

# Exposé

## Wohnung in Freiburg

### Modernisierte 3-Zi.-Wohnung mit großem Balkon, in FR- Opfingen



Objekt-Nr. OM-419958

#### Wohnung

Vermietung: **1.425 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Wagner

Dürleberg 14  
79112 Freiburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	35 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung:

In Freiburg-Opfingen wartet diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung auf ihre neuen Mieter:innen. Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung.

Eckdaten:

- 3 Zimmer, mit ca. 104 m<sup>2</sup> (Inkl. anteilig 50% Balkon)
- Großer Balkon
- Neues Bad mit begehbarer Dusche (keine Badewanne)
- Waschmaschinen Anschluss im Bad.
- Neues Gäste WC
- Neue Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- Alle Böden neu verlegt.
- Im Frühling/Sommer 2026 bekommt die Fassade noch einen neuen Anstrich.
- Glasfaser Anschluss (Vodafone)
- Lagerabteil in Garage Nebengebäude, (als Keller Ersatz)

Bezugsfrei ab dem 01.02.2026

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in der Sanierung/Modernisierung ist aber ab dem 01.02.2026 bezugsfrei.

Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortabel wohnen möchten.

Mit viel Platz und guter Anbindung nach Freiburg.

Der Energieausweis liegt vor.

Gültig bis 09.06.2035

Baujahr: 1989

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 164,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr Wärmeerzeuger: 2024 (Energieausweis wurde mit Werten der alten Heizungsanlage und vor Modernisierung erstellt, neue Werte vermutlich ca. 30%-40% besser und sollte bei ca. 100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) liegen)

Die Kosten:

1.425€/kalt (ca. 14€/m<sup>2</sup>)

75€ Küche (ohne Kühlschrank)

35€ Stellplatz (nur 1 Stellplatz möglich)

280€ Heiz+ NK. (Neue Ölheizung mit Brauchwasser-Wärmepumpe)

80€ Strom (PV-Mieterstrom)

Abrechnung Wasser, Strom, Heizung über geeichte Uhren

Kosten gesamt 1.895,00€

Auf Grund der Höhe der Miete ist ein gesamt Netto Haushaltseinkommen von mindestens 4.000€, vorzuweisen (vor Besichtigung)

Um den Wohnwert und die Qualität der Räumlichkeiten zu erhalten. Sind größere Haustiere wie Hunde und das Rauchen in der Wohnung nicht gestattet.

Bei Interesse bitte melden.

## **Ausstattung**

neue Einbauküche

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Freiburg-Opfingen, einem beliebten Stadtteil im Westen Freiburgs. Opfingen verbindet dörflichen Charme mit einer sehr guten Anbindung an die Freiburger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und eine Grundschule sind vor Ort vorhanden.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur B31 sowie zur Autobahn A5 gegeben. Die Freiburger Innenstadt, der Hauptbahnhof und das Universitätsklinikum sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Bus- und Stadtbahnverbindungen sorgen für eine komfortable Anbindung.

Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Feldern und zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazier- und Radwege, Sportvereine sowie die Nähe zum Tuniberg und zum Schwarzwald bieten einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen Wohnlage und der Nähe zur Natur.

Opfingen ist besonders bei Familien und Berufspendlern sehr gefragt und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung bei gleichzeitig urbaner Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

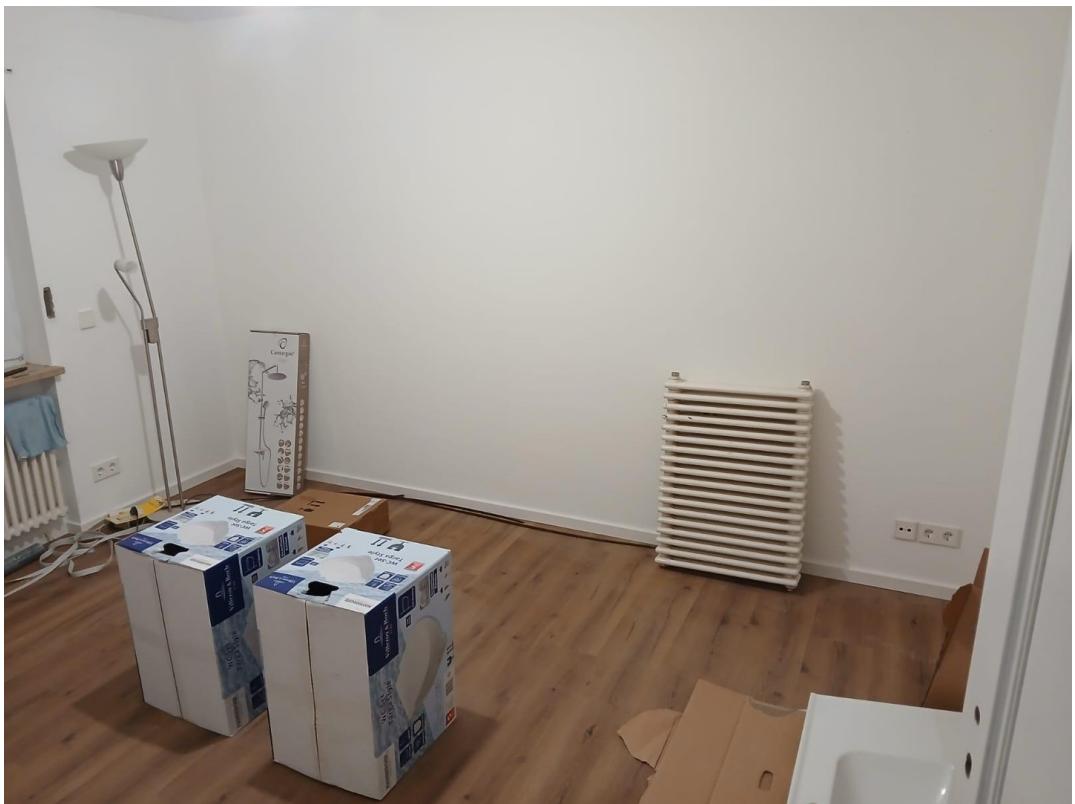
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



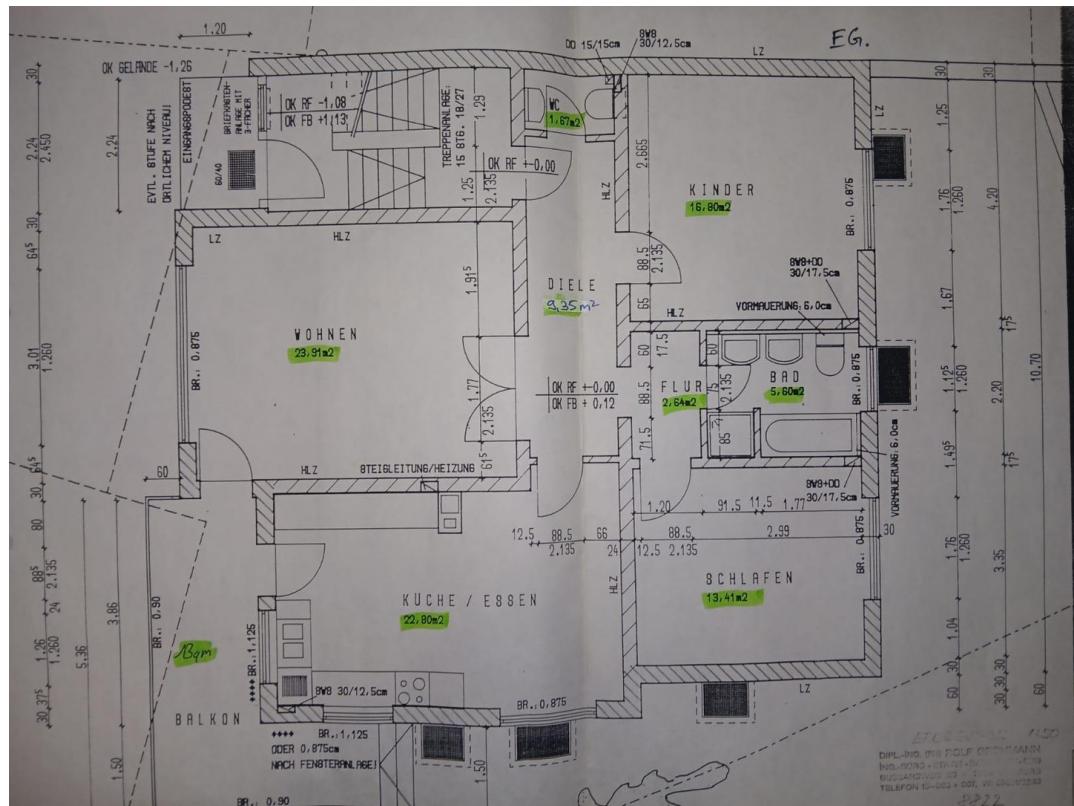
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 09.06.2035

Registriernummer BW-2025-005785358

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend		
Adresse	Dürleberg 14, 79112 Freiburg OT Opfingen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1989		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	297,2 m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien			
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 Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	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 Wohnflachenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teile 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 (freiwillig 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

engiwo.de<sup>®</sup>  
– ein Service der archaeus.digital GmbH  
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen

**engiwo.de**  
archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

Norbert

Schnitzler

Digitalunterschrift von Norbert Schnitzler

DIGI-CERT® Schnitzler, Dipl.-Ing. N. Schnitzler, e-mail: norbert.schnitzler@archaeus.de

Zeitstempel: 2025-06-10 12:17:02 +02:00

10.06.2025

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>) Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>) nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>) Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup>) bei Wärmenetzen Baujahr der Überabestation <sup>5</sup>) Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

### Berechneter Energiebedarf

2

#### Energiebedarf des Gebäudes



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

###### Primärenergiebedarf

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

###### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup>:

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

##### Für Energiebedarfberechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>4</sup>
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-/derivate (§ 71,f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitstellung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE Wärme<sup>5</sup> [%] EE Einzelanl.<sup>6</sup> [%] EE aller Anl.<sup>7</sup> [%]

Summe<sup>8</sup> [%]:

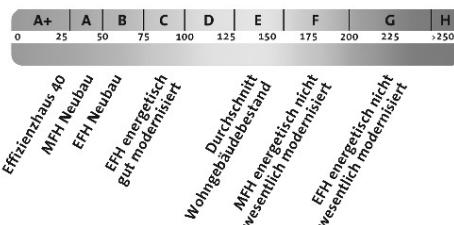
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE<sup>9</sup> [%]

Summe<sup>8</sup> [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

#### 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 ( $A_n$ ), 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 des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Mehrachnenungen möglich

<sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

<sup>7</sup>nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggf's. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

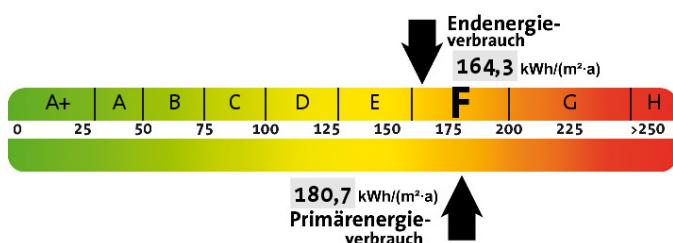
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

### Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BW-2025-005785358

3

### Energieverbrauch des Gebäudes



### Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

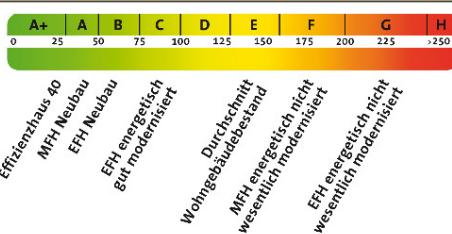
164,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
31.10.2021	04.11.2024	Heizöl EL	1,1	113720,0	20469,6	93250,4	1,36

weitere Einträge in Anlage

### 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.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach dem GEG, 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>gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

# Exposé - Grundrisse

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BW-2025-005785358

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Berechnungsgrundlage der auf Seite 1 genannten Gebäudenutzfläche ist eine **Wohnfläche** von **247,69 m<sup>2</sup>**.

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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

### 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 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Holz, 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i – § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Herz- 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 des Bewohner abhängen.

Im Fall langerer 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 Primärenergiefaktoren 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