

# Exposé

## Wohnung in Plauen

**Renditestarke 3-Zimmer Wohnung in guter Lage / solide Kapitalanlage!**



Objekt-Nr. OM-420642

### Wohnung

Verkauf: **35.995 €**

Ansprechpartner:  
Gabriel Malochwy

Alte Reichenbacher Str. 16  
08529 Plauen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1938
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	65,00 m²
Nutzfläche	85,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	229 €

Übernahme	sofort
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine außergewöhnlich schöne Aussicht, eine ruhige, grüne Lage und eine bereits bestehende Vermietung – ideal für Kapitalanleger, aber auch perspektivisch für Eigennutzer.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur zwei Etagen. Durch die erhöhte Lage genießen Sie einen weiten Blick über Plauen, der diese Wohnung klar von vergleichbaren Einheiten im Haus abhebt. Besonders aus Küche, Bad und dem zusätzlichen Zimmer eröffnet sich bei klarer Sicht eine beeindruckende Aussicht über die Stadt.

Auf einen Blick:

- ca. 64,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer)
- 2. Obergeschoss (oberste Etage)
- vermietet – sofortige Rendite
- Fernwärme als Hauptenergieträger
- gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus

### Zustand & Ausstattung

Die Wohnung wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand:

- neuer, moderner Laminatboden
- neue Türen
- Bad, Küche, Fenster und Elektrik in gepflegtem Zustand
- helle Räume mit sehr gutem Lichteinfall

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1938, wurde jedoch 1998 umfassend energetisch modernisiert (u. a. Umstellung auf Fernwärme). In diesem Zuge wurden auch gemeinschaftliche Bereiche wie Treppenhaus und Fassade aufgewertet.

Lage – ruhig, grün und dennoch zentral

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen Plauens, der sogenannten Gartenstadt. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, großzügigen Abständen zwischen den Häusern und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

- Einkaufsmöglichkeiten direkt in der Nähe
- Krankenhaus fußläufig bzw. in kurzer Distanz erreichbar
- Schulen und weitere Infrastruktur im Umfeld
- ruhige Wohnlage außerhalb des direkten Stadtzentrums
- dennoch schnelle Anbindung an die Innenstadt

Gerade für Familien, ältere Menschen oder langfristig orientierte Mieter bietet diese Lage ein hohes Maß an Lebensqualität und Sicherheit.

Kapitalanlage mit Perspektive

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen. Gleichzeitig bleibt sie aufgrund des Zuschnitts und der Lage auch langfristig attraktiv für Eigennutzer.

Weitere Vorteile

- Parkplatz direkt vor dem Haus
- viel Grünfläche rund um das Gebäude – ideal für Kinder
- sehr gute Haus- und Eigentümergemeinschaft, was sich positiv auf Verwaltung und Instandhaltung auswirkt

Transparenz

- kein Balkon
- kein Aufzug (2. Obergeschoss)

Das monatliche Hausgeld beträgt 229 €

Erbpacht mtl. 68 €

Kaltmiete p.a. 3.240 €

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand und bietet eine solide, zeitlose Grundausstattung, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer attraktiv ist.

- moderner Laminatboden in den Wohnräumen
- erneuerte Innentüren
- gepflegtes Bad in funktionalem Zustand
- helle Räume mit guter Belichtung
- klassische, gut nutzbare Grundrissgestaltung

Die Ausstattung ist bewusst neutral gehalten und ermöglicht zukünftigen Nutzern eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Durch den gepflegten Gesamtzustand besteht kein kurzfristiger Renovierungsbedarf.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Der Verkauf dieser Wohnung fällt mir nicht leicht, da ich den Standort, den Zustand und das gesamte Wohnumfeld sehr zu schätzen weiß. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Vermietbarkeit und gepflegter Hausgemeinschaft macht diese Immobilie aus meiner Sicht zu einer langfristig sehr wertstabilen Anlage.

Aus persönlichen Gründen habe ich mich dennoch dazu entschieden, die Wohnung in neue Hände zu geben. Dabei ist mir ein seriöser, wertschätzender Umgang mit der Immobilie besonders wichtig.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen und Interesse an einer soliden, gepflegten Wohnung mit Perspektive haben, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Gabriel Malochwy

Telefon: 017621170005

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Alten Reichenbacher Straße 16 in Plauen – einer gewachsenen Wohnlage, die für ihre ruhige Atmosphäre, viel Grün und hohe Lebensqualität bekannt ist.

Das direkte Umfeld ist geprägt von aufgelockerter Bebauung, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft. Im Gegensatz zu dicht bebauten Innenstadtlagen profitieren Bewohner hier von viel Platz, Ruhe und einem hohen Erholungswert, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Zentrale Vorteile der Lage:

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- Krankenhaus schnell erreichbar – ein wichtiger Standortfaktor, insbesondere für ältere Mieter
- Schulen und weitere Bildungseinrichtungen im nahen Umfeld
- gute Anbindung an das Stadtgebiet von Plauen
- ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr

Besonders hervorzuheben ist der Charakter der Gartenstadt: viel Grün, alte Baumbestände und Freiflächen zwischen den Häusern schaffen ein Wohngefühl, das sowohl bei Familien als auch bei langfristig orientierten Mietern sehr gefragt ist. Kinder finden hier sichere Außenflächen zum Spielen, während Erwachsene die Ruhe und Übersichtlichkeit des Viertels schätzen.

Die Lage verbindet damit auf ideale Weise Wohnruhe, Sicherheit und Alltagstauglichkeit ein entscheidender Vorteil sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit langfristiger Perspektive.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

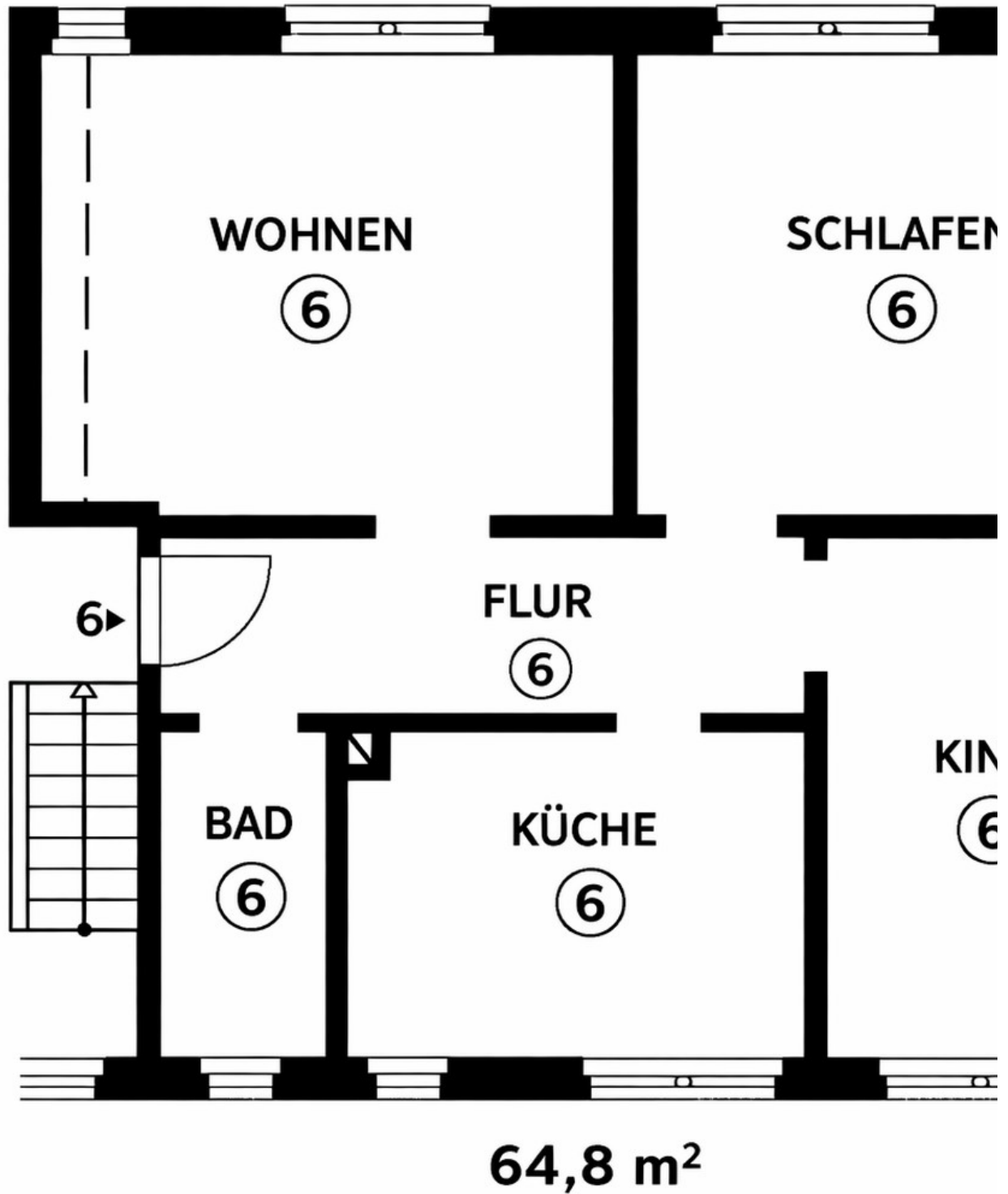




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 21.11.2013

Gültig bis: 09.06.2026

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2016-000942489  
oder „Registriernummer wurde beantragt am ..“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Alte Reichenbacher Straße 16, 08529 Plauen
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1938
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3</sup>	1998
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	462,720 m <sup>2</sup>

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> Fernwärme (kWh)

Erneuerbare Energien

Art:

Verwendung:

Art der Lüftung/Kühlung

☐ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur Kühlung

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☒ Vermietung/Verkauf

☐ 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 beigelegt (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

Secur Ltd.  
Berliner Straße 1  
04105 Leipzig

Secur Ltd.  
Berliner Str. 1  
04105 Leipzig

09.06.2016  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers  
Dipl. Ing. Michael Genannt

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

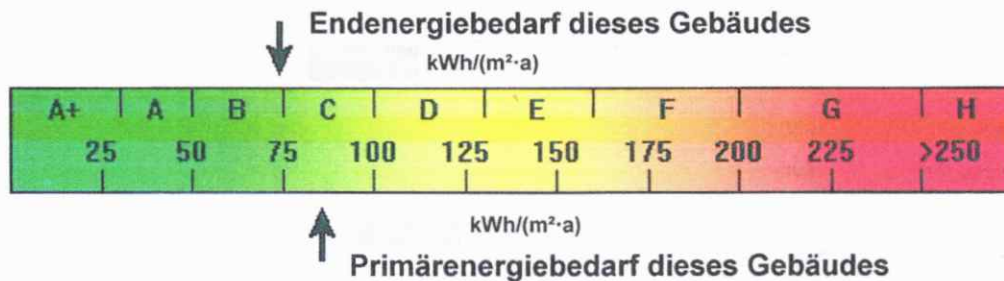
21.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2016-000942489  
oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“)

2

## Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

### Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub>'

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

- ☐ 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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·K)

## 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.

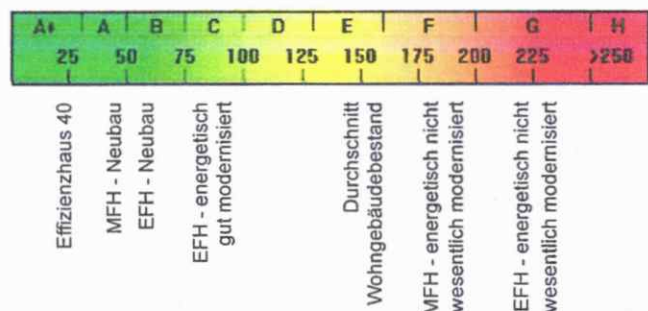
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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>r</sub>': W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## 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 § 17 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>

21.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2016-000942489  
oder „Registriernummer wurde beantragt am ..“)

3

## Energieverbrauch

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes



79.4 kWh/(m²\*a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

79.4 kWh/(m²\*K)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.15-31.12.15	Fernwärme (kWh)		41.783,0	10.836,0	30.947,0	0,98
01.01.14-31.12.14	Fernwärme (kWh)		31.645,0	9.122,0	22.523,0	1,03
01.01.13-31.12.13	Fernwärme (kWh)		39.209,0	5.172,2	34.036,8	0,93

## Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40

MFH - Neubau  
EFH - Neubau

EFH - energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH - energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH - energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

4

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nt}$ ) nach 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 Nutzverhaltens 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

**für Wohngebäude**

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1

21.11.2013

### Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2016-000942489  
oder „Registriernummer wurde beantragt am ..“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

☐ möglich    ☒ nicht möglich

[illegible]☐ 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:

### 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>

21.11.2013

## 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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie 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:  $H_T$ ). 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, jährliche 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 eine Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wärmebedarf 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 bestimmten 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 durch 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 mit 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 der 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 berücksichtigt.

### 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 hierfür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

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