

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wiesloch

**Wohn/Geschäftshaus in Premiurlage - Privatverkauf -  
keine Maklerprovision**



Objekt-Nr. OM-393251

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **800.000 €**

69168 Wiesloch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965
Grundstücksfläche	300,00 m²
Etagen	2
Zimmer	10,00
Wohnfläche	370,00 m²
Nutzfläche	30,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht das Geschäftshaus, mit derzeit erfolgreich laufendem Gastronomiebetrieb. Ein einmaliges Filetstück, nicht nur für Investoren oder Bauträger mit Weitblick! Absoluter Premiumlage, direkt gegenüber dem kulturellen Herzen von Wiesloch, dem Hotel Palatin „Best Western“ mit über 400 Parkplätzen.

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude präsentiert sich durch die fortlaufenden Modernisierungen in einem gepflegten Zustand.

Die Immobilie befindet sich auf einem rund 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 370 m<sup>2</sup>, welche sich über zwei Etagen verteilt.

Im Erdgeschoss liegt der derzeit geführte Gastronomiebetrieb. Falls kein Gastronomiebetrieb erwünscht ist kann mit der entsprechenden Nutzungsänderung mit übersichtlichem Aufwand mehrere Wohneinheiten, Büros oder Ladeneinheiten vorgesehen werden. Es sind keine Parkplätze vorhanden, aber 6 Parkplätze sind abgelöst. Ausgezeichnete Parkmöglichkeiten gegenüber im Palatin Best Western Hotel.

Es ergeben sich für einen innovativen Bauträger/Architekten vielfältige Möglichkeiten. Die Wohn/Geschäftseinheiten könnten sich um ca. 20-40m<sup>2</sup> vergrößern. Mit sehr geringem Aufwand kann z.B. kurzfristig die Gasträumfläche (100m<sup>2</sup>) zu sehr guten Konditionen als Geschäftsfläche (Büro Ladeneinheit) verpachtet werden.

Das Dachgeschoss wurde 2012 teilweise ausgebaut, neu eingedeckt, voll isoliert. Fenster, ein neues Bad, Heizung sowie Wasser und Elektrik wurde neu ebenfalls installiert. Dazu wurde das 2. Obergeschoß um eine großzügige Gaube erweitert. Mit entsprechenden Nutzungsänderung + entsprechender Investition kann das 2. Obergeschoß (ca. 130m<sup>2</sup>) zu einer einzigartigen außergewöhnlichen Penthouse Wohnung umgestaltet werden. Nach hinten mit dem im Sommer kühlenden Leimbach und dem unverbaubarem Blick auf die Stadtmauer mit dem Wachturm und den Gartenanlagen nach vorne mit dem Hotel Best Western Palatin und vielen Geschäftseinheiten ist das eine der besten Lagen in ganz Wiesloch – vielleicht sogar die Beste? Das 2. Obergeschoß ist nicht Bestandteil des Kaufpreises. Es kann bei Bedarf für Euro 170.000 zusätzlich erworben werden

Beheizt wird das Gebäude über die Gaszentralheizung, welche 2012 eingebaut wurde. Die Warmwasseraufbereitung + Heizungsunterstützung erfolgt durch die Solaranlage. Das Fassungsvermögen des Warmwasserspeichers beträgt 750 Liter.

## Ausstattung

- Dach neu gedeckt und isoliert
- Gaube 2012
- Weitgehend ausgebautes Dachgeschoss(Bad, Fenster, Elektrik, Heizung)
- Tageslichtbad 2. OG 7m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad 1. OG 10m<sup>2</sup>
- Terrasse / Garten
- Durchschnittliche Raumhöhe 2,80m im Erdgeschoß höher
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung und Heizunterstützung 2012
- Gasheizung 2012

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bedingt durch die neue Dachisolierung, die Südlage, große Fensterflächen und die Solaranlage mit 750 Liter Warmwasserspeicher mit Heizungsunterstützung ist der Gasverbrauch erstaunlich gering. (Euro 265 Monat für 479 m<sup>2</sup> Fläche inklusive Gastrobetrieb laut aktueller Abrechnung 2024-2025). Und dass trotz dem Energieausweis vom 20.8.2020 Energiebedarf: 134,7 kWh/(m<sup>2</sup>a). Es kann durch geringe Investitionen ein besserer Wert erreicht werden.

Bitte bedenken Sie: Momentan werden neue Eigentumswohnungen in Wiesloch in suboptimalen Lagen für bis zu 7.000 Euro m<sup>2</sup> vermarktet.

## Lage

Stadtmitte, direkt gegenüber dem Palatin Kongresshotel (Best Western Plus). Hier finden alle größeren Veranstaltungen statt.

Busverbindungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Abgerundet wird die außergewöhnliche Lage zur hinteren Seite des Gebäudes mit dem unverbaubaren Blick über die Gartenanlage auf das Wieslocher Wahrzeichen, den Wachturm sowie die Wieslocher Stadtmauer

S-Bahn zur Stadtmitte Heidelberg 8- 12 Minuten

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Restaurant



# Exposé - Galerie



Treppe



1. Obergeschoß Büro

# Exposé - Galerie



1. Obergeschoß Küche



1. Obergeschoß Aufenthalt



# Exposé - Galerie



1. Obergeschoß Aufenthalt



1. Obergeschoß Badezimmer 10m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



2. Obergeschoß



2. Obergeschoß



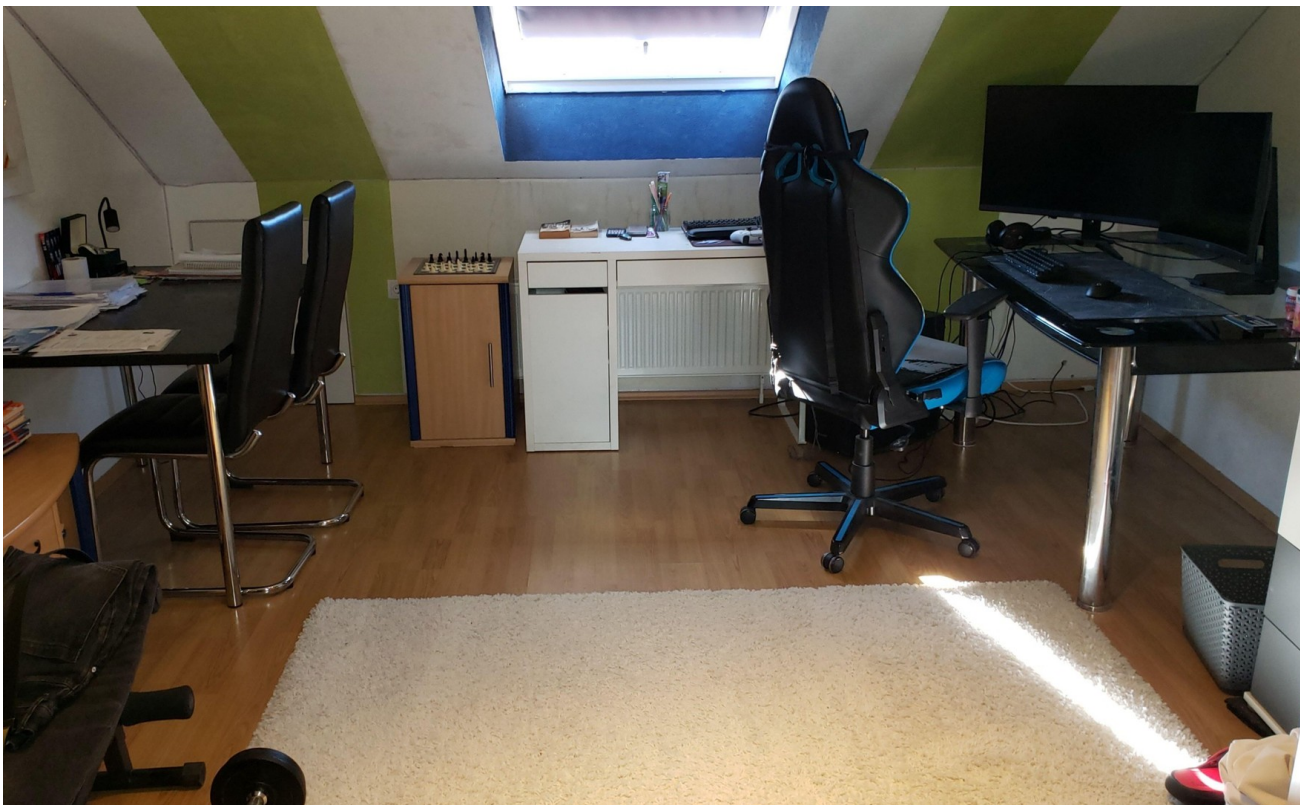
# Exposé - Galerie



2. Obergeschoß Bad 7m<sup>2</sup>



2. Obergeschoß Dusche



2. Obergeschoß Computerraum



# Exposé - Galerie



Blick auf Palatin Best Western



Terrasse

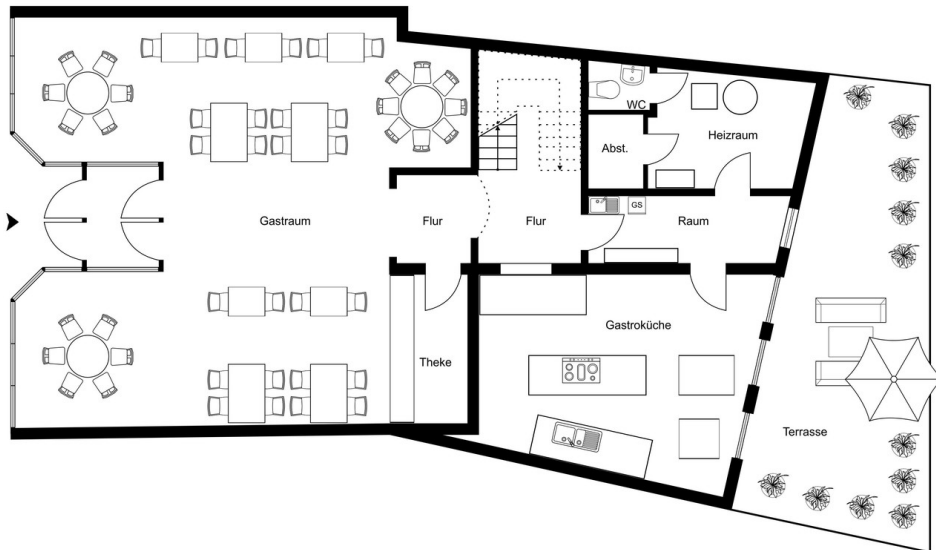


# Exposé - Galerie



Blick auf Stadtmauer+Wachturm

# Exposé - Grundrisse



ohne-makler

Erdgeschoss



ohne-makler

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020


Gültig bis: 31.10.2032

Registriernummer:

BW-2022-004292549

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohn - und Geschäftshaus mit Ladeneinheit		
Adresse	Ringstr. 16A 69168 Wiesloch		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2011		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	542,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dati-Team GmbH Deniz Tas  
Sachverständigenbüro  
Am freien Feld 10/1  
73669 Lichtenwald



Unterschrift des Ausstellers

*Deniz Tas*

Ausstellungsdatum 01.11.2022

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2022-004292549

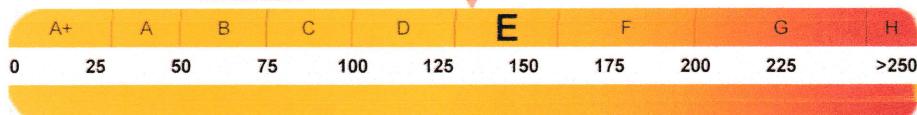
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 33,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

134,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



149,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 149,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 62,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>\*

Ist-Wert 1,33 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

134,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

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

Art:

Deckungs-  
anteil:

Anteil der  
Pflichterfül-  
lung:

Summe:

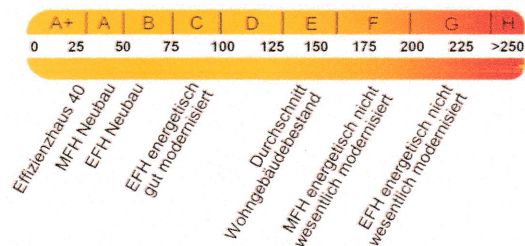
% %

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

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

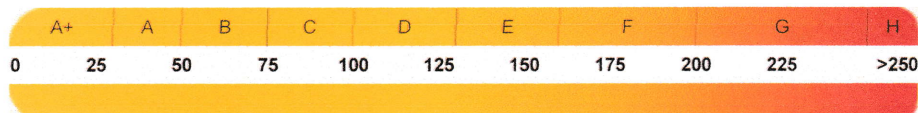
BW-2022-004292549

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



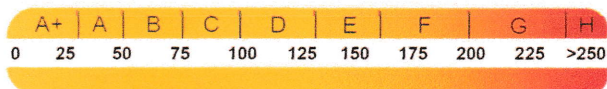
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nz}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2022-004292549

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	Wände	Dämmung der Außenwand um mindestens 14cm, WLS 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fenster gegen Fenster nach Maßgabe der GEG.  Austausch der Eingangstür nach Maßgabe der GEG.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Lüftung	Einzel Mikro Be - und Entlüftung inkl. Wärmerückgewinnung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dati-Team GmbH Deniz Tas, Sachverständigenbüro  
Am freien Feld 10/1, 73669 Lichtenwald

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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