

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Mülheim an der Ruhr**

**MH-Dümpten – Am Hexbachtal – Top renovierte 3 Zi.  
Dachgeschosswohnung mit Einbauküche**



**Objekt-Nr. OM-419720**  
**Dachgeschosswohnung**

**Vermietung: 489 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Jäger

Anne-Frank-Straße 2a  
45475 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	1.467 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	56,33 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	115 €	Etage	2. OG
Heizkosten	45 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhaus in der Anne-Frank-Straße. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von 56,33 m<sup>2</sup> folgende Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, großer Abstellraum sowie eine zusätzliche Abstellkammer auf der gleichen Etage. Ein großzügiger Fahrradkeller rundet das Angebot ab.

### Ausstattung und Modernisierung

Die gesamte Wohnung wurde komplett frisch renoviert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Alle Zimmer sind tapeziert und frisch weiß gestrichen. In allen Räumen sind hochwertiger Laminat- oder Fliesenboden verlegt. Alle Zimmertüren wurden 2010 erneuert.

### Badezimmer

Das Badezimmer wurde 2007 kernsaniert und 2016 umfassend modernisiert (Toilette, Waschbecken, elektronischer Durchlauferhitzer, Spiegelschrank). 2025 erfolgte eine Komplettmodernisierung mit neuer Dusche, moderner Duschabtrennwand und zeitgemäßen Armaturen. Das Bad entspricht damit modernen Wohnstandards und bietet hohen Komfort. Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine sind vorhanden. Ein Trockenraum auf der gleichen Etage steht zur Verfügung.

### Einbauküche

Die großzügig geschnittene Küche in edler Weiß-/Eiche-Farb kombination ist vollständig ausgestattet mit Einbauherd, Cerankochfeld, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank sowie umfangreichen Stauräumen. 2025 wurde ein moderner, hochglänzender weißer Fliesenspiegel neu verlegt. Die Küche verfügt über Anschlussmöglichkeiten für Spülmaschine und ausreichend Steckdosen. Die durchdachte Raumnutzung macht sie zu einem angenehmen Arbeitsbereich. Die Küche ist im Mietpreis enthalten.

### Heizung und Energieeffizienz

2015 wurde im gesamten Haus eine hochmoderne Gasbrennwertheizung installiert, die niedrige Heizkosten garantiert. Die Verbrauchsablesung erfolgt per Funk. Mieter haben Zugang zu einem Onlineportal zur Verbrauchskontrolle.

### Lage und Umfeld

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohnungen und angenehmer, moderner Hausgemeinschaft. Das Hexbachtal, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar. Im Erdgeschoss befindet sich ein Fitnessstudio mit separatem Hauseingang.

Hinweis: Durch das Fitnessstudio können während der Betriebszeiten gelegentliche Lärmbelästigungen auftreten.

### Finanzielle Konditionen

| Kaltmiete | 489,00 € |

| Nebenkostenvorauszahlung | 115,00 € |

| Heizkostenvorauszahlung | 45,00 € |

| Gesamt miete monatlich | 649,00 € |

Die Kaltmiete von 489 Euro beinhaltet bereits einen Mietrabatt von 30 Euro monatlich als Ausgleich für gelegentliche Lärmbelästigungen aus dem Fitnessstudio. Diese Lärmbelästigungen sind zu akzeptieren. Eine Mietminderung ist ausgeschlossen.

Kaution: 3 Nettokaltmieten (1.467,00 €)

Vermietung: Privat, ohne Makler, provisionsfrei

## Besichtigungen und Kontaktaufnahme

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum möchten wir die Anzahl der Besichtigungen begrenzen. Um den Auswahlprozess effizienter zu gestalten, bitten wir Interessenten, folgende Unterlagen bereits mit der Anfrage einzureichen:

Mieterselbstauskunft

SCHUFA-Auskunft

Aktueller Lohn- oder Gehaltsnachweis

Diese Unterlagen ermöglichen es uns, Ihre Eignung anhand des Anforderungsprofils des Eigentümers zu überprüfen. Anfragen ohne diese erforderlichen Dokumente können leider nicht beantwortet werden.

Wichtiger Hinweis an Makler

Makleranfragen sind unerwünscht. Gemäß § 7 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche vorherige Einwilligung des Empfängers verboten.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

## Lage

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	164,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Grundriss mobliert

# Exposé - Galerie



Grundriss



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur / Diele



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003411742

Gültig bis: 04.11.2030

1

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude, einseitig angebaut			
Adresse	Anne-Frank-Straße 2a, 45475 Mülheim an der Ruhr			
Gebäudeteil	Wohnwirtschaftlich genutzter Gebäudebereich			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1958			
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2014			
Anzahl Wohnungen	4			
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	427 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H, Strom			
Erneuerbare Energien	Art:	keine	Verwendung:	keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ing.-Büro effiziente Energieberatung  
Dipl.-Ing. Siegbert Unger  
Schöltges Hof 75  
45475 Mülheim an der Ruhr

05.11.2020

Ausstellungsdatum

Dipl.-Ing. Siegbert Unger

Ingenieurbüro effiziente Energieberatung + Planung  
Schöltges Hof 75 · 45475 Mülheim  
Tel. 0208-7402756, FAX 0208-7402755  
[www.ruhrgebiet-energieberatung.de](http://www.ruhrgebiet-energieberatung.de)

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
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  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003411742

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>

41 kg/(m<sup>2</sup>.a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

164,8 kWh/(m<sup>2</sup>.a)



195,2 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

#### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle 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 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

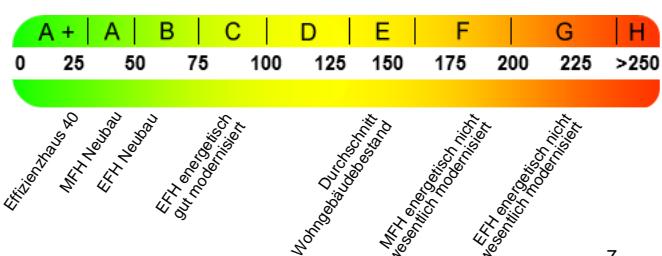
164,8 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	<input type="text"/>	Deckungsanteil:	<input type="text"/> %
	<input type="text"/>		<input type="text"/> %
	<input type="text"/>		<input type="text"/> %

### Vergleichswerte Endenergie



7

### 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:  0 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>:  0 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> freiwillige

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003411742

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



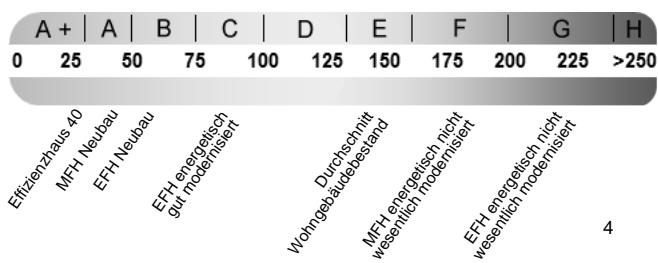
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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 auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003411742

(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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt-stunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, U-Wert <=0,24 W/m <sup>2</sup> K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	mittel	-
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, U-Wert <=0,24 W/m <sup>2</sup> K	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
3	Fenster	Austausch der Fenster gemäß gültiger Verordnung, Uw-Wert <=1,3 W/m <sup>2</sup> K	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
4	Eingangstür	Austausch der Eingangstüre gemäß gültiger Verordnung, U-Wert <=1,8 W/m <sup>2</sup> K	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
5	Wärmeverteilung / -abgabe	Optimierung der Regelungstechnik; Hydraulischer Abgleich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	mittel	mittel
6	Dachfenster	Austausch der Dachfenster gemäß gültiger Verordnung, Uw-Wert <=1,4 W/m <sup>2</sup> K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	mittel	mittel
<input 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:

<http://www.zukunft-haus.info/>

### 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 so genannte "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 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 Endenergiedecke 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