,--€    |
| <b>Kaltmiete</b>  | Wohnung                 | p.M. 590,-- € |
| <b>optional</b>   | Doppelparken unten      | p.M. 45,-- €  |

**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              |           |
|---|-----------|
| <b>Wohnung</b>                          |           |
| Wohngeld (nicht umlagefähig)            | 118,25 €  |
| Verwaltung (brutto)                     | 29,75 €   |
| Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)    | 172,00 €  |
| Gesamt Kosten                           | 320,00 €  |
| <b>Rücklagen der WEG zum 31.12.2024</b> |           |
| Gesamt                                  | 7686,82 € |

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

# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



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



## Albtorplatz 3, Reutlingen: 2- Zimmer-Wohnung 2.0.5

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Wohnen                             | 18,43 m <sup>2</sup> |
| Schlafen                           | 10,41 m <sup>2</sup> |
| Küche                              | 4,01 m <sup>2</sup>  |
| Diele                              | 5,92 m <sup>2</sup>  |
| Bad                                | 4,15 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse (9,70 m <sup>2</sup> * ½) | 4,85 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche gesamt ca.              | 47,77 m <sup>2</sup> |



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.

# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



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



2. Untergeschoss Albtorplatz 3

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.

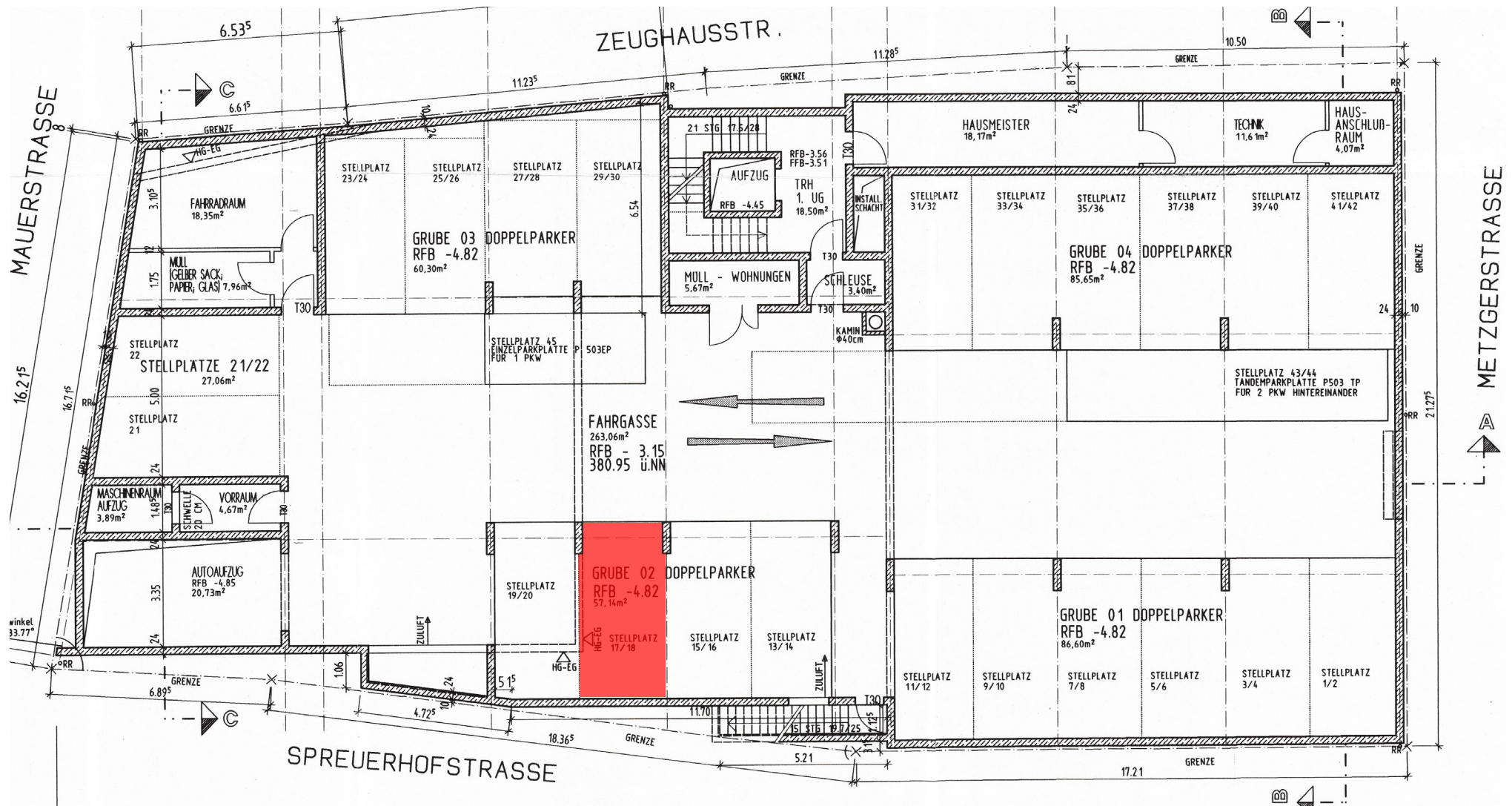


# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



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

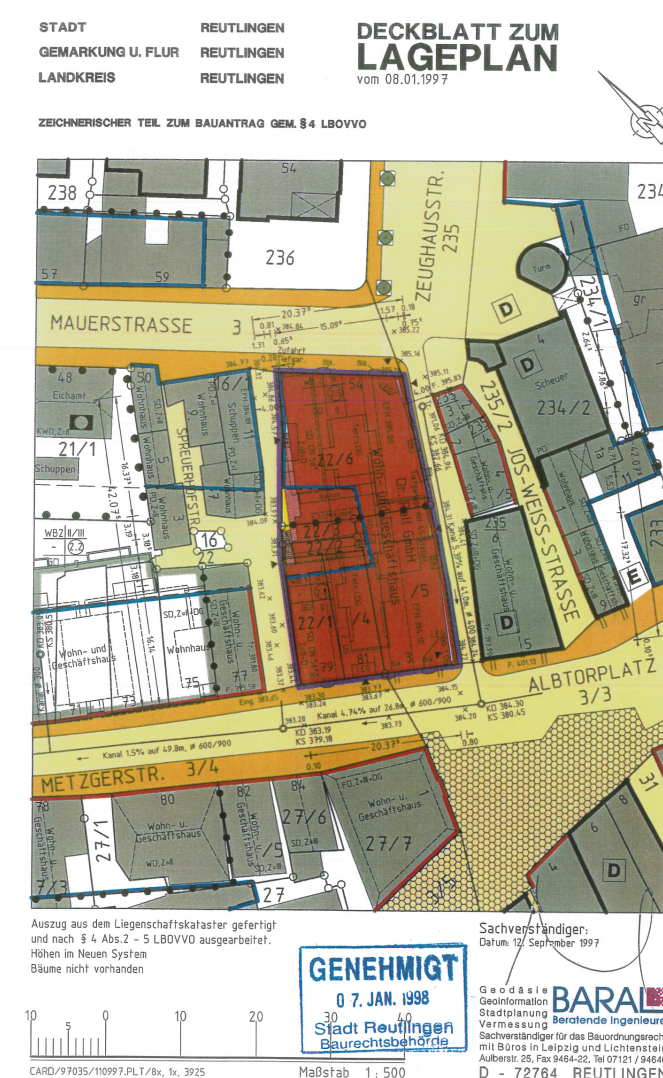


# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



**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.



# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



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

**techem**

## Energieausweis für Wohngebäude

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

Gültig bis: 17.05.2028

Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2018-001888427  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

### Gebäude

|  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| Gebäudetyp   | Mehrfamilienhaus   | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse  | Albtorplatz 3, "albtorcarre"<br>72764 Reutlingen   |                             |
| Gebäudeteil  | Ganzes Gebäude   |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>                                      | 2000   |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>                            | 2000   |                             |
| Anzahl Wohnungen   | 19   |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )                                | 1949,74 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt   |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</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 Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                        | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf  |                             |

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

17.05.2018  
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 Übergabestation  
AF-Nr.: 201000278459 EA-Nr.: 0048040651705180001435067

**techem**

## Energieausweis für Wohngebäude

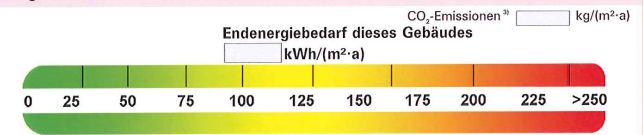
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> BW-2018-001888427  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

### Energiebedarf



kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### 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<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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG<sup>6)</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

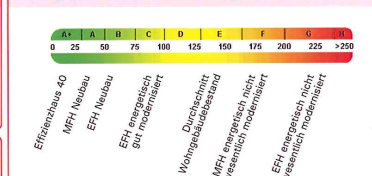
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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)

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



### 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>g</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 § 16 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.: 201000278459 EA-Nr.: 0048040651705180001435067

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.



Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



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



# Energieausweis für Wohngebäude

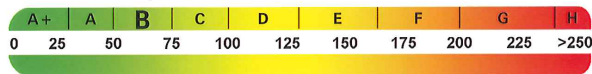
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>11</sup> 16.10.2013

|  |   |
|--|---|
| <b>Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes</b> | <b>Registriernummer<sup>2)</sup></b> BW-2018-001888427<br>(oder "Registriernummer wurde beantragt am...") |
|--|---|

3

## Energieverbrauch

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

67 kWh/(m<sup>2</sup>·a)73 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

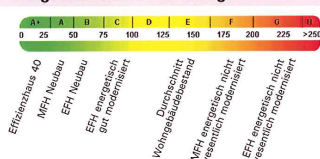
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

67 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |          | Energieträger <sup>h</sup> | Primär-Energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|----------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis      |                            |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.01.14 | 31.12.14 | Erdgas L                   | 1,10                  | 105.883                | 40.154                  | 65.729               | 1,22         |
| 01.01.15 | 31.12.15 | Erdgas L                   | 1,10                  | 115.830                | 38.736                  | 76.893               | 1,12         |
| 01.01.16 | 31.12.16 | Erdgas L                   | 1,10                  | 137.698                | 44.644                  | 93.054               | 1,07         |
|          |          |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                            |                       |                        |                         |                      |              |

### 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 ( $A_n$ ) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000278459 EA-Nr.: 0048040651705180001435067



# Energieausweis für Wohngebäude

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

### Empfehlungen des Ausstellers

**Registriernummer**<sup>2)</sup> **BW-2018-001888427**  
(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<br>in<br>Zusammenhang<br>mit größerer<br>Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | beiwilige Angaben<br>geschätzte<br>Ansoztionszeit<br>Kosten pro<br>eingesparte<br>Kilowattstunde<br>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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

AF-Nr.: 2010000278459

EA-Nr.: 0048040651705180001435067

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.

# 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5  
72764 Reutlingen



**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-2018-001889427  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

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 Wärme-gewinne 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energiemutzung. 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  $\lambda_{tr}$ ). 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