

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Chemnitz

**Mehrfamilienhaus - Sicheres Renditeobjekt voll vermietet  
mit viel Potential und Erweiterungen**



Objekt-Nr. OM-440174

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **480.000 €**

09120 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	690,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	15,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	504,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

MFH mit 3 Wohneinheiten als Etagenwohnung von je 120 m<sup>2</sup> (3 Geschosse) voll vermietet und eine separate Gewerbeeinheit.

Alle Wohnungen sind modern geschnitten, gut saniert und für Vermietung an Familien mit Kinder gut geeignet.

Im Hofbereich befindet sich noch eine 144 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit für leises Gewerbe.

Es handelt sich hierbei um einen Flachbau, welcher ebenfalls vermietet ist. Somit eine vermietete Fläche von 504 m<sup>2</sup>.

Baujahr 1912, mit Totalsanierung im Jahre 2016 mit gehobener Ausstattung, im Jahr 2025 wurde eine komplette neue Heizungsanlage vom Fachmann eingebaut mit noch 4 Jahren Garantie auf den Brennwertkessel. (2 Jahre Standard und 3 Jahre Zusatzgarantie bei Vaillant)

Es liegt für dieses Objekt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, so dass vier eigene Einheiten über eine Teilung vollzogen werden könnte.

Jährliche Mieteinnahmen betragen derzeit 35.000 € kalt - zusätzlich könnten in kurzer Zeit noch 2.500 € erwirtschaftet werden (Garagen)

Verkauf erfolgt rein privat ohne Makler. Der Verkaufspreis liegt somit bei nur 952 €/m<sup>2</sup> Wohn.- u. Gewerbemietfläche.

Es kann eine volle Mietgarantie für 1 Jahr zu den derzeitigen Mieteinnahmen garantiert werden.

Neugierig, dann einfach bei mir melden.

## Ausstattung

Jede Einheit hat komplett Fußbodenheizung mit Design-Vinylboden, in den Bädern Fliesen und zusätzlich einen Handtuchheizkörper. In den Bädern sind bodengleiche Duschen und Wannen verbaut. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Balkon, Keller. Es gibt weiterhin eine Wasch- und Trocknerraum, eine Wäschetrocknungsraum und, einen Fahrradraum und ein Keller WC mit Urinal und Waschtisch welche der Gemeinschaft zur Nutzung bereit steht.

Bruttorendite: 7,29 %

Berechnungsformel: Jahreskaltmiete ./ . Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) × 100

35.000 € ./ . 480.000,00 € x 100

Verkauf erfolgt rein Privat ohne Makler.

Nettorendite: 5,65 %

Berechnungsformel: Jahreskaltmiete - nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten . ./ . Kaufpreis + Nebenkosten x 100

35.000,00 € - 6.000,00 € . ./ . (480.000,00 € + 32.860,00) € x 100

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

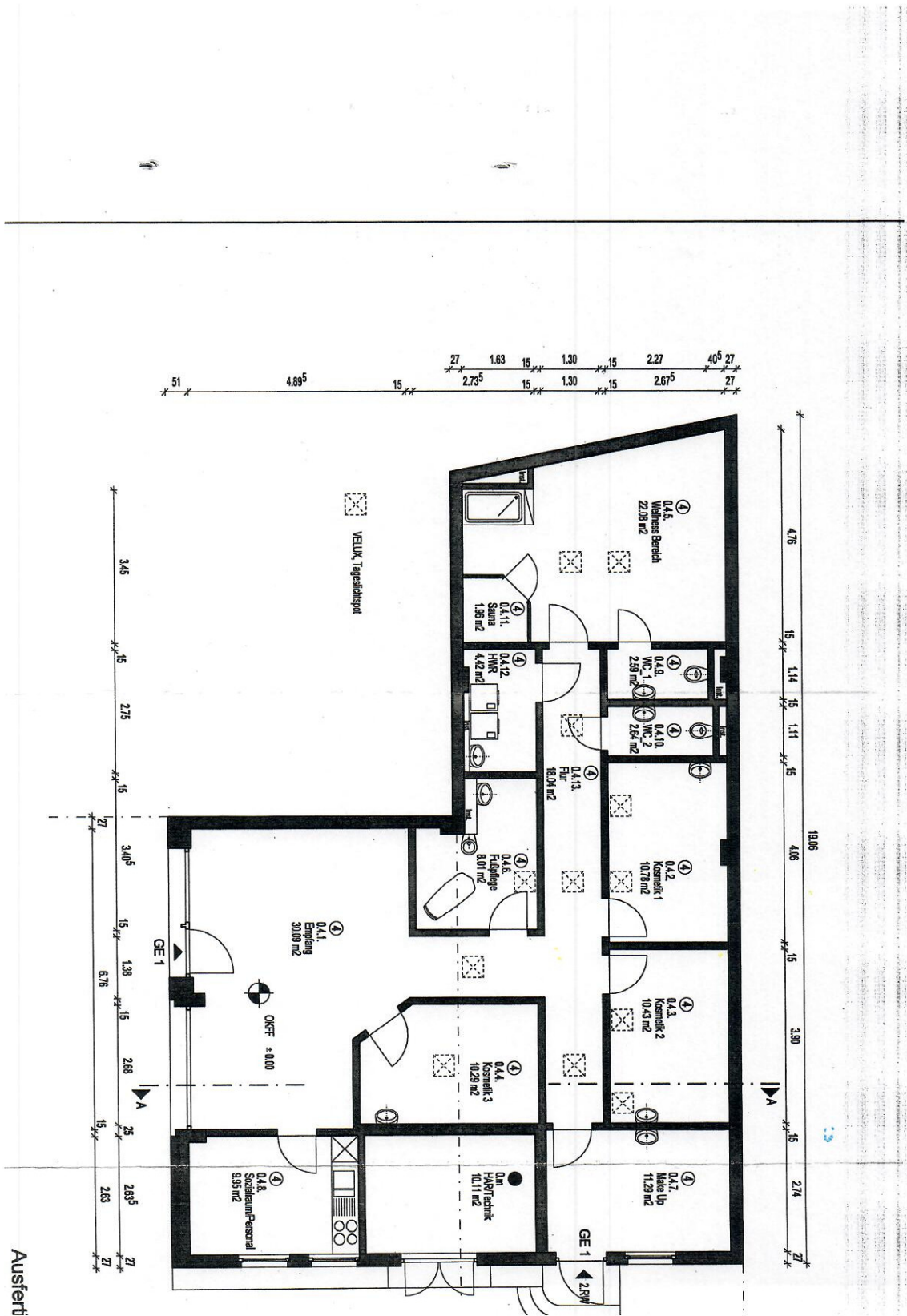
Das Objekt befindet sich in Chemnitz (drittgrößte Stadt in Sachsen) zentral gelegen und nur 5km vom Stadtzentrum entfernt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs von A - Z sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Straßenbahnhaltestelle 2 Minuten fußläufig zu erreichen.

**Infrastruktur:**

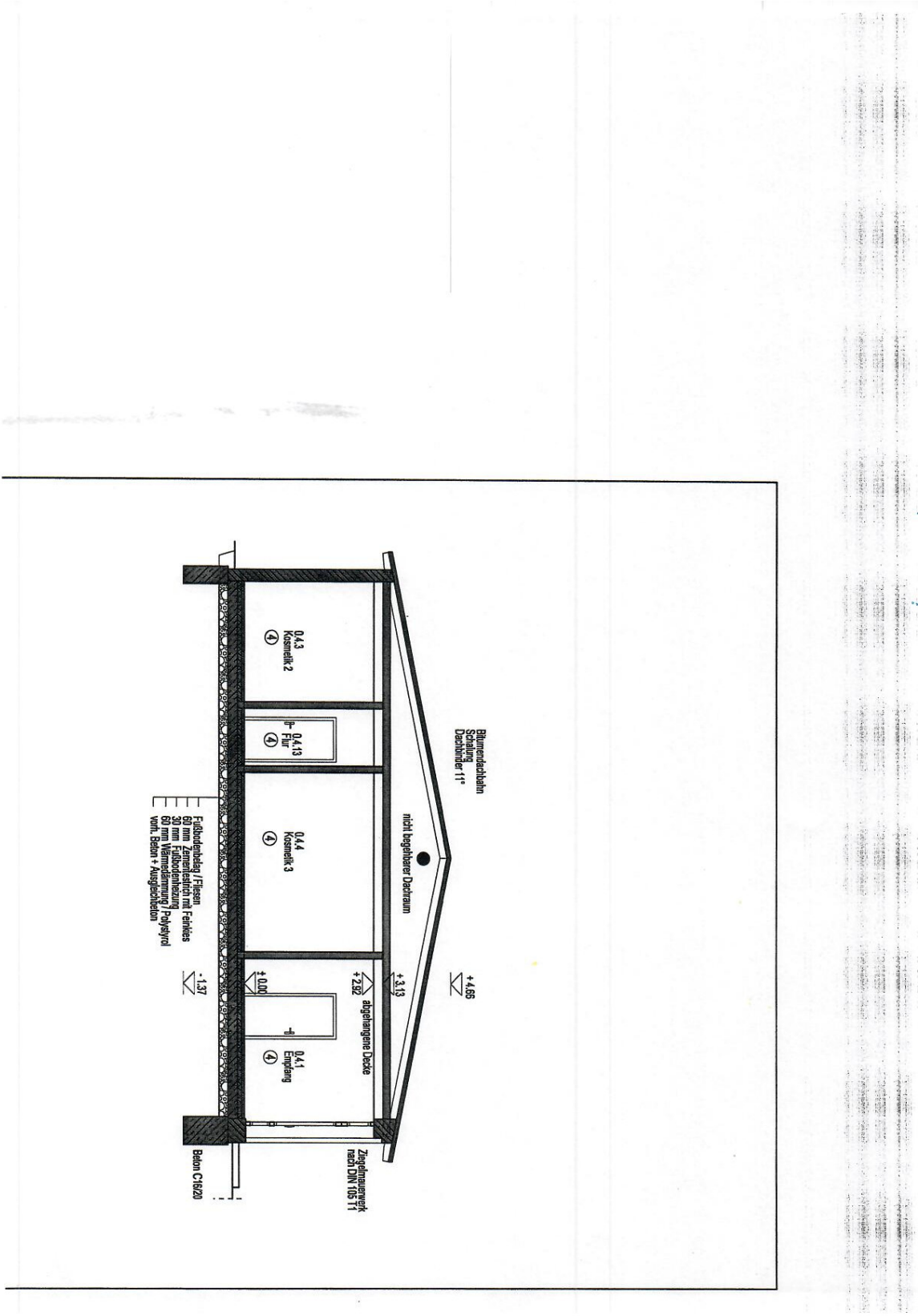
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Grundrisse



Ausfert!

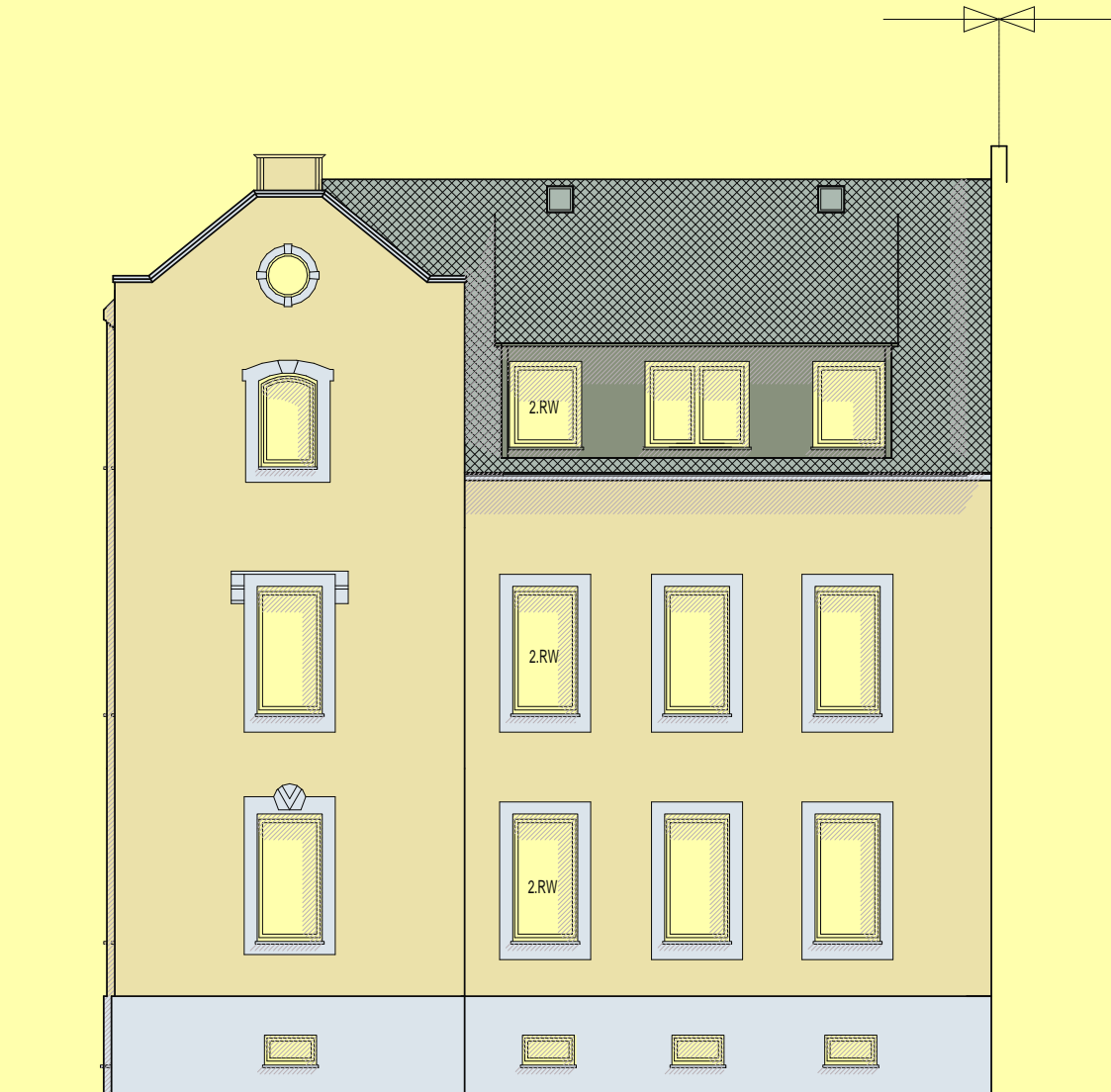
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Gebäudegrundriss
2. Energieausweis

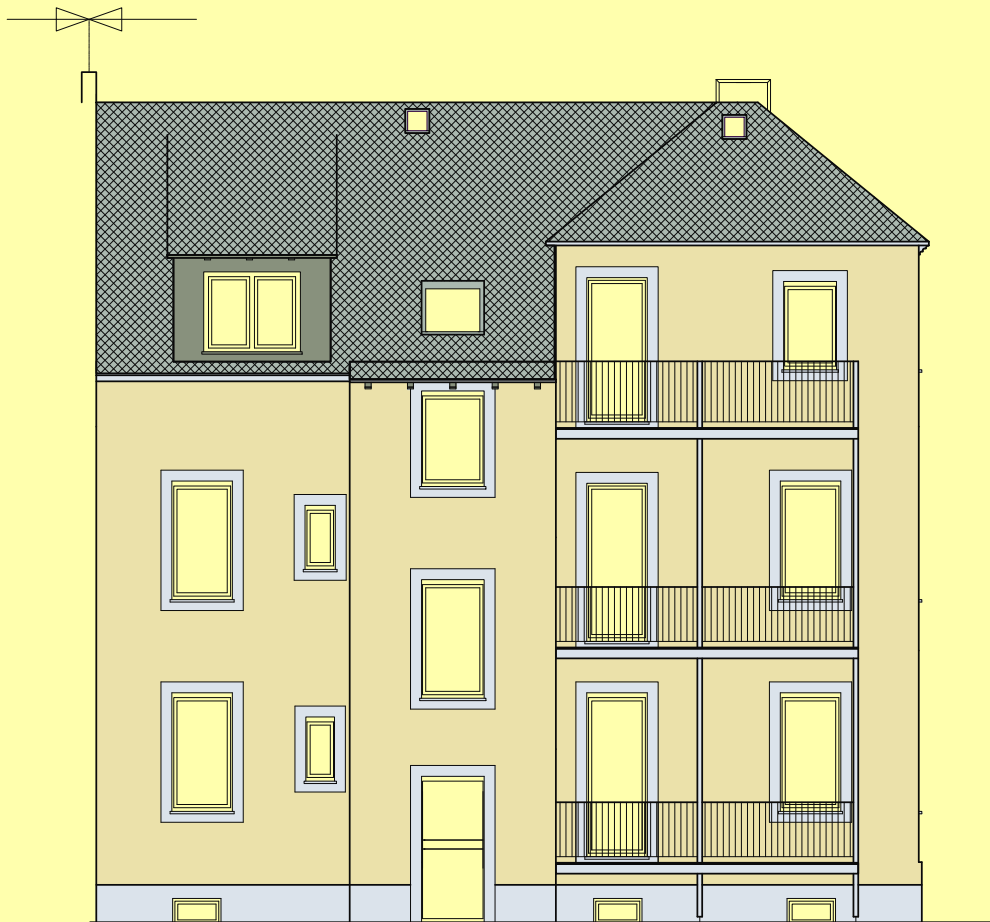
# *Chemnitz*



***Annaberger Strasse***

***Wohnen in der City ? ... Wir haben was für S I E ...***

# Chemnitz

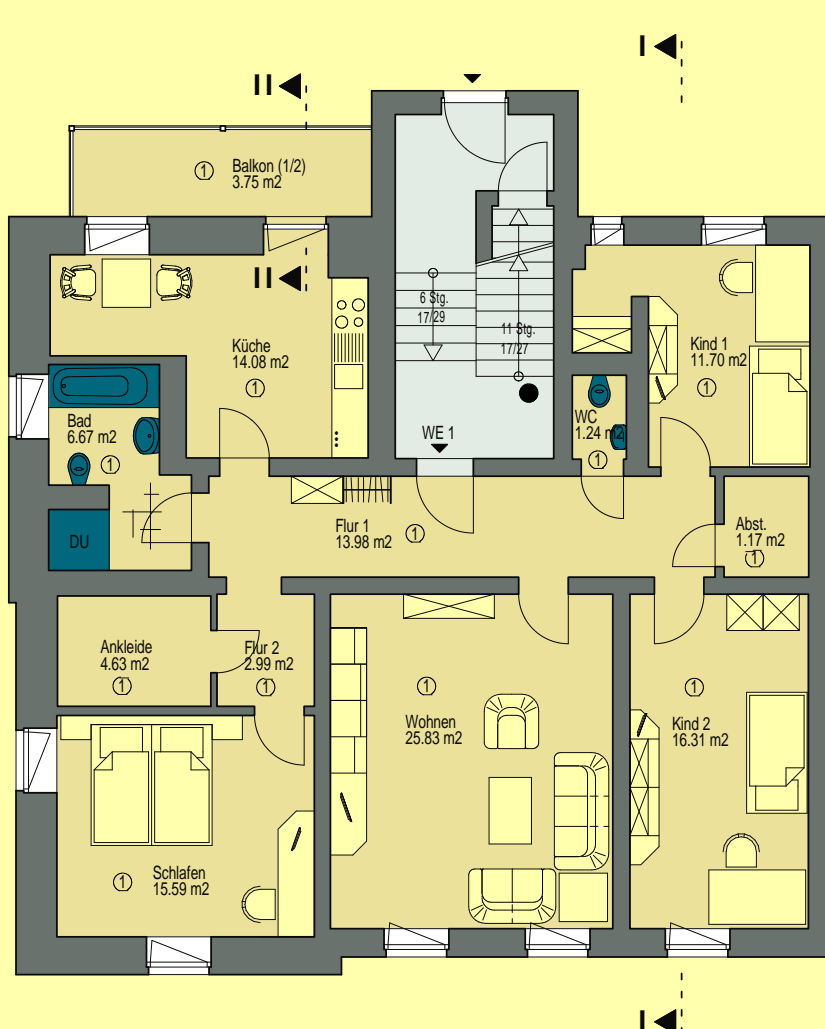


*Annaberger Strasse  
Ansicht Hof*

*Wohnen in der City ? ... fachgerecht saniert ...*



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



## WOHNUNG 1 ①

WE 1 (4-Raumwohnung)  
gesamt NFL: 121.69 m<sup>2</sup>  
gesamt WFL: 117.94 m<sup>2</sup>

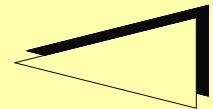
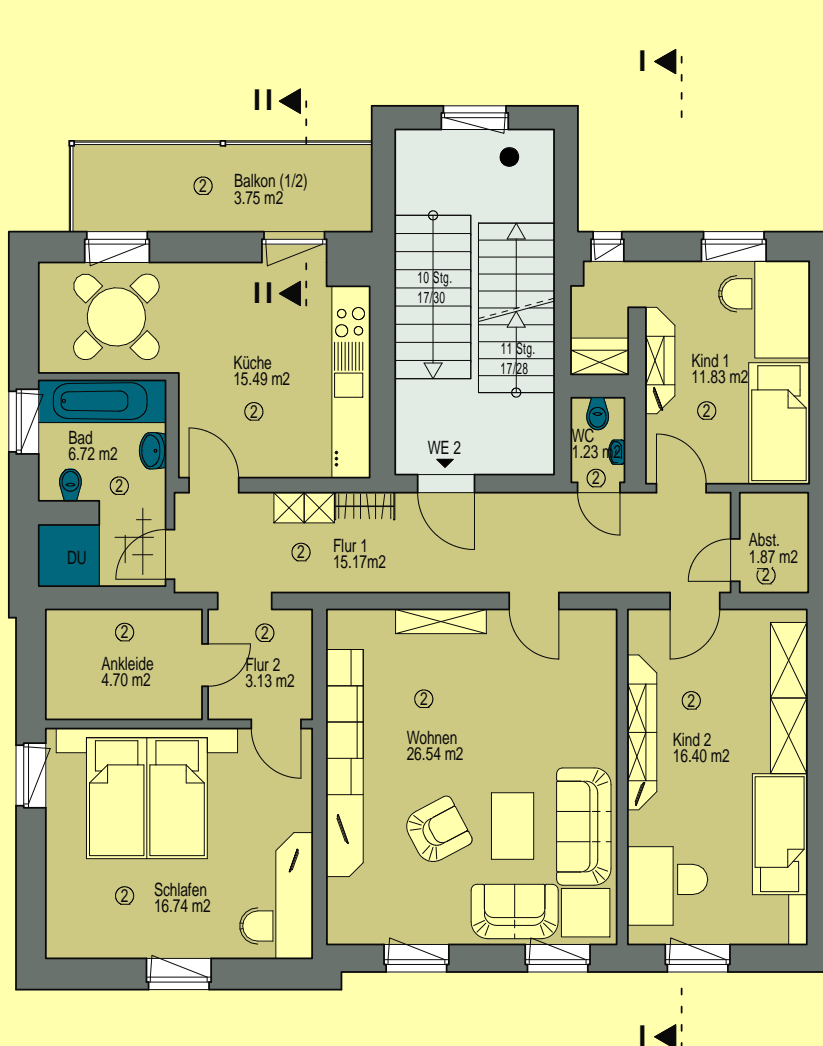
Flächen:

Bezeichnung	NFL	WFL
Wohnen	25.83 m <sup>2</sup>	25.83 m <sup>2</sup>
Schlafen	15.59 m <sup>2</sup>	15.59 m <sup>2</sup>
Ankleide	4.63 m <sup>2</sup>	4.63 m <sup>2</sup>
Kind 1	11.70 m <sup>2</sup>	11.70 m <sup>2</sup>
Kind 2	16.31 m <sup>2</sup>	16.31 m <sup>2</sup>
Küche	14.08 m <sup>2</sup>	14.08 m <sup>2</sup>
Bad	6.67 m <sup>2</sup>	6.67 m <sup>2</sup>
WC	1.24 m <sup>2</sup>	1.24 m <sup>2</sup>
Abst.	1.17 m <sup>2</sup>	1.17 m <sup>2</sup>
Balkon	7.50 m <sup>2</sup>	3.75 m <sup>2</sup>

*Der richtige Grundriss ... angenehmes Wohngefühl ...*



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 2 ②

WE 2 (4-Raumwohnung)  
gesamt NFL: 127.32 m<sup>2</sup>  
gesamt WFL: 123.57 m<sup>2</sup>

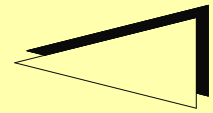
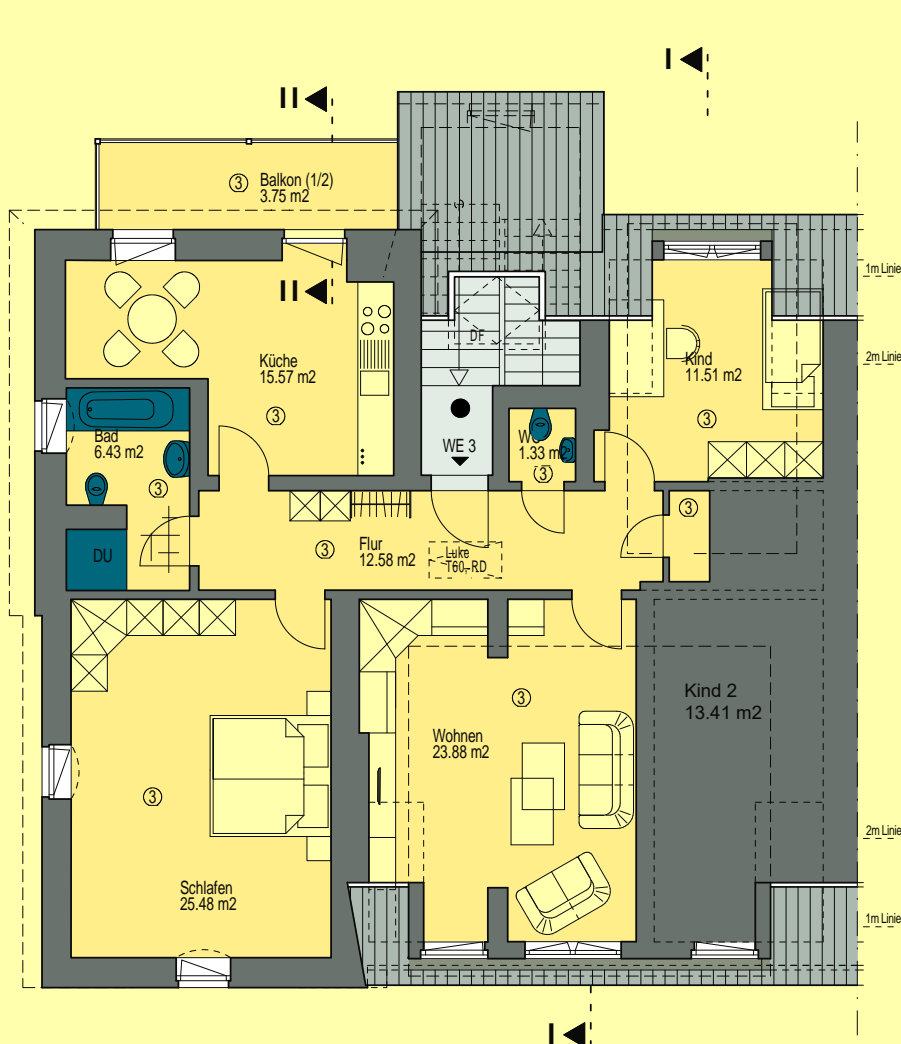
Flächen:

Bezeichnung	NFL	WFL
Wohnen	26.54 m <sup>2</sup>	26.54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16.74 m <sup>2</sup>	16.74 m <sup>2</sup>
Ankleide	4.70 m <sup>2</sup>	4.70 m <sup>2</sup>
Kind 1	11.83 m <sup>2</sup>	11.83 m <sup>2</sup>
Kind 2	16.40 m <sup>2</sup>	16.40 m <sup>2</sup>
Küche	15.49 m <sup>2</sup>	15.49 m <sup>2</sup>
Bad	6.72 m <sup>2</sup>	6.72 m <sup>2</sup>
WC	1.23 m <sup>2</sup>	1.23 m <sup>2</sup>
Abst.	1.87 m <sup>2</sup>	1.87 m <sup>2</sup>
Balkon	7.50 m <sup>2</sup>	3.75 m <sup>2</sup>

*Der richtige Grundriss ... angenehmes Wohngefühl ...*



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## WOHNUNG 3 ③

WE 3 (3-Raumwohnung)  
gesamt NFL: 123.79 m<sup>2</sup>  
gesamt WFL: 115.95 m<sup>2</sup>

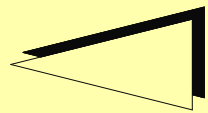
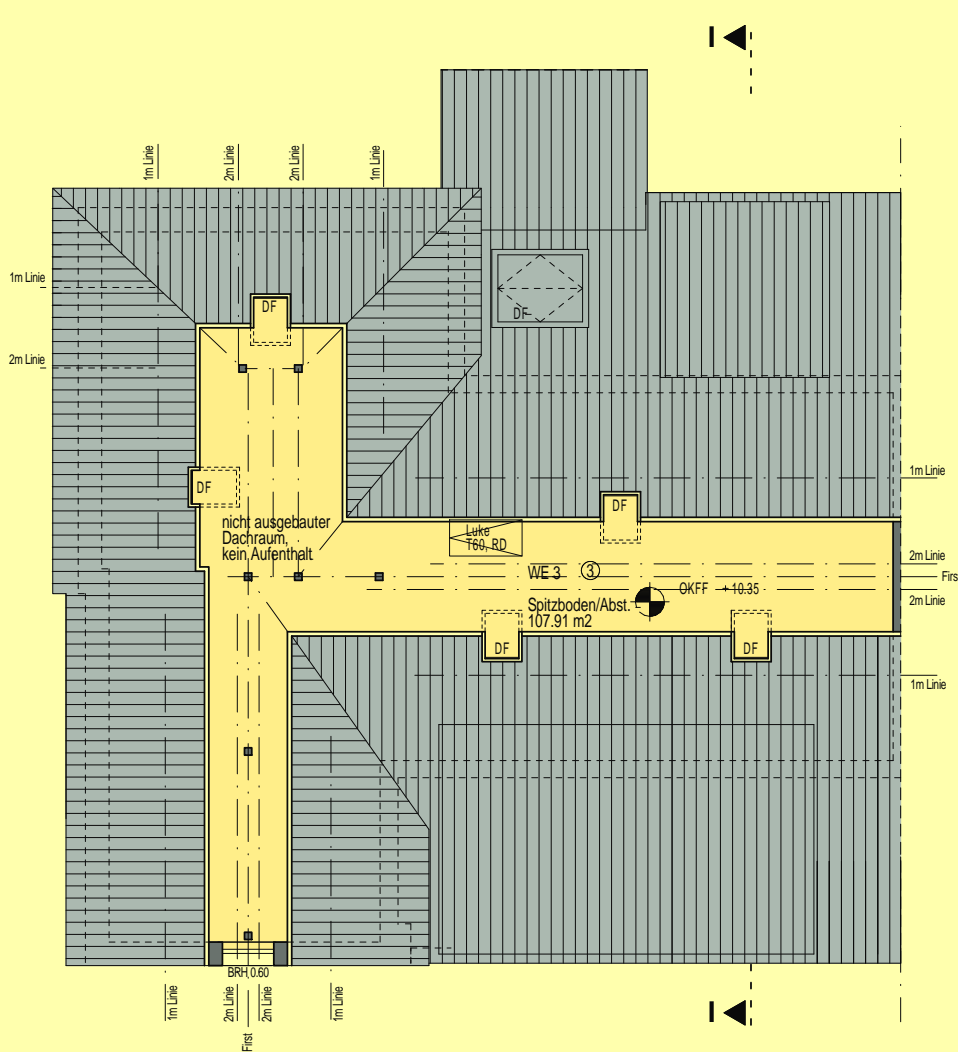
Flächen:

Bezeichnung	NFL	WFL
Wohnen	24.77 m <sup>2</sup>	23.88 m <sup>2</sup>
Schlafen	25.48 m <sup>2</sup>	25.48 m <sup>2</sup>
Kind	13.06 m <sup>2</sup>	11.51 m <sup>2</sup>
Küche	15.57 m <sup>2</sup>	15.57 m <sup>2</sup>
Bad	6.43 m <sup>2</sup>	6.43 m <sup>2</sup>
WC	1.33 m <sup>2</sup>	1.33 m <sup>2</sup>
Abst.	1.01 m <sup>2</sup>	1.01 m <sup>2</sup>
Balkon	7.50 m <sup>2</sup>	3.75 m <sup>2</sup>
Kind 2	17.06 m <sup>2</sup>	13.41 m <sup>2</sup>

*Der richtige Grundriss ... angenehmes Wohngefühl ...*



# GRUNDRISS SPITZBODEN



## WOHNUNG 3 ③

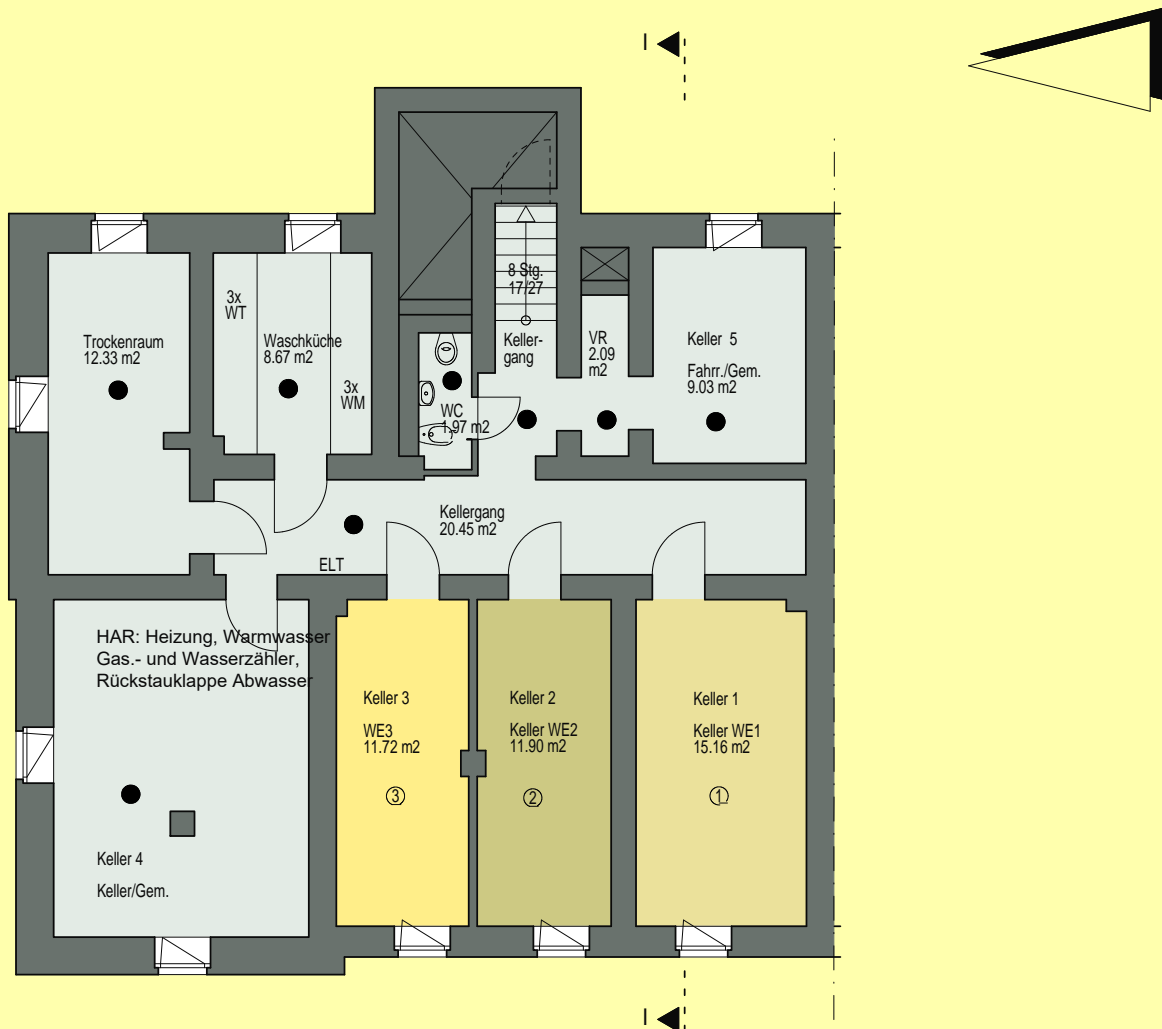
WE 3 (3-Raumwohnung)  
gesamt NFL,DG: 123,79 m<sup>2</sup>  
zzgl. NFL,SB: 107,91 m<sup>2</sup>  
gesamt WFL,DG: 115,95 m<sup>2</sup>

Flächen: Bezeichnung NFL  
Spitzboden/Abst. 107,91 m<sup>2</sup>

*Der richtige Grundriss ... angenehmes Wohngefühl ...*

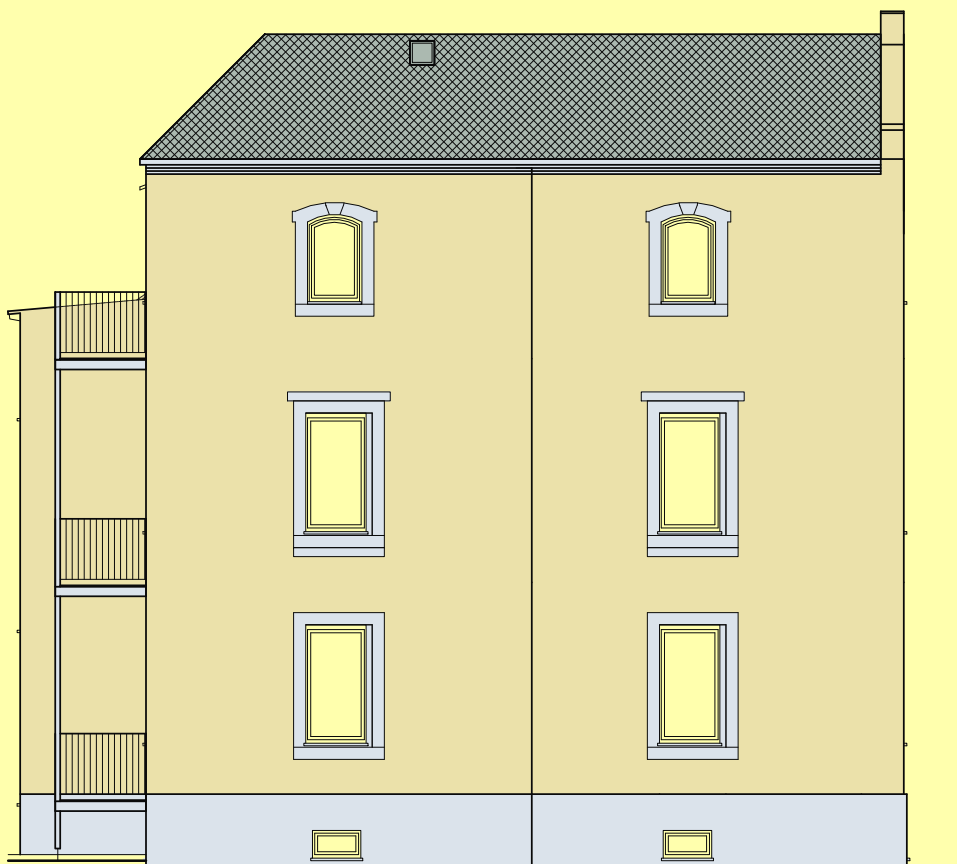


# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



*Der richtige Grundriss ... angenehmes Wohngefühl ...*

# Chemnitz



**Annaberger Strasse  
Ansicht Nord**

***Wohnen in der City ? ... fachgerecht saniert ...***



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 26.02.2027

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2017-001209506

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Annaberger Straße , 09120 Chemnitz		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2016		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	625 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		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: -----	
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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 (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

IAK - Ingenieurbüro für Bauwesen  
A. Kiehl  
Schiersandstr. 20  
09116 Chemnitz

27.02.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

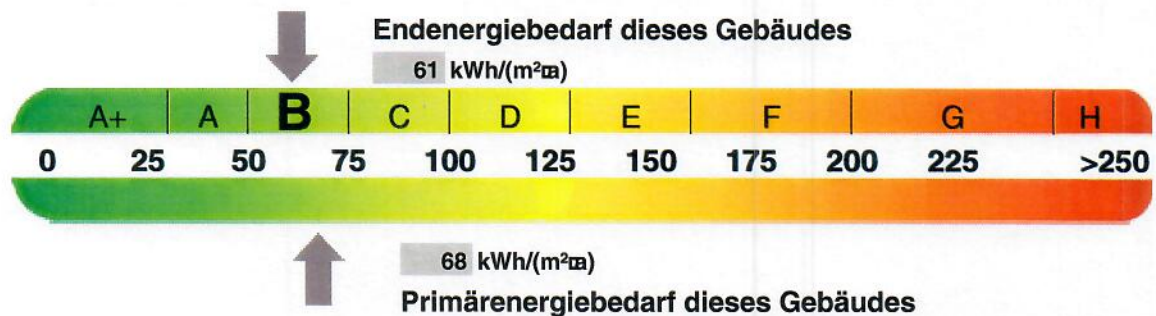
Registriernummer <sup>2</sup> SN-2017-001209506

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 15 kg/(m<sup>2</sup>a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 68 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 72 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,39 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,63 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]

61 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:	Deckungsanteil:	Werte
		0 %
		0 %
		0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

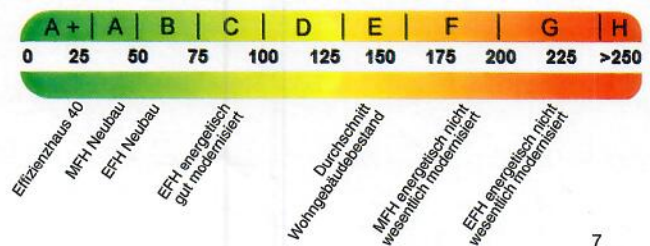
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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>': 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  
Angabe

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

<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>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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2017-001209506

(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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Lüftung	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der EnEV-Infoseite des BBSR

### 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

5

## Erläuterungen

### 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:  $H_T$ ). 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 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: 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

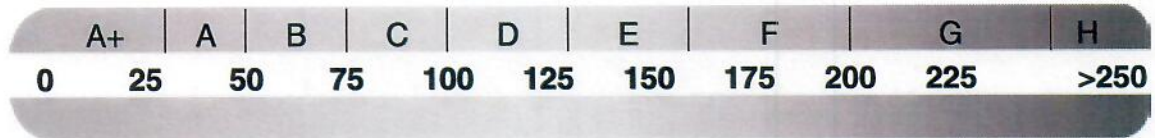
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SN-2017-001209506

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

3

## Energieverbrauch



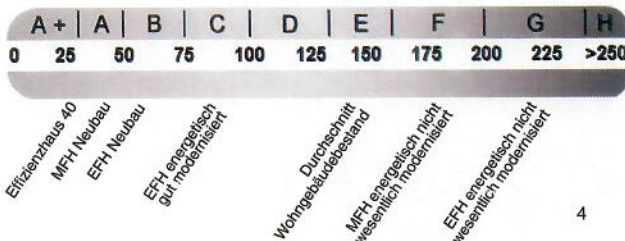
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## 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 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>3</sup> gegebenenfalls

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