

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Bochum

### Komplett sanierte DG-Wohnung im Altbau (mit moderner Einbauküche)



Objekt-Nr. OM-402137  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **599 € + NK**

Ansprechpartner:  
Felix Heining

Hammer Str. 68  
44866 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	1.198 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	3. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	165 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Dachgeschoßwohnung verbindet den Charme eines gepflegten Altbau mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde im Frühjahr 2023 umfassend und hochwertig komplett saniert und kann ab dem 20.02.2026 neu bezogen werden.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche wesentlichen Bauteile und Installationen erneuert: neue Fenster, Heizkörper, Elektroinstallation, Wasserleitungen, ein vollständig neues Badezimmer, hochwertige Bodenbeläge, neue Zimmertüren sowie eine neue Wohnungseingangstür. Auch Wände und Decken wurden neu verputzt. Es handelt sich ausdrücklich nicht um reine Schönheitsmaßnahmen, sondern um eine grundlegende technische und optische Erneuerung, die ein modernes, zuverlässiges Wohnumfeld schafft.

Ein besonderer Mehrwert ist die hochwertige Einbauküche, die für lediglich 60 € monatlich mitvermietet wird. Sie ist vollständig ausgestattet, befindet sich in sehr gutem Zustand und hat einen Neuwert von ca. 6.000 €. Der Vorteil für Sie: kein zusätzlicher Investitionsaufwand und ein sofort nutzbarer, komfortabler Kochbereich.

Die Kaltmiete beträgt 599 €. Die Gesamtmiete inklusive Nebenkosten, Heizung UND Einbauküche beläuft sich auf 824 €. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Vor dem Haus stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, sodass keine zusätzlichen Kosten für Garage oder Stellplatz entstehen.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, zentralen Wohnlage mit einer angenehmen Mietergemeinschaft und überwiegend langfristigen Mietverhältnissen. Geplante Maßnahmen zur Fassaden- und Dachsanierung werden den historischen Altbau künftig weiter aufwerten und den positiven Gesamteindruck abrunden.

Fazit: Eine gepflegte, hochwertig sanierte Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität, Substanz und ein langfristiges Zuhause legen.

## Ausstattung

hochwertiger Laminatboden in Eiche-Optik, neue Fenster nach aktuellem Energiestandard, , neue Heizkörper, neue Elektroleitungen/Schalter/Steckdosen, neue Zimmertüren in weiß, neue dämmende Wohnungstür in weiß, neues Bad mit Hänge-WC, Handtuchheizkörper und moderner Rainshower-Dusche, umfangreiche, neue Einbauküche inkl. Elektrogeräten (zzgl. 60 € auf die Kaltmiete; inkl. Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlf-/Gefrierkombination, Dunstabzugshaube), vorbereiteter Waschmaschinenschluss in der Küche (links), neue Klingelanlage am Haus. Weiterhin wurden alle Heizkörper und -ventile gegen neue Flachheizkörper getauscht. Der Mehrheitseigentümer des Hauses hat sich in den letzten Jahren geändert, so dass in den nächsten Jahren eine stetige Aufwertung des Gebäudes geplant ist. Bereits beschlossen/umgesetzt ist eine neue Klingelanlage, neue Elektroinstallation im gesamten Hausflur sowie drei kernsanierte und eine modernisierte Wohnung. Aktuell in Planung ist die umfassende Sanierung der Hausfassade sowie eine Dachmodernisierung. Dadurch wird in mehreren Schritten der energetische Zustand des Hauses optimiert, Ihr Energieverbrauch reduziert und das Aussehen des Hauses erheblich aufgewertet.

**BITTE BEACHTEN:** Das mittlere Arbeitszimmer ist durch einen offenen Durchgang mit dem Flur verbunden und nicht abschließbar; daher nicht WG-geeignet!

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Berechnung der Nebenkosten wurde für eine Person kalkuliert. Da einzelne Posten der Abrechnung nach Anzahl der Bewohner umgelegt werden kann es bei mehr als einem Bewohner zu einer kleinen Anpassung der Nebenkosten kommen. Die Miete wird vom Jobcenter Bochum gemäß der aktuellen "Kosten der Unterkunft" für die maximale gewünschte

Personenzahl von 2 Personen nicht übernommen, weshalb entsprechende Anfragen unbeantwortet bleiben. Für die Unterschrift des Mietvertrags ist eine aktuelle SCHUFA-Auskunft erforderlich. Sollten Sie mir diese bereits freiwillig vorab einreichen, würde ich mich freuen.

## **Lage**

Die Immobilie liegt in ruhiger Wohngegend im Westen Bochums, auf der Grenze zwischen Bochum-Mitte und Wattenscheid. Zur Autobahn A40 und A448 sind es nur ca. 4 Minuten mit dem Auto. Über die Straßenbahnlinie 302, welcher in direkter Nähe hält, erreicht man binnen weniger Minuten Wattenscheid oder in rund 15 Minuten die Bochumer Innenstadt. In nur 400m Entfernung erreicht man den neuen Radschnellweg 1, der unter anderem eine direkte Anbindung an Essen und Bochum bietet.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnungstür innen



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Schlaf/Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Ausblick Küchenfenster



Rainshower-Dusche

# Exposé - Galerie



Handtuch-Heizkörper



Rainshower-Dusche



Einbauküche mit allen E-Geräte

# Exposé - Galerie



Backofen, Induktionsfeld



Edelstahlspüle

# Exposé - Galerie



moderner Geschirrspüler



integr. Mülleimer in EBK

# Exposé - Galerie



## Durchgang Küche-Wohnzimmer



## neue Elektroverteilung

# Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D

# Exposé - Grundrisse



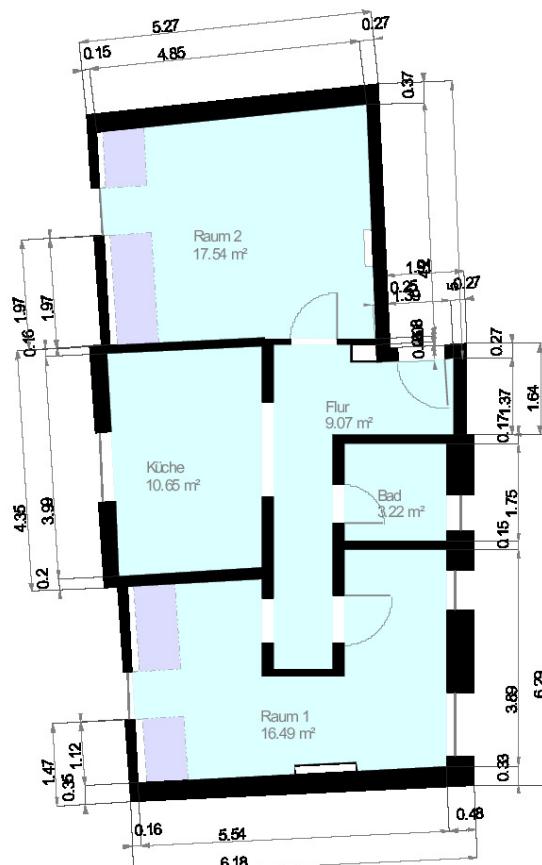
# Exposé - Grundrisse

Objekt: Hammer Straße 68 - 44866 Bochum



DG: Grundriss

Lage der Wohnung: Dachgeschoss Rechts / WE 8



1 m Höhenlinie

2 m Höhenlinie

Maßstab 1:100  
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%



immobilienbeaucher.de

Aufmaß erstellt am 23.02.2013  
Aufmaß erstellt durch: Daniel Lohmann  
Unterschrift: WoFlV & DIN277  
DKBA-zertifiziert

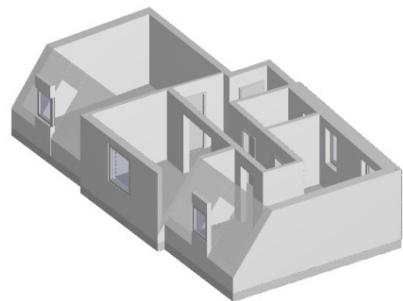
# Exposé - Grundrisse

Objekt: Hammer Straße 68 - 44866 Bochum



DG: 3D Darstellung

Lage der Wohnung: Dachgeschoss Rechts / WE 8



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

06.05.2031

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003658516

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hammerstr.68, 44866 Bochum		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1915		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2004		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	442,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: nein	Verwendung: normal	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als 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:

Schornsteinfeger Ralf Lange

Bertha-von-Suttner-Str. 7  
44534 / Lünen

07.05.2021

Ausstellungsdatum



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> 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.

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

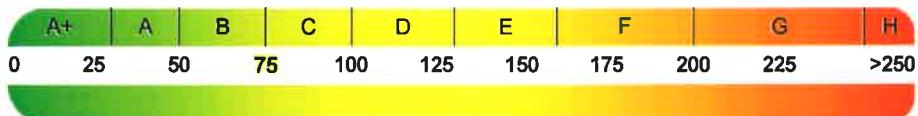
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003658516

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5</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 Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 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 Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnittsbestand  
Wohngebäude  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### 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.

<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> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

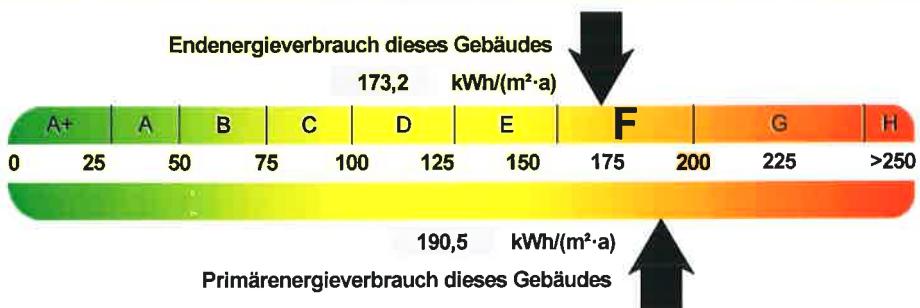
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003658516

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

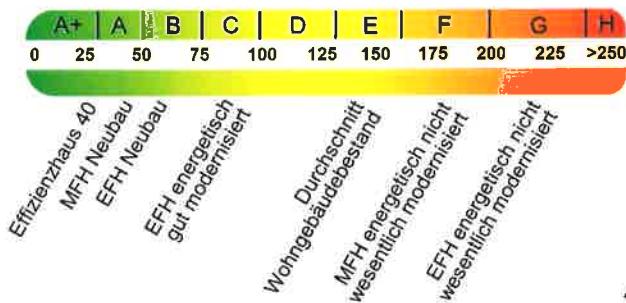
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

173,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	185414	—	185414	1,24

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## 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.

<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 Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## **Empfehlungen des Ausstellers**

## Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003658516

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

## **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Schornsteinfeger Ralf Lange  
Bertha-von-Suttner-Str. 7, 44534 / Lünen

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV)vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 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 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

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sup>T</sup>). 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 und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in 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 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. Gleicher 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.

### 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

## BERECHNUNGSSUTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Straße:	Hammerstr.68
PLZ / Ort:	44866 Bochum
Gebäudeteil:	Gesamtes Gebäude
Nutzfläche:	442,90 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten:	8

#### Energieverbrauch

Energieträger:	Erdgas E
Einheit:	kWh Brennwert
Energieinhalt:	0,90 kWh / kWh H <sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2017	31.12.2017	60473	54480	54480	100,0	0	0,0
01.01.2018	31.12.2018	72065	64923	64923	100,0	0	0,0
01.01.2019	31.12.2019	73271	66010	66010	100,0	0	0,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 44866  
Ort: Bochum

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum:	01.01.2017 - 31.12.2019
Kennwert:	173,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)