

Exposé

Wohnung in Schmallenberg

Apartment in einem ruhigen Dorf bei Winterberg



Objekt-Nr. OM-430903

Wohnung

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Oude Lenferink

57392 Schmallenberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1970 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 1 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 74,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 75,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Strom | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 345 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaum eine Autostunde von Dortmund entfernt liegt im Hochsauerland das malerische Dorf Nordenau. Hier befindet sich diese schöne Ferienwohnung in einer Oase der Ruhe. Umgeben von Wäldern und Bergen, mit weitem Blick über ein Tal, ist dies ein Ort zum Entspannen. Auf dem geschützten, sonnigen Balkon in Südostlage lässt es sich wunderbar verweilen. Die gepflegte Ferienwohnung mit einer Fläche von 74 m² befindet sich im 1. Stock eines freistehenden Komplexes mit 10 Wohnungen. Dieser Komplex wurde 1970 erbaut. Nach einer gründlichen Umgestaltung und kompletten Renovierung im Jahr 1998 wurde diese ursprüngliche Ferienpension in separate Wohnungen aufgeteilt. Seit letztem Jahr haben wir einen energieeffizienten Heizkessel mit entsprechenden Heizkörpern. Da sich der Komplex nicht in einem Ferienpark befindet, unterliegt er nicht den damit verbundenen Einschränkungen/Regeln und zusätzlichen Kosten. Außerdem bot uns dies die Möglichkeit, unsere Wohnung über eine internationale Wohnungstauschorganisation als Tauschobjekt anzubieten. So konnten wir (neben Nordenau natürlich) viele andere Orte in Europa kostenlos genießen. Die Wohnung eignet sich auch zur Vermietung. Sie besteht aus einem Wohnzimmer, einer Küche, 2 Schlafzimmern und einem Badezimmer mit Toilette und bietet Platz für sechs Personen. Das (Schlaf-)Sofa im Wohnzimmer kann dabei als sechster Schlafplatz genutzt werden. Alles in allem ein idealer Ausgangspunkt für Erholung, Wandern, Radfahren, Golfen, Skifahren und verschiedene andere (Winter-)Sportarten. Und das so nah an der "Ruhr-Pott".

Ausstattung

Die Wohnung wird inklusive aller Einrichtungsgegenstände angeboten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Wir bieten Ihnen eine wunderschöne Ferienwohnung mit Blick auf den Kurpark von Nordenau, 10 km von Winterberg entfernt. Ruhig gelegen, abseits vom Trubel, aber dennoch zentral, in der Nähe des Skigebiets. Außerdem liegt sie nur 8 km entfernt von einem der schönsten Landschaftsgolfplätze Deutschlands in Schmallenberg.

Mit seinen Fachwerkhäusern ist Nordenau eines der authentischsten Dörfer des Sauerlands und wird auch als „Perle des Sauerlands“ bezeichnet. Das Dorf ist bekannt für seine reine Luft und hat daher den besonderen und begehrten Status eines „staatlich anerkannter Luftkurort“.

Außerdem befindet sich hier der besondere Schieferstollen, der weltweit für seine einzigartige Quelle und seine angeblich heilende Wirkung auf Körper und Geist bekannt ist.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 972,00 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |

Exposé - Galerie



Vorderseite des Komplexes

Exposé - Galerie



Die Wiese hinter dem Komplex.



Unser Balkon im 1. Stock

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Tür zum Balkon



Elektrischen Kamin Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Weitläufiger Blick vom Balkon



Blick auf Dorf vom Balkon

Exposé - Galerie



Das Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Zustellbett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Etagenbett

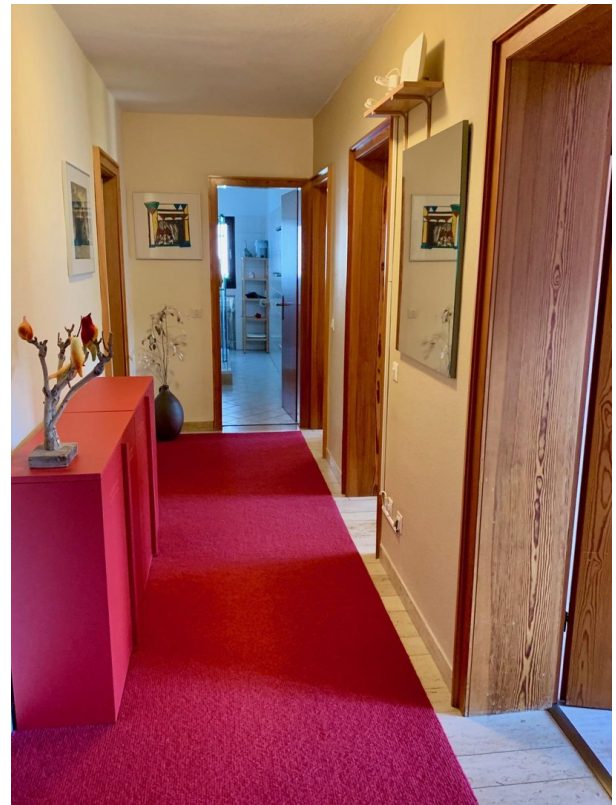


Die Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Die Küchengeräte



Der Flur

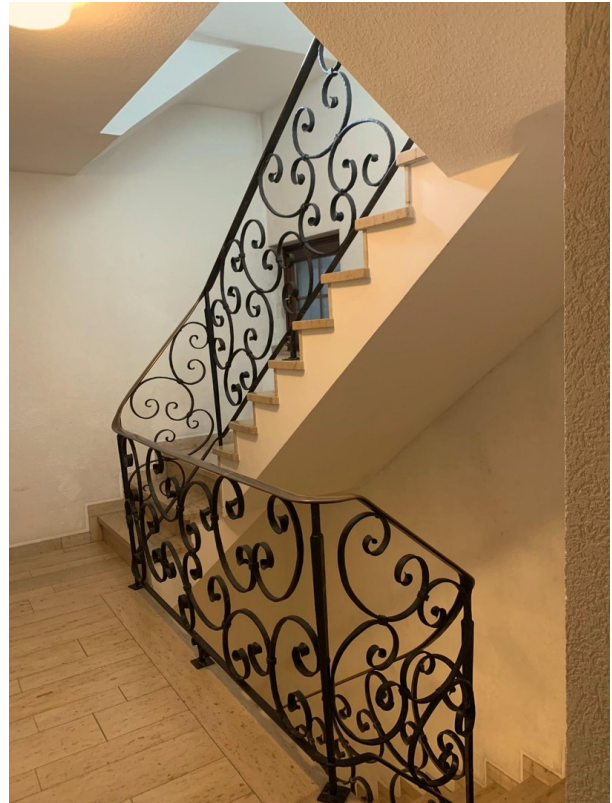


Waschmaschine im Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche und Toilette



Gemeinschaftshalle mit Treppe



Gemeinsamer Eingang

Exposé - Galerie



Der Kurpark hinter dem Komplex



Der Dorfkern

Exposé - Galerie



Schild am Dorfeingang



Blick auf das Dorf

Exposé - Galerie



Die Fachwerkhäuser im Dorf



Nordenau im Sommer

Exposé - Galerie



Nordenau im Frühling



Skipiste in 6 km Entfernung

Exposé - Galerie



Golfplatz in 8 km Entfernung



Wanderweg in der Umgebung

Exposé - Galerie



Wanderweg in der Umgebung



Ausgeschilderte Wanderungen

Exposé - Galerie



Herbstwanderung Nordenau



Rothaarsteig in 6km Entfernung

Exposé - Galerie



Waldsculpturen wanderweg



Eingang zum Heilstollen

Exposé - Galerie



Liegestühle in den Heilstollen



Das sind wir selbst

Exposé - Anhänge

1. Grundbuchblatt
2. Gemeinsame Erklärung
3. Energieausweis

Angaben zum Eigentümer und den betroffenen Flurstücken (soweit betroffen):

| | |
|---|--|
| Grundbuchbezirk Oberkirchen Blatt 1445: | |
| Wohnungs-/Teileigentum | |
| Aktuelle Eigentümer: | Jacobs, Pascal Geraud, Rouaanstraat 4, 6515 CD Nijmegen, NIEDERLANDE van Halewijn, Esther Jacobine Petra, Rouaanstraat 4, 6515 CD Nijmegen, NIEDERLANDE |
| Flurstücke: | Oberkirchen Flur 38 Flurstück 135, 338 |

Eintragungsbekanntmachung

| Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3) | | Oberkirchen 1445 |
|------------------------------------|------|--|
| LNrE | LNrG | Lasten und Beschränkungen |
| 5 | 1 | <p>Auflassungsvormerkung für</p> <p>a) Johannes Gerardus Bernardus Maria Oude Lenferink, geboren am 26.07.1955, b) Jeanette Elisabeth van den Bosch, geboren am 20.06.1948, zu je 1/2 Anteil.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 18.10.2019 (UR-Nr. 963/19, Notar Christian Berken, Schmallenberg). Eingetragen am 05.11.2019.</p> <p>Carpiella</p> |

Ende der Eintragungsbekanntmachung

Gemeinsame Erklärung

Veräußerer: Pascal Jacobs Roudeaanmaat 416515CD Nijmegen
Name - Vorname - Anschrift nach Verkauf - Telefon +31 624758213

Erwerber: vanden Bosch Etti Badhuislaan 79, NL 6957DS
Name - Vorname - Anschrift nach Kauf - Telefon +31 628858789 Haag-Soeren

erklären zu dem beabsichtigten Eigentumsübergang mit verbindlicher Wirkung gegenüber der Eigentümergeinschaft:

für Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr der Wohnung Nr.: 4

Garagen Nr.: _____

erfolgt der Besitzübergang auf den Erwerber zum 18-10-2019
(Datum)

Ebenfalls erklären Veräußerer und Erwerber zur Sicherung ungestörter Verwaltung der Wohnanlage hiermit gegenüber den übrigen Miteigentümern und der Verwaltung, die als Bevollmächtigte der Miteigentümer handelt:

1. Mit dem Besitzübergang gehen alle Ansprüche und Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft in der Eigentümergeinschaft (einschl. dem Anteil an der Instandhaltungsrückstellung) auf den Erwerber über.

2. Uns ist bekannt, daß kein Anspruch auf zeitanteilige Abrechnungen besteht und ggf. im Innenverhältnis zwischen uns geregelt wird. Erstellte Abrechnungen nach Besitzübergang sind dem Erwerber zuzustellen.

Guthaben aus diesen Abrechnungen stehen dem Erwerber zu, Fehlbeträge - auch aus Zahlungsverzug - sind vom Erwerber nachzuzahlen.

Bis zur Umschreibung im Grundbuch bleibt die Haftung des Veräußerers bestehen.

3. Das Stimmrecht und die Einladung zur Eigentümerversammlung stehen ab Besitzübergang dem Erwerber zu.

4. Uns ist bekannt, daß wir zum Tage des Übergangs eine Zwischenablesung für Heiz- und Warmwasserverbrauch selbst und auf eigene Kosten verlassen können.

Zuständiger Wärmemeßdienst = Firma: Clorius - Ista - Brunata

Telefon _____

5. Zählerstände sind zusammen mit Käufer und Verkäufer notiert und am 18. Oktober per e-mail an Woonwagengedeeft.

Mit Wirkung für alle

- Veräußerer
[Signature]
(Unterschrift)

Datum: 25-10-2019

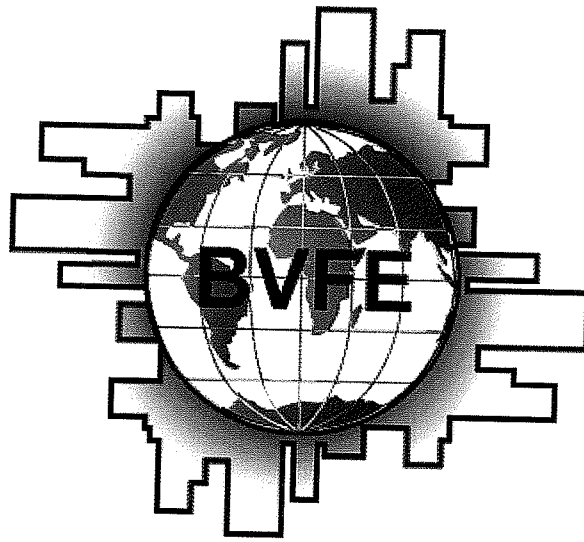
- Erwerber
[Signature]
(Unterschrift)

Datum: 27-10-2019

Verteiler: - Veräußerer - Erwerber - Verwaltung

[Signature]

[Signature]



Energieausweis

Objekt: A Sternstraße 12 b, 57392 Schmallenberg

Erstellt von:

**BVFE Bundesverband zur Förderung
der Energieeffizienz e.V.**

Alfred Backhausen

Strundener- Straße 123

51069 Köln

Tel. 0221 84 68 786

Fax: 0221 84 68 788

info@bvfe-online.de

www.bvfe-online.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

23.05.2026

Registriernummer ²

NW-2016-000925244

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | | |
| Adresse | Asterstraße 12 b, 57392 Schmallenberg | | |
| Gebäudeteil | Gesamtes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1970 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1998 | | |
| Anzahl Wohnungen | 12 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 876,0 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Flüssiggas | | |
| Erneuerbare Energien | Art: keine | 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 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:

Bundesverband zur Förderung der Energieeffizienz e.V.
Alfred Backhausen
Strundener-Straße 123
51069 Köln

24.05.2016
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ 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.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

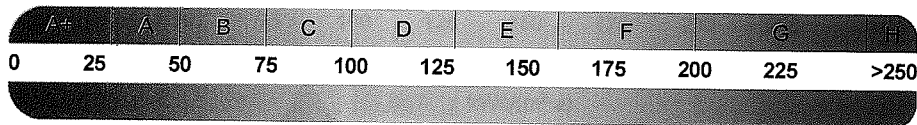
Registriernummer ²

NW-2016-000925244

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
| | | |
| | | |
| | | |

Ersatzmaßnahmen ⁶

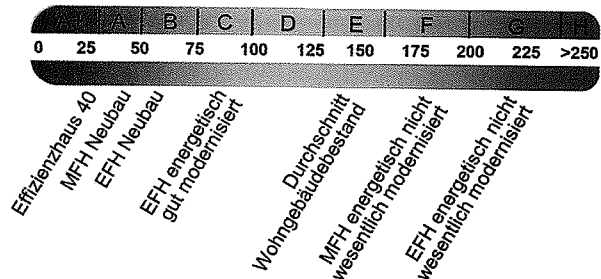
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹: W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

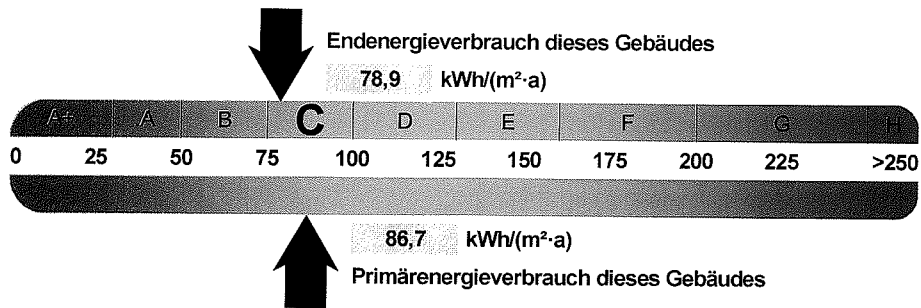
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2016-000925244

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

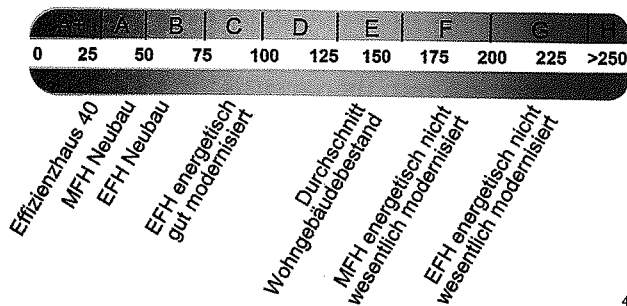
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

78,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär-energie-faktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.2013 | 31.12.2015 | Flüssiggas | 1,10 | 214310 | 70080 | 144230 | 0,95 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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.

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 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 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 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 CO₂-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, 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 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. 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises