

# Exposé

## Wohnung in Mainz

**Exklusiv helle, große, 40m<sup>2</sup>renovierte, möblierte 1,5Zi.-  
Wohng. in Mainz, Balkon, Einbauküche, Garagenst.**



Objekt-Nr. OM-445745

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Normen Struck

Katzenberg 36  
55126 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

-sehr seltene Gelegenheit

-exklusive Kapitalanlage in guter Lage in Mainz.

-mind.5,4% Rendite und exklusiven mehreren Steuervorteilen.

-Wohnfläche: 40m<sup>2</sup>, 1,5 Zimmer, optimal geschnitten, Ideal für Pärchen

-Renovierung: Komplett renoviert 2026

-Dreifach verglaste Fenster

\*\*\*Nach 10 J. steuerfrei verkaufen und ca. 50.000€ - 100.000€ Netto verdienen

\*\*\*Ca. 100€/Monat mehr Netto können Sie sofort auf Ihrer Lohnabrechnung haben

\*\*\*steigern Sie so sofort Ihre Bonität bei den Banken

\*\*\*Sie können noch schneller sparen und noch mehr Immobilien kaufen

\*\*\*Zuzügl. exklusiven Immobilien-Steuerberater/Steuerstellungs-Experten-Kontakt

\*\*\*Verwalten Sie all Ihre Immobilien über den genannten Top Steuerberater

\*\*\*kaufen Sie so noch mehr steueroptimierte Wohnungen von uns bis Sie gar keine Steuern mehr zahlen müssen auf Ihr Einkommen als Angestellter.

\*\*\*Wir könnten für Sie die Kaufnebenkosten übernehmen

\*\*\*Ihre Eigenkapitalrendite ist dann im Prinzip unendlich hoch

\*\*\*Persönliche Beratung zu den\*\*\* (Sternenpunkten) von Verkäufer Normen Struck

Steuerlicher Vorteil durch Abschreibung für Abnutzung (AfA):

jährliche AfA 4,55%. statt üblichen 2%

Beispiel: 150.000 € × 4,55% = 6.825€ €/Jahr statt üblichen 3.000€

Zustand: auf Wunsch wird die Wohnung vermietet für mindestens 850€ und

max 900€ Kaltmiete.

Verkaufspreis: 169.000€ + 10.000€ für Stellplatz

Kaltmiete: mind. 850 € monatlich (9600 € jährlich)

Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026: 270€/Monat, teilt sich wie folgt auf;

123€/Monat nicht umlagefähige Kosten für Reparaturen, Verwaltung und

Instandhaltungsrücklage. 147€/Monat umlagefähige

Nebenkosten/Betriebskosten

Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine solide und

ertragreiche Immobilie in einer gefragten Lage zu investieren. Profitieren

Sie von einer attraktiven Mietrendite weit über den Durchschnitt mit einem

renoviertem Apartment und haben zusätzlich mehr als doppelt soviel wie normal steuerlichen Vorteilen. Sichern Sie sich diese Kapitalanlage und legen Sie den Grundstein für Ihre finanzielle Zukunft und verdienen sofort Geld!

## **Ausstattung**

Die Wohnung ist voll ausgestattet und bietet alles, was man

zum Leben braucht – stilvoll, praktisch und durchdacht

eingrichtet. Hier heißt es: Koffer auspacken und ankommen.

Schlafbereich mit gemütlichem Bett (1,40m) inkl. Bettwäsche&Kissen

Kleiderschrank mit ausreichend Stauraum

Wohnbereich mit Sessel, Esstisch, Stühlen & dekorativer Beleuchtung

Moderne Einbauküche mit allen wichtigen Geräten & vollständigem

Kücheninventar (Töpfe, Geschirr, Besteck, Gläser usw.)

Flachbildfernseher für entspannte Abende

Handtücher und alles für den täglichen Bedarf

Staubsauger, Reinigungsutensilien und weitere praktische Alltagshelfer

Stilvolle Deckenleuchten, Lampen mit verschiedenen Leuchtfarben

und liebevolle Deko-Elemente für ein wohnliches Ambiente

Abschließbarer Kellerraum

Fußboden: Fliesen, Design-Klick-Vinyl

Weitere Ausstattung: Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad,

Einbauküche, Barrierefrei

Diese Ausstattung macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die komfortabel und ohne Aufwand wohnen möchten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Mainz-Finthen kombiniert charmante Lebensqualität mit einer unschlagbaren wirtschaftlichen Dynamik. Für Kapitalanleger ist der Standort ein Garant für langfristige Wertstabilität und minimale Leerstandsrisiken.

Magnet für Fachkräfte: Die unmittelbare Nähe zu Global Playern wie Boehringer Ingelheim, der Schott AG und dem ZDF sowie dem boomenden BioTech-Hub (BioNTech) sorgt für einen konstanten

Zustrom an solventen Mietern.

Wissenschaft & Infrastruktur: Durch die Nähe zur Johannes Gutenberg-Universität und die perfekte Anbindung an das Autobahnnetz (A60/A643) ist der Stadtteil ein bevorzugter Wohnort für Pendler im gesamten Rhein-Main-Gebiet.

Hoher Freizeitwert: Die Lage am Lennebergwald bietet den idealen Ausgleich zum Berufsalltag, was die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Viertel zusätzlich befeuert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Stilvolle Möbel

# Exposé - Galerie



mit Fernseher



modernes Farbkonzept

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



1,40m breites Bett

# Exposé - Galerie



Eßbereich



Fernseher smart integriert

# Exposé - Galerie



geräumiger Flur



Garderobe

# Exposé - Galerie



integrierter Kleiderschrank



Küche ist bestellt

# Exposé - Galerie



und wird aufgebaut



komplett neues Badezimmer

# Exposé - Galerie



modernes Bad



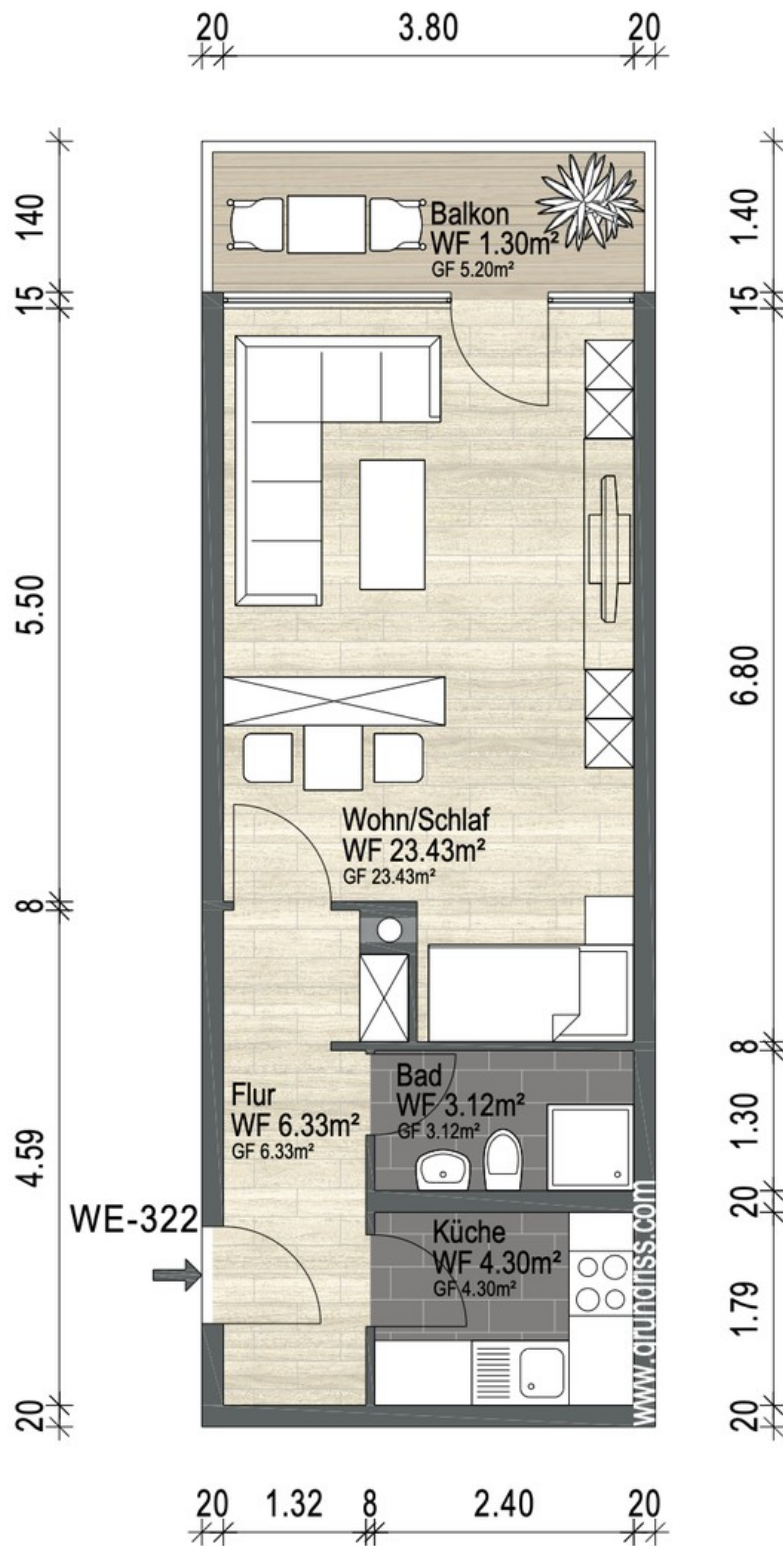
Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Rentabilitäts- Kalkulation
2. Energieausweis
3. Reservierungsvereinbarung

# Deine Kennzahlen im Überblick

## IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Katzenberg 36, 55126 Mainz
Wohnungsnummer	257
Einheit	154
Wohnfläche in m2	40
Stellplatz	0
Garage	1
Kaufdatum	01.05.2026
Kaufpreis	179.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	11.635 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	165.000 €
Zins	4,10%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	701 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	68%
Abschreibungssatz	4,55%
Dein persönlicher Steuersatz	42%
<b>Kaltmiete</b>	<b>885 €</b>
- Bewirtschaftungskosten	-123 €
- Zins	-612 €
- Abschreibung	-455 €
zu versteuernder Cashflow	-305 €
Steuersatz	42%
<b>Mtl. Steuerrückerstattung</b>	<b>128 €</b>

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	850 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	35 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>885 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-123 €
- Zinsen	-612 €
- Tilgung	-149 €
= Cashflow vor Steuern	1 €
+ Steuerrückerstattung	128 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>129 €</b>
Mietzuschuss	0 €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>129 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>279 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>3.342 €</b>

<b>Eigenkapitalrendite im 1. Jahr</b>	<b>29%</b>
---------------------------------------	------------

\*maximale mtl. Zuzahlung

## Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	1.178 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	35 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>1.213 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-160 €
- Zinsen	-504 €
- Tilgung	-197 €
= Cashflow vor Steuern	167 €
+ Steuervorteil	38 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>205 €</b>
Mietzuschuss	- €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>205 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>402 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>4.830 €</b>

\*Annahme: 3 Mieterhöhungen über 10% in den nächsten 10 Jahren

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	179.000
- Restschuld Darlehen	145.098
<b>= Potenzieller steuerfreier Gewinn</b>	<b>33.902</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	15.129 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>49.031</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>11.635</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>421%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	42%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	10.145 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	240.561
- Restschuld Darlehen	145.098
<b>= steuerfreier mindest-Gewinn</b>	<b>95.463</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	15.129 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>110.592</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>11.635</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>951%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	95%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	10.145 €

\* Annahme Inflationsentwicklung pro Jahr

**Disclaimer:** Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die genaue steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung ersetzt keine fundierte steuerliche Fachberatung. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die XXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

Gültig bis: 14.07.2032

Registriernummer: RP-2022-004158142

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Katzenberg 28, 30; 55126 Mainz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1990 (Heizungsanlage)		
Anzahl der Wohnungen	88		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	6564,576 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Michael Vogelgesang  
KALORIMETA GmbH  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.07.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: RP-2022-004158142

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### 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<sub>T</sub><sup>1</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<b>Summe:</b>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

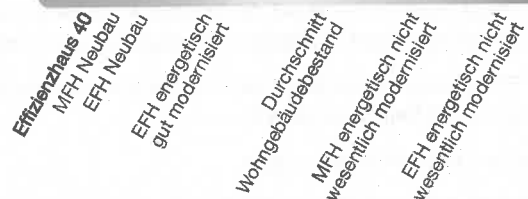
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H  
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250



## 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<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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 01.05.2021

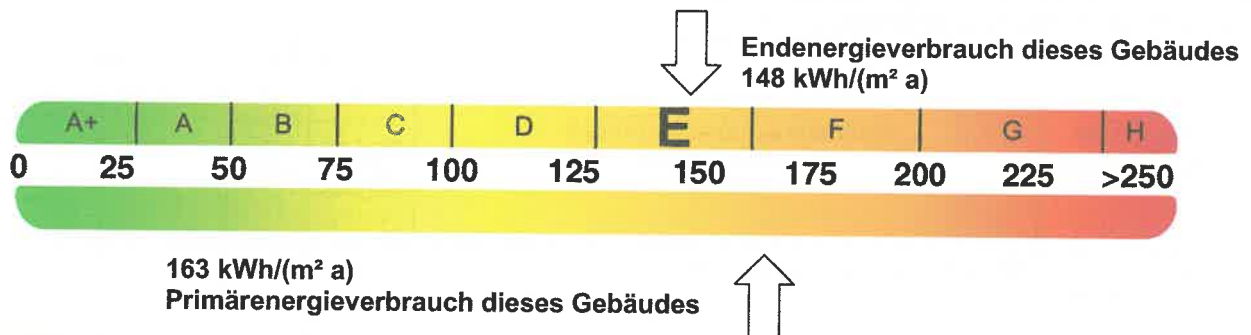
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2022-004158142

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 35 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

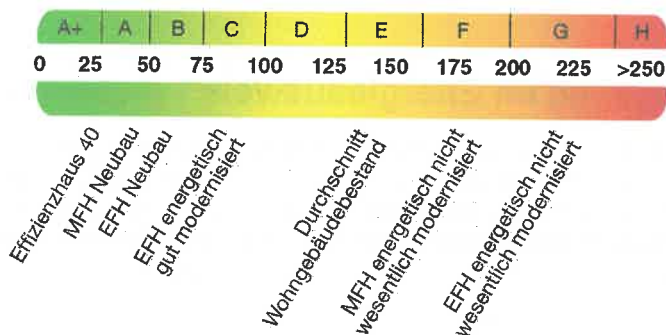
148 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	937384,4	176515,5	760868,9	1,15
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	945251,4	177340,0	767911,4	1,21
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas H	1,1	718748,4	175055,4	543693,1	1,06

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 01.05.2021

## 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. 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.

### 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### 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 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

# § Notarielle Reservierungsvereinbarung

Zwischen

Firma / Name: Nadine und Normen Struck (eGmbH)  
Straße, Hausnr.: Schwester-Neri-Str.2  
PLZ, Ort: 64807 Dieburg  
E-Mail: [info@familie-struck-immobilien.de](mailto:info@familie-struck-immobilien.de)  
Telefon: 0176 20 23 62 56

nachfolgend Verkäufer genannt,

und

Anrede, Vorname, Nachname: \_\_\_\_\_

Straße, Hausnr.: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

nachfolgend Kaufinteressent genannt,

wird folgende Reservierungsvereinbarung geschlossen:

## § 1. Objekt

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_. Obergeschoss,

Adresse: \_\_\_\_\_.

## § 2. Kaufpreis

Der angebotene Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ €.

## § 3. Reservierung

Die Verkäufer räumen dem Kaufinteressenten ein exklusives Vorkaufsrecht für die Dauer von 14 Tagen ein. In dieser Zeit stellen wir die Kommunikation mit weiteren Interessenten vollständig ein.

## § 4. Reservierungsgebühr

Für die Reservierung zahlt der Kaufinteressent eine Entschädigungs-Gebühr in Höhe von 3.000,00 €.

Die Zahlung ist ab sofort fällig. Die Reservierung gilt erst nach unterzeichnen der Reservierungsvereinbarung und Zahlungseingang als verbindlich.

### **Bankverbindung**

**Kontoinhaber:** Nadine & Normen Struck eGbR

**Bank:** Volksbank Darmstadt Mainz

**IBAN:** DE64 5519 0000 0427 9580 12

**Verwendungszweck:** Gebühr für Reservierungsvereinbarung Objekt \_\_\_\_\_

---

### **§ 5. Anrechnung bei Kauf**

Kommt der Kaufvertrag notariell zustande, wird die Reservierungsgebühr vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

### **§ 6. Notartermin**

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, innerhalb der Reservierungsfrist aktiv an der Vereinbarung eines Notartermins mitzuwirken und alle hierfür erforderlichen Angaben bereitzustellen.

### **§ 7. Nichtzustandekommen**

Kommt der Kaufvertrag aus Gründen, die der Kaufinteressent zu vertreten hat, nicht zustande oder wird innerhalb der Frist kein Notartermin vereinbart, verfällt die Reservierungsgebühr, wird nicht zurück erstattet und die Vermarktung mit weiteren Kaufinteressenten wird wieder aufgenommen.

Kommt der Kaufvertrag aus Gründen, die die Verkäufer zu vertreten haben, nicht zustande, wird die Reservierungsgebühr vollständig zurückgezahlt.

### **§ 8. Keine Kaufverpflichtung**

Diese Vereinbarung begründet keine Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrags. Sie stellt ausschließlich eine befristete Reservierung dar.

### **§ 9. Schlussbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Es gilt deutsches Recht.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
*Unterschrift Verkäufer*

\_\_\_\_\_  
*Unterschrift Kaufinteressent*