

# Exposé

## Wohnung in Wuppertal

### Lichtdurchflutete große Eigentumswohnung Wuppertal Elberfeld/Uellendahl mit Traum-Ausblick



Objekt-Nr. OM-377100

#### Wohnung

Verkauf: **216.500 €**

Ansprechpartner:  
Knut Marhold

Theodor-Heuss-Straße 50  
42109 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	12	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	583 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete große Eigentumswohnung über den Dächern von Wuppertal (Elberfeld/Uellendahl) – guter Grundriss mit viel Platz und Traum-Ausblick (frei ab sofort)

Zu dieser gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit etwa 90 m<sup>2</sup> gelangen Sie über zwei Aufzüge, die 2023/2024 komplett saniert wurden. Durch die Lage in der obersten Etage „tanzt Ihnen niemand auf dem Kopf“, von den Nachbarn hört man fast gar nichts.

Durch die großzügige Diele – hier verstärkt ein großer Spiegel nochmal die Wirkung – gelangen Sie in alle Räume der im Jahr 2014 zuletzt renovierten Wohnung. Die Böden wurden neu mit Laminat ausgelegt, Bad, WC und Küche mit Boden- und Wand-Fliesen.

Bad und WC (beide innenliegend mit stromloser Abluftvorrichtung) wurden 2015 nochmal von einem Fachbetrieb hochwertig umgebaut: eine große Dusche mit Glaswand, Spritzschutz und Regenschauer-Dusche, Waschtisch mit Unterschränken, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizung, Armaturen (alle Armaturen hansgrohe).

Zwei Abstellräume lassen ausreichend Platz zum Verstauen von Haushalts- und Lebensmitteln sowie als Garderobe. Das Schlafzimmer hat Platz für ein großes Doppelbett, Kommode und 4 Meter Kleiderschrank sowie einen Ausgang auf den fast 30 Meter langen, ca. 1,2 Meter tiefen Balkon, der sich über die südliche Sonnenseite und die Westseite erstreckt, auf der man mit einem Getränk die Nachmittags- und Abendsonne bis nach deren Untergang genießen kann. Dann sorgt eine Betonwand, die sich im Laufe des Nachmittags aufheizt, im Sommer noch einige Stunden für angenehme Rückenwärme. Vormittags genießt man dann den Schatten auf der Westseite, nachmittags lässt es sich auf der Südseite gut aushalten.

Das große Wohnzimmer, das früher einmal Wohnzimmer plus Kinderzimmer war (und entsprechend zurückgebaut werden kann), trumps mit einem riesigen Panoramafenster plus Balkontüre auf, alle Fenster wurden 2015 gegen 3-fach verglaste Weru-Kunststoff-Fenster ausgetauscht (nochmalige individuelle Verbesserung des Gesamt-Haus-Energieausweises, der mit „D“ sowieso schon sehr gut ausfällt).

Die nach Westen gelegene Küche hat ebenfalls eine Balkontüre. Die Küchenzeile ist ebenfalls von 2015 und im Kaufpreis enthalten.

Ebenfalls nach Westen gerichtet rundet ein Kinderzimmer, das zuletzt als Büro genutzt wurde (Telefon-/Kabelanschluss), das Wohnerlebnis ab.

Um Interessenten möglichst vor der Besichtigung auch „Mängel“ nicht vorzuenthalten, noch ein paar Anmerkungen: Es handelt sich um eine Wohneinheit mit 65 Parteien. Kontakt mit den Nachbarn kann man haben, muss es aber nicht – die meisten Nachbarn sind ausgesprochen nett und hilfsbereit, was sich nicht nur während Corona, sondern täglich zeigt. Die 12. Etage ist „realistisch“ nur mit dem Aufzug erreichbar, insbesondere nach Einkäufen (aber das Treppenhaus kann auch als Fitnesscenter genutzt werden). Ich selbst hatte (wenn ich nicht zu meiner Lebensgefährtin gezogen wäre) noch folgende Arbeiten geplant: Austausch des Laminats gegen hochwertige Vinylböden, Austausch der Eingangs- und Innentüren durch Kassetten- bzw. Glastüren, Entfernen der nicht benötigten Türzargen (Wohnzimmer, Küche – dadurch entstünde noch mehr Luftigkeit), Einbau einer zweiflügeligen Tür mit Aufbewahrungsfächern in Abstellraum 2.

Das Hausgeld beträgt aktuell 583 Euro inkl. Heizung, Warmwasser, Instandhaltungsrücklage (in der Eigentümerversammlung wird gerade eine Fassadenreinigung mit Neuanstrich besprochen; dafür wird auf Anregung der sehr vorausschauend arbeitenden Hausverwaltung bereits „gespart“, um später Sonderzahlungen zu vermeiden) und (Teilzeit-) Hausmeister (u.a. Haustechnik, Reinigung Treppenhaus, Eingangs- und Außenbereich, Außenflächen).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Das Haus liegt in ruhiger Lage in Wuppertal-Elberfeld (Uellendahl), umgeben von viel Grün. Im angrenzenden Einkaufszentrum (EKZ) befinden sich u.a. ein Friseur, eine kleine Kneipe, ein Kiosk, eine Apotheke und zwei Arztpraxen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht von Süden

# Exposé - Galerie



Hausansicht Eingang Nordseite



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Hausflur mit Aufzügen



neue Aufzugsanlage von 2024



Flur mit Garderobe/Abstellraum

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellraum 2



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küchenzeile



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Apothekerschrank

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Waschtisch



Waschmaschinenanschluss

# Exposé - Galerie

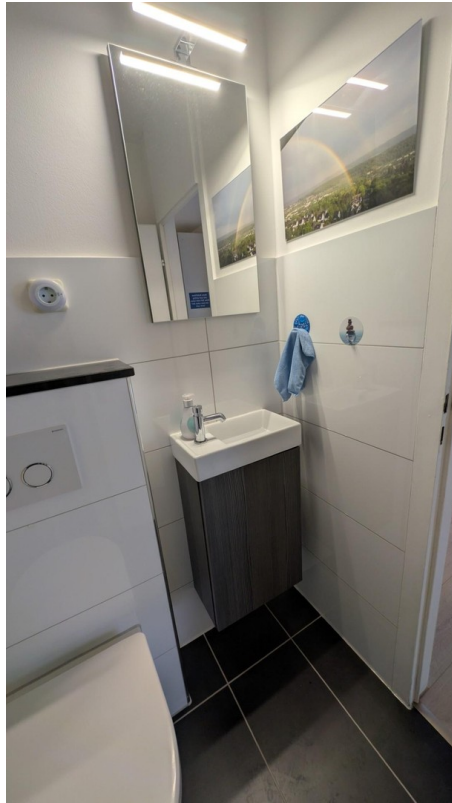


Handtuchheizung



separates WC

# Exposé - Galerie



separates WC



Balkon Westseite

# Exposé - Galerie



Balkon Westseite



Ausblick nach Südwesten

# Exposé - Galerie



Balkon Südseite



Balkon Südseite



Nachtblick

# Exposé - Galerie



Nachtblick



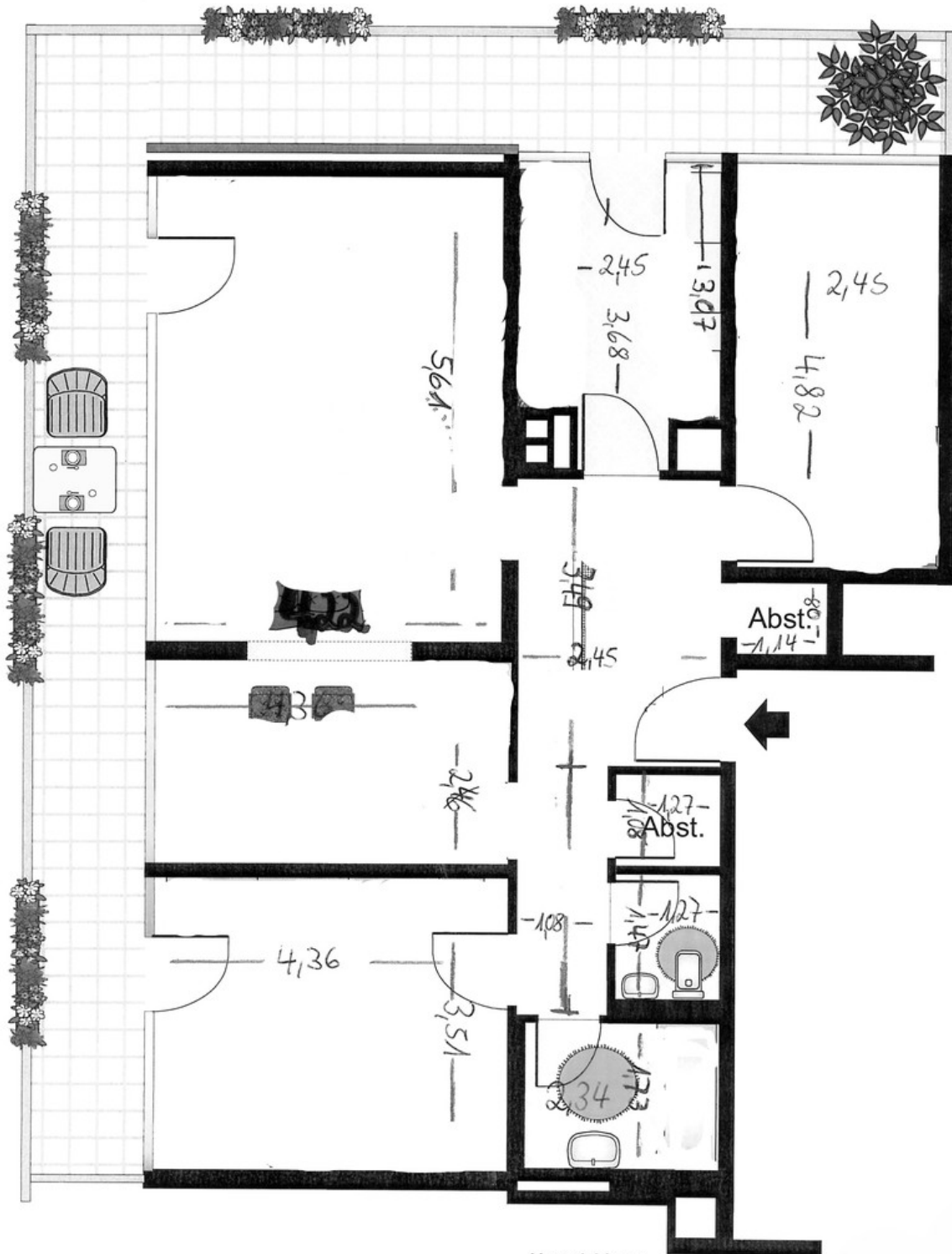
Nachtblick

# Exposé - Galerie



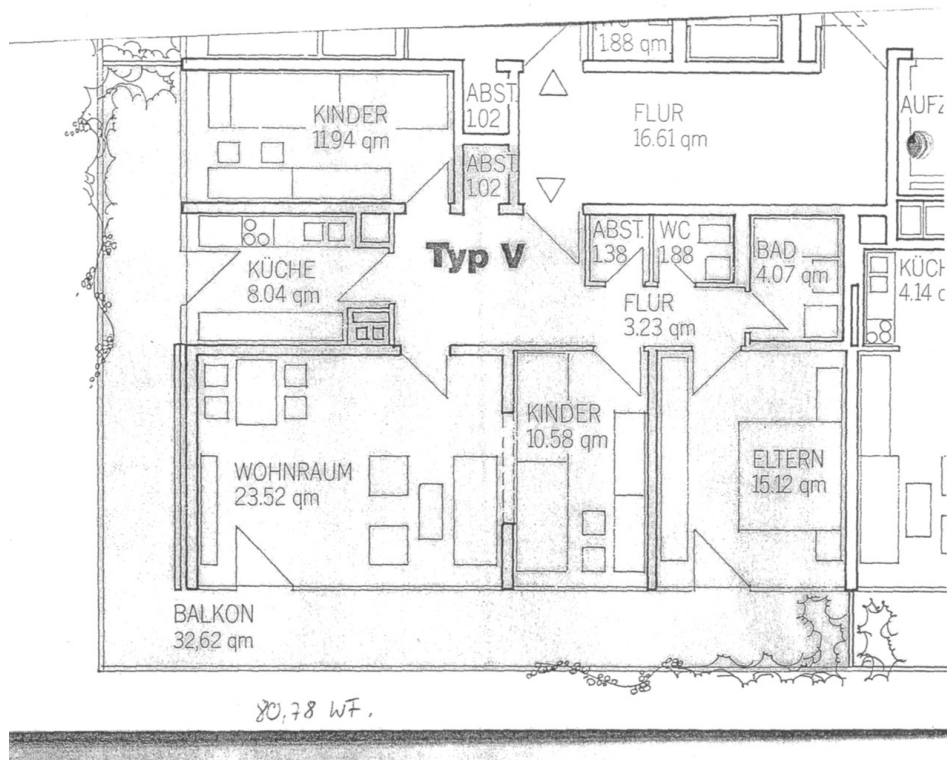
Winter-Wunderland...

# Exposé - Grundrisse

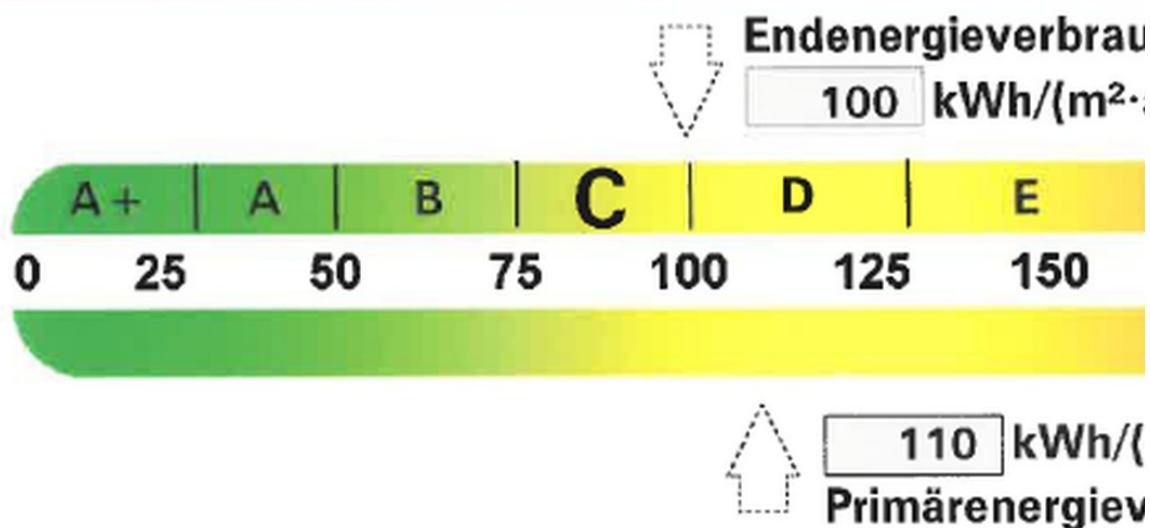


Handskizze:  
Maße sind  
ca.-Angaben  
ohne Gewähr

# Exposé - Grundrisse



## Energieverbrauch



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

**Ihr Ansprechpartner**

Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89 · D-65760 Eschborn  
Telefon 0800 8 333 666\* · Telefax 01803/68 43 53\*  
E-Mail energieausweis@techem.de  
\*kostenlos aus deutschen Netzen

**Energieausweis**

GG1  
MW

Ihre Objekt-Nr.

Techem Abrechnungseinheiten-Nr.

Techem Kunden-Nr.  
00985529Datum  
06.11.2018

Techem Energy Services GmbH · Hauptstraße 89 · 65760 Eschborn

Firma  
Becker & Döring GmbH  
Haßlinghauser Str. 163

D-42279 Wuppertal



Eingang: 09.11.18

**Ihr Energieausweis ist fertig.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen heute Ihren verbrauchsorientierten Energieausweis nach den Anforderungen der §§ 19 und 20 Energieeinsparverordnung (EnEV) übersenden zu können.

Für die Identifizierung des Energieausweises finden Sie auf jeder Seite oben rechts die Registrierungsnummer Ihres Energieverbrauchsausweises. Bitte nutzen Sie diese Nummer künftig bei Rückfragen.

Wir möchten uns bei Ihnen für Ihren Auftrag bedanken und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüße  
Techem Energy Services GmbH

Ihr Energieausweisteam

ENERGIEAUSWEIS

# Energieausweis für Wohngebäude

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

Gültig bis: 05.11.2028

Registriernummer<sup>2)</sup> NW-2018-002323606  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Theodor-Heuss-Str. 50/110, 42109 Wuppertal		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	1988		
Anzahl Wohnungen	65		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	6680,40 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 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.eEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

05.11.2018

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 Übergabestellen  
AF-Nr.: 2010000305362

# Energieausweis für Wohngebäude

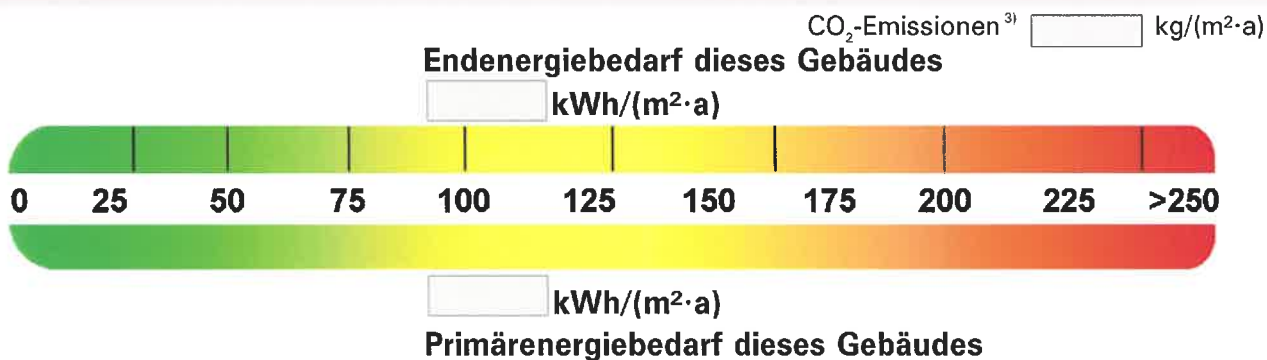
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer<sup>2)</sup> **NW-2018-002323606**  
(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 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)

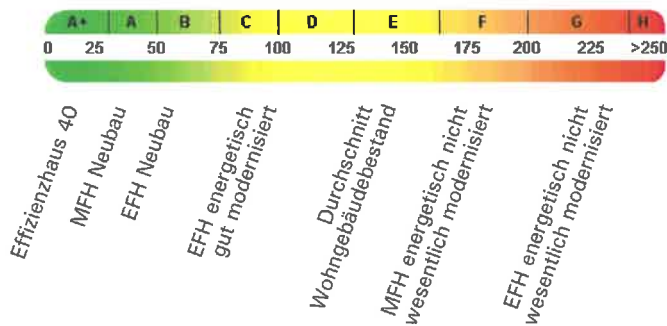
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>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 §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.: 2010000305362

# Energieausweis für Wohngebäude

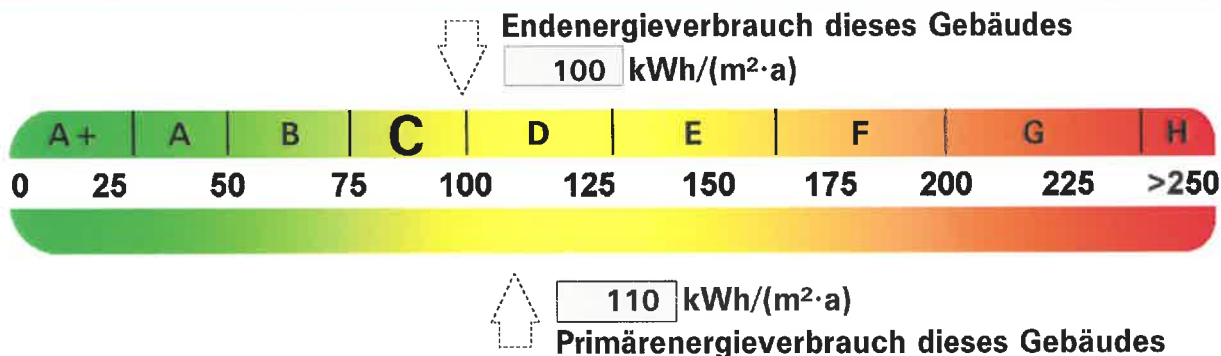
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> NW-2018-002323606  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

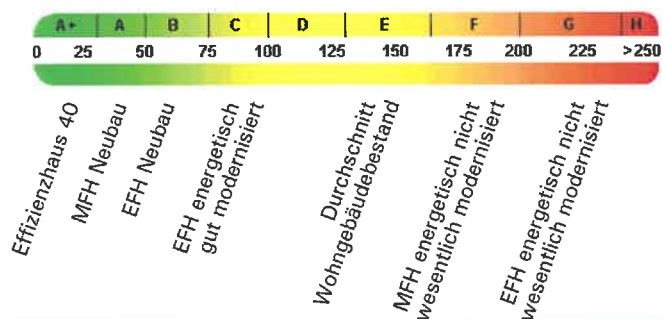
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

100 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						
01.01.15	31.12.15	Heizöl	1,10	319.281		319.281	1,13
01.01.16	31.12.16	Heizöl	1,10	521.280		521.280	1,10
01.01.17	31.12.17	Heizöl	1,10	464.655		464.655	1,14
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	534.432	534.432		

## 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.

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.: 2010000305362

# Energieausweis für Wohngebäude

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

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer<sup>2)</sup> **NW-2018-002323606**  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Modernisierung durch Niedertemperatur-/Brennwertkessel. Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (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

# Energieausweis für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

Registriernummer<sup>2)</sup> NW-2018-002323606  
(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 Wärmegevinne 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

Angegeben 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises