

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

**4,5-Zimmer-Wohnung Halbhöhenlage von Stuttgart,  
Renoviert, EBK, 2XBalkon, Stellplatz, u.m.v.**



Objekt-Nr. OM-402146

### Wohnung

Vermietung: **2.120 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Arnold

70175 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	210 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.01.2026 können Sie diese lichtdurchflutete Wohnung in der zweiten Etage, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht, beziehen. Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Sanierte Wohnung. Die Wohnung befindet sich an einer Sackgasse, die Absolut durchweg ruhige Lage zur Stuttgarter City welche hier zu erwähnen. Die Wohnung verfügt über viereinhalb attraktive Zimmer. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung (12-2024) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert, ein aktueller Energieausweis liegt vor. Auf dem Balkon lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. In der Innenausstattung / Teilmöblierte Wohnung, mit inbegriffen ist eine Einbauküche, Garderobe, mehrere Einbauschränke. Zur Wohnung gehören außerdem noch ein Keller mit praktischem Stauraum sowie ein Stellplatz für Ihr Auto. Hierdurch entfällt die Parkplatzsuche.

## Ausstattung

Mitnutzung des Gemeinschaftlichen Fahrradraus

Gemeinschaftlicher Wäschetrockenraum (3 x Nutzer)

Eigener Waschmaschinen und Trockner (mit Abluft), Stellplatz 24X7 Nutzung

Moderne Transponder Schließanlage

Elektrische Rollläden, Kabelfernsehen,

Moderne Datenleitungen in der Wohnung,

Wohnbalkon und Wirtschaftsbalkon,

Toilette mit Tageslicht und getrennt vom Bad,

Etagenheizung mit Zentraler Warmwasser Aufbereitung der Wohnung,

Hausmeister Service,

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sehr gerne an Familie mit Kindern zu vermieten.

Eine Mietpreis Bindung besteht bis zum 31.12.2026.

Energie Ausweis ausweisbar, Wohnflächenberechnung vorhanden, Wohnung wird mit Innenausstattung als Teilmöbliert angeboten.

Wünschenswerterweise haben Sie eine Mieterselbstauskunft: Einkommensnachweise, Aktueller Wohnsitz, Personalausweis oder Reisepass, Einkommensnachweise, Schufa-Auskunft, mit Ihrer Anfrage mit versendet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Stuttgart Nord am Fuße des Killesberg. Die Halbhöhenlage bietet alles, was man von einem repräsentativen Wohnobjekt erwarten darf. Nur wenige 100 m haben Sie hier zum Bismarckturm, zum Killesberg und zum Kräherwald. Die Buslinien und Bahnlinien 40, 43, N2 und U4 verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte. Auch verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Buchhandlungen, eine Bar und eine Reinigung erreichen Sie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Haus Seestraße 106

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Eingang EG



Sicht Flur

# Exposé - Galerie



Wohnungstüre 2.OG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Sichtachse Kind 1 zu Kind 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Flurschrank WC



Schlafzimmer Eltern

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern

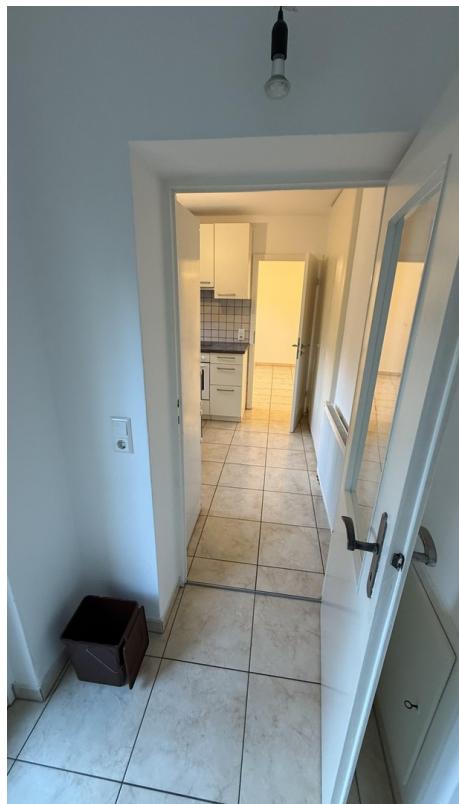
# Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum



Sichtachse Abstellraum Küche E

# Exposé - Galerie



Balkon 2

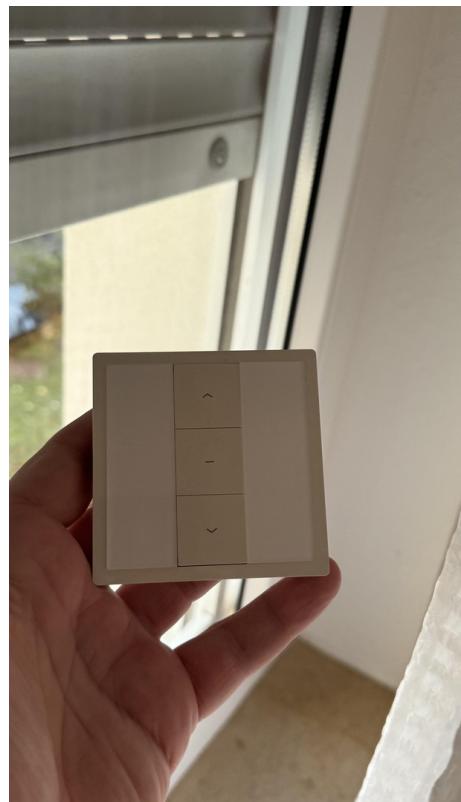


Abstellraum

# Exposé - Galerie



Etagenheizung mit Warmwasser



Rolladensteuerung

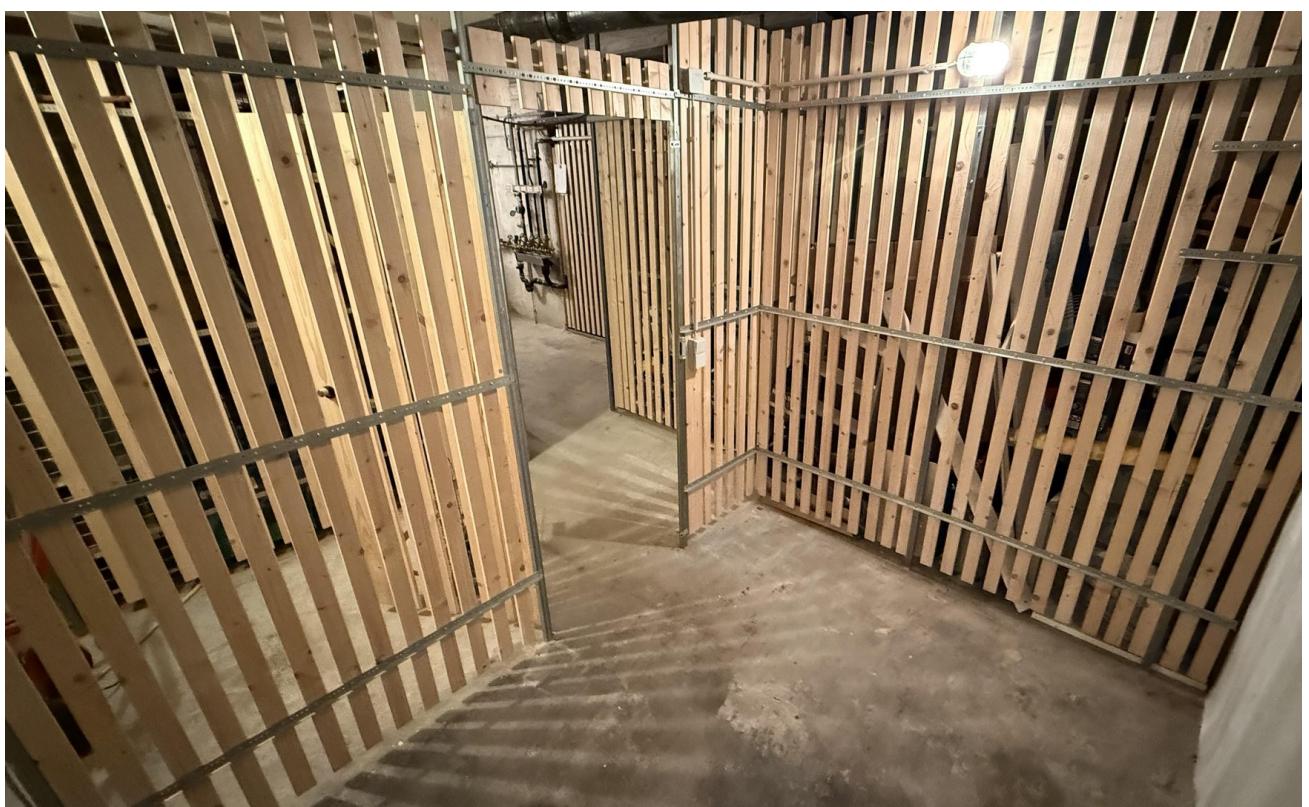


Garagen stellfläche

# Exposé - Galerie



Keller



Kellerbox

# Exposé - Grundrisse

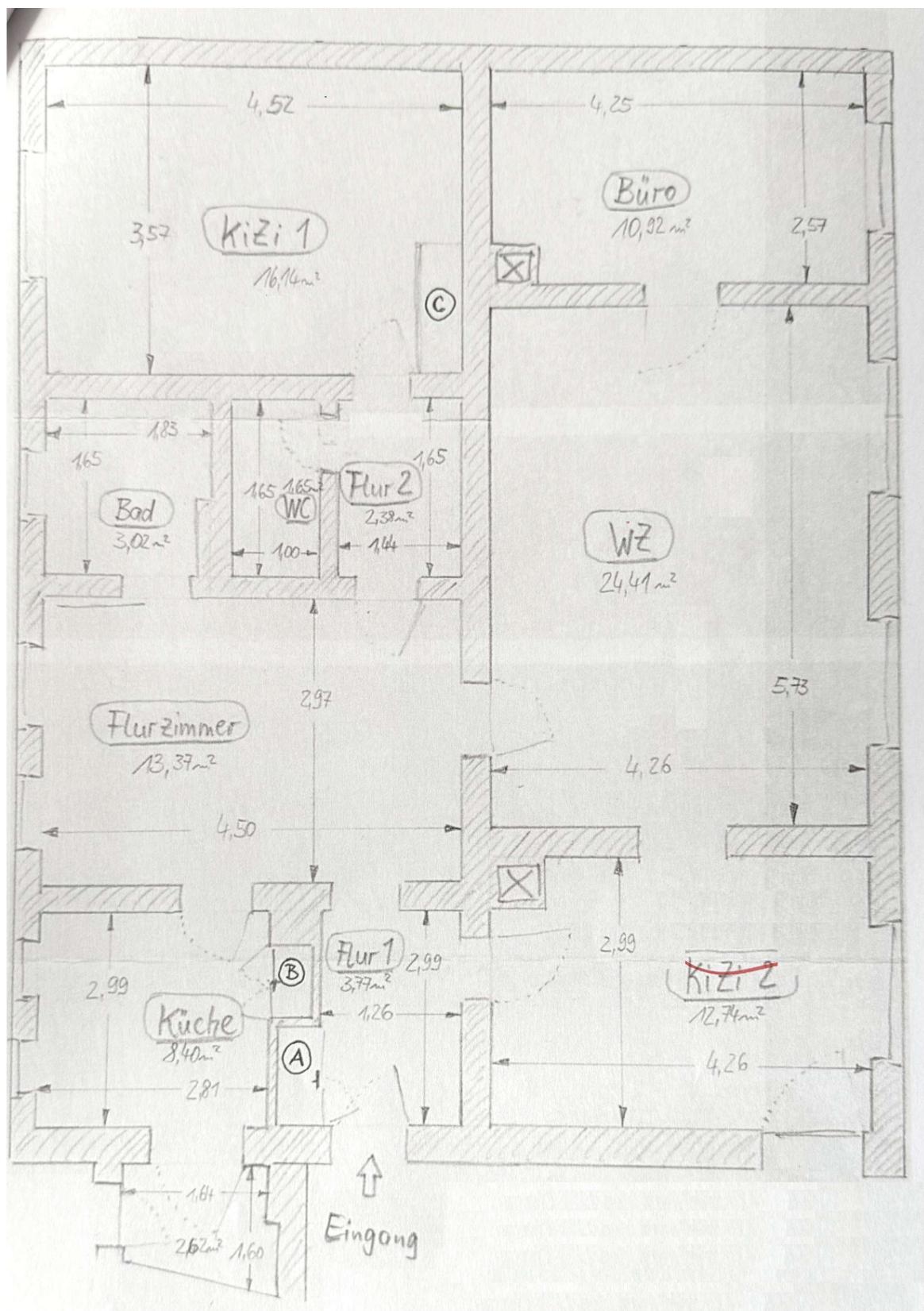


Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



GRUND & BODEN WERT

## BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE (NACH WOHNFLÄCHENVERORDNUNG)

für: 4,5-Zimmer Wohnung (Nr. 3)  
im: 2. Obergeschoss  
in: Seestr. 106, 70174 Stuttgart

Die Berechnung erfolgte aus Fertigmaßen, ermittelt durch örtliches Aufmaß am 28.05.2020.

Räume der Wohneinheit (Wohn- u. Schlafräume, Küche, Flur, Bad, WC, etc.)								
Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Raumbesonderheiten	Faktor	Länge	Breite	Wohnfläche Raumteil	Wohnfläche
1		Zimmer		1	4,24 m	2,98 m	12,64 m <sup>2</sup>	
			Kamin	-1	0,37 m	0,35 m	-0,13 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>
2		Zimmer		1	4,25 m	5,72 m	24,31 m <sup>2</sup>	24,31 m <sup>2</sup>
3		Zimmer		1	4,23 m	2,56 m	10,83 m <sup>2</sup>	
			Kamin	-1	0,42 m	0,41 m	-0,17 m <sup>2</sup>	10,66 m <sup>2</sup>
4		Zimmer		1	4,51 m	3,58 m	16,55 m <sup>2</sup>	16,15 m <sup>2</sup>
5		Vorraum		1	1,43 m	1,64 m	2,35 m <sup>2</sup>	2,35 m <sup>2</sup>
6		WC		1	0,97 m	1,63 m	1,58 m <sup>2</sup>	1,58 m <sup>2</sup>
7		Bad		1	1,79 m	1,61 m	2,88 m <sup>2</sup>	2,88 m <sup>2</sup>
8		Zimmer		1	4,49 m	2,97 m	13,34 m <sup>2</sup>	13,34 m <sup>2</sup>
9		Küche		1	2,80 m	2,98 m	8,34 m <sup>2</sup>	
			Raumteil	1	0,33 m	1,24 m	0,41 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>
10		Flur		1	1,26 m	2,99 m	3,77 m <sup>2</sup>	
			Raumteil	1	0,33 m	1,22 m	0,40 m <sup>2</sup>	4,17 m <sup>2</sup>
11		Abstellraum		1	1,37 m	1,44 m	1,97 m <sup>2</sup>	
			Raumteil Dreieck	0,5	1,37 m	0,44 m	0,30 m <sup>2</sup>	
			Raumteil Dreieck	0,5	0,25 m	1,36 m	0,17 m <sup>2</sup>	
			Raumteil	1	0,33 m	1,22 m	0,40 m <sup>2</sup>	2,85 m <sup>2</sup>
Wohnfläche der Innenflächen insgesamt								99,53 m <sup>2</sup>

Außenflächen (Gartenterrassen, Balkone, Loggien, Wintergärten, etc.)								
Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Raumbesonderheiten	Faktor	Länge	Breite	Wohnfläche Raumteil	Wohnfläche
12		Balkon Küche		0,5	1,90 m	0,90 m	0,86 m <sup>2</sup>	
			Raumteil Dreieck	0,25	1,90 m	0,61 m	0,29 m <sup>2</sup>	
			Raumteil	0,5	0,36 m	0,15 m	0,03 m <sup>2</sup>	0,11 m <sup>2</sup>
13		Balkon Zimmer		0,5	2,60 m	3,44 m	4,47 m <sup>2</sup>	
			Raumteil Dreieck	0,25	0,87 m	3,40 m	0,74 m <sup>2</sup>	5,21 m <sup>2</sup>
Wohnfläche der Außenflächen insgesamt								6,38 m <sup>2</sup>

Wohnfläche insgesamt	105,91 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

Aufgestellt: Stuttgart 28.05.2020



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 24.06.2028

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2018-001979210

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, beidseitig angebaut		
Adresse	Seestraße 106, 70174 Stuttgart		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	wohnungszentrale Heizung, verschiedene Baujahre		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	455,8 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: --	Verwendung: --	
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:

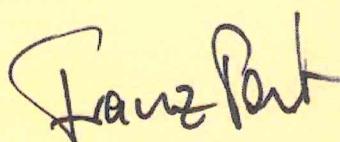


energiekonzept

dipl.-ing. franz post

eglosheimer strasse 48/2  
71679 asperg  
tel 07141 9746600 fax 260677  
post@ib-energiekonzept.de

25.06.2018  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<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>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>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<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

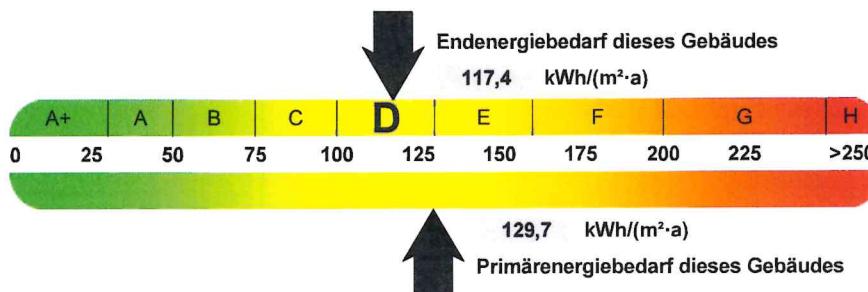
Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2018-001979210

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 24,0 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 129,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 78,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,82 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

117,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

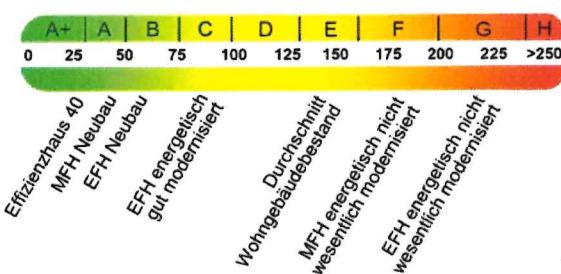
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## 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

## **Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2018-001979210

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: energiekonzept - ingenieurbüro, dipl.-ing. franz post Eglosheimer Straße 48/2, 71679 Asperg

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

Seit Inkrafttreten der EnEV 2014 am 1. Mai 2014 ist eine Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke oder alternativ der Dachschrägen verpflichtend vorgeschrieben! Dieses konnte bei dem vorliegenden Gebäude nicht festgestellt werden!

<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, definierte 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 Umfassungs flächebezogene 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 Warmwasserbereitungen. 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 sicher gestellt 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. 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.

### 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