

Exposé

Wohnung in Stuttgart

Schöne 3 Zimmer Wohnung in S-West



Objekt-Nr. OM-449464

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Uwe Reiser

Traubenstr. 30
70176 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	70,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	8,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	149 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	249 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierte 3 Zimmer Wohnung im 1. OG mit Balkon

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2010 komplett kernsaniert.

Neue Fenster, Böden, Elektrik und das Bad.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden.

Lage

Stuttgart West beim Hölderlinplatz

Super ruhige Wohnlage mitten im beliebten Westen

U-Bahn und Bus sind schnell zu erreichen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	131,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



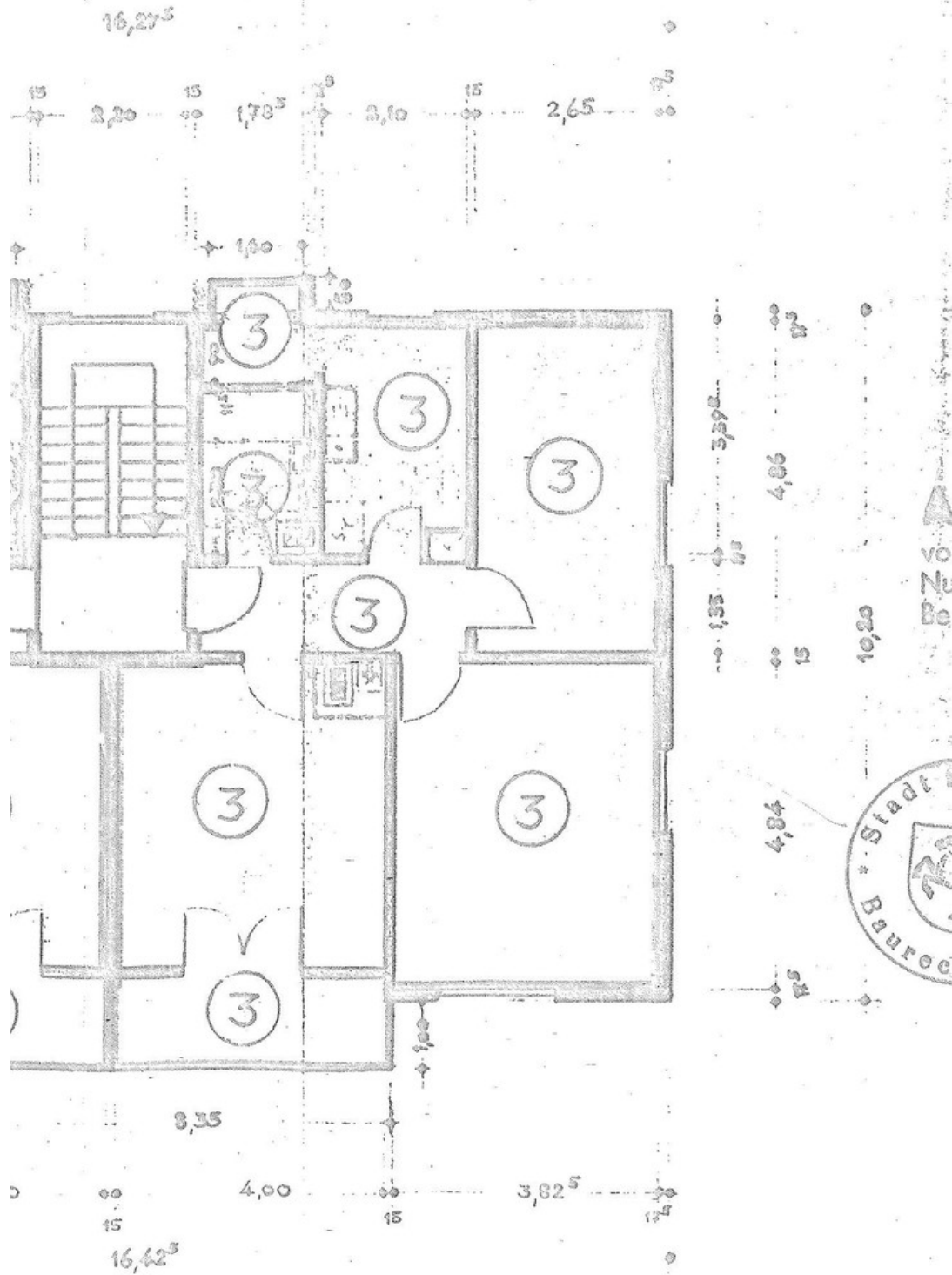
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.

Herrn
Uwe Reiser
Haußmannstr. 6
70188 Stuttgart

01.09.2025

Wirtschaftsplan 2026 - Einheits-Nr.: 20076.102.01 / Traubenstr. 30, 70176 Stuttgart

Sehr geehrter Herr Reiser,

aufgrund veränderter Kosten passen wir Ihre Vorauszahlung ab dem 01.01.2026 wie folgt an:

Kostenposition	Verteilerschlüssel	Planzahlen Vorjahr	Planzahlen
Wasserversorgung Haus 30	Miteigentumsanteile	5.000,00	5.000,00
Instandhaltung/ Reparaturen Haus 30	Miteigentumsanteile	1.100,00	1.150,00
Niederschlagswassergebühr	Miteigentumsanteile	580,00	590,00
Kosten der Müllabfuhr	Miteigentumsanteile	3.800,00	3.950,00
Kosten der Gartenpflege/ Hauswart	Nutzungseinheit	8.600,00	8.650,00
Allgemeinstrom	Miteigentumsanteile	600,00	650,00
Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	4.900,00	6.500,00
Instandhaltung/ Reparaturen	Miteigentumsanteile	1.000,00	1.150,00
Verwaltergebühren	Nutzungseinheit	10.567,00	11.148,00
Kosten Geldverkehr	Miteigentumsanteile	415,00	420,00
Haushaltsnahe Dienstleistungen Gebühren	Nutzungseinheit	525,00	525,00
Sonstige Aufwände	Miteigentumsanteile	400,00	400,00
Wartung Feuerlöscher	Miteigentumsanteile	50,00	50,00
Wasserversorgung Haus 32	Miteigentumsanteile	6.500,00	6.500,00
Instandhaltung / Reparaturen Haus 32	Miteigentumsanteile	1.100,00	1.150,00
Wasserversorgung Haus 34	Miteigentumsanteile	4.500,00	4.500,00
Instandhaltung / Reparaturen Haus 34	Miteigentumsanteile	1.100,00	1.150,00
Kosten der Beheizung	Anteile Fremdberechnung	26.763,25	28.976,38
Gesamt		77.500,25	82.459,38

Einzelwirtschaftsplan					
Kostenposition	Planzahlen	Verteilerschlüssel	Verteilerschl. Gesamt	Ihr Anteil	Ihr Anteil in €
Haushaltsnahe Dienstleistungen Gebühren	525,00	Nutzungseinheit	35,00	1,00	15,00
Sonstige Aufwände	400,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	14,00
Wasserversorgung Haus 30	5.000,00	Miteigentumsanteile	820,00	70,00	426,83
Niederschlagswassergebühr	590,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	20,65
Kosten der Müllabfuhr	3.950,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	138,25
Kosten der Gartenpflege/ Hauswart	8.650,00	Nutzungseinheit	35,00	1,00	247,14
Allgemeinstrom	650,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	22,75
Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung	6.500,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	227,50
Wartung Feuerlöscher	50,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	1,75
Kosten der Beheizung	28.976,38	Anteile Fremdberechnung	28.976,39	1.356,40	1.356,39
Instandhaltung/ Reparaturen Haus 30	1.150,00	Miteigentumsanteile	820,00	70,00	98,17
Instandhaltung/ Reparaturen	1.150,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	40,25
Verwaltergebühren	11.148,00	Nutzungseinheit	35,00	1,00	318,51
Kosten Geldverkehr	420,00	Miteigentumsanteile	2.000,00	70,00	14,70
Gesamt					2.941,89

Eine genaue Aufschlüsselung Ihrer Kostenanteile entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Aufstellung.

Anpassung VZ Hausgeld

Änderung Ihrer Vorauszahlung			
NV-Position	Bisheriger Betrag	Änderung	Neuer Betrag
VZ Hausgeld	247,79	-2,63	245,16
Instandhaltungsrücklage	145,83	0,00	145,83
Monatlicher Zahlungsbetrag	393,62	-2,63	390,99
Jährlicher Zahlungsbetrag	4723,44	-31,56	4.691,88

Zahlungshinweis:

Falls Sie Selbstzahler sind, bitten wir Sie, Ihren Dauerauftrag- / Zahlungsauftrag entsprechend anzupassen.

Zahlungsfälligkeiten: zum 3. Werktag eines Monats

Die Zahlungen leisten Sie bitte unter Angabe Ihrer Einheits-Nr. 20076.102.01 auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: WEG Traubenstr. 30-34, 70176 Stuttgart
 Bankbezeichnung: Landesbank Baden-Württemberg/Baden-Württembergische Bank
 BIC: SOLADEST600
 IBAN: DE63600501010002821816

Falls Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, wird die Hausgeldrate automatisch abgebucht.

	Anteile Gesamt	Ihre Anteile	Gesamt in €	Ihr Anteil in €	Monatlicher Betrag in €
Erhaltungsrücklage Wohnungen - 344000	2.000,00	70,00	50.000,00	1.750,00	145,83
Gesamt				1.750,00	145,83

HAUSORDNUNG

Für Wohnungseigentümer (deren Mieter bzw. Untermieter)

Jeder Wohnungseigentümer und seine Angehörigen bilden zusammen mit den anderen Wohnungseigentümern eine Hausgemeinschaft. Jedes Mitglied einer solchen Hausgemeinschaft muss daher an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründeten guten Zusammenlebens mitwirken.

Die Hausordnung soll dazu dienen, ein gutes, verständnisvolles Zusammenleben aller Wohnungseigentümer zu fördern und die Erhaltung und Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern. Sie hat nicht den Zweck, die Rechte der Wohnungseigentümer einzuschränken. In ihr wird deshalb bewusst auf die Regelung solcher Fragen verzichtet, die sich auf die Pflege und Erhaltung des Sondereigentums beziehen, da dies ohnehin im eigenen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers liegt.

Gegenseitige Rücksichtnahme

Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Wohnungseigentümer zu vermeiden. Jeder hat die allgemeine Hausruhe von 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr zu beachten. In dieser Zeit haben alle ruhestörenden Tätigkeiten zu unterbleiben. An Sonn- und Feiertagen sollte ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht genommen werden, ebenso dann, wenn sich Schwerkranke im Hause befinden.

Kinder dürfen im Treppenhaus nicht spielen und lärmern. Die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gartenanlagen und Rasenflächen sind keine Spiel- oder Liegeplätze, es sei denn, dass sie hierfür ausdrücklich bestimmt wurden. Für die Sauberhaltung der Kinderspielplätze sind die Eltern der spielenden Kinder verantwortlich.

Gegenseitige Rücksichtnahme ist vor allem auch geboten bei der Benützung von Rundfunk- und Fernsehgeräten, Plattenspielern, Musikinstrumenten, Haushaltsgeräten, Badeeinrichtungen, Schreibmaschinen und bei der Tierhaltung, sofern diese nach den bestehenden Vereinbarungen gestattet ist.

Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer muss sich dessen bewusst sein, dass Schäden an dem gemeinschaftlichen Eigentum allen Wohnungseigentümern zur Last fallen, sofern nicht von anderen Ersatz verlangt werden kann. Jeder Wohnungseigentümer sollte daher im eigenen Interesse bestrebt sein, solche Schäden möglichst zu vermeiden und zu verhindern.

Offenes Licht und Rauchen im Keller gefährden das Eigentum aller. Der Keller ist kein Aufbewahrungsort für leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe.

Das Waschen mit feuergefährlichen Mitteln in geschlossenen Räumen ist nicht gestattet. Teppiche, Kleider usw. dürfen nur auf den hierzu vorgesehenen Plätzen ausgeklopft werden, nicht aber auf Treppen, Fluren und Balkonen oder aus den Fenstern heraus, weil dies zu Belästigungen anderer Wohnungseigentümer und zur Verschmutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, vor allem der Wände und Fassaden, führen kann.

Treppen und Flure sind keine Abstellräume, sie dürfen daher nicht zum Ablegen oder Aufbewahren von Gegenständen benutzt werden, insbesondere dürfen dort keine Fahr- und Motorräder, Mopeds oder Kinderwagen abgestellt werden. Es ist polizeilich verboten, feuergefährliche Stoffe in Treppenhäusern und Fluren zu lagern.

Haus- und Hofeingänge erfüllen nur ihren Zweck, wenn sie stets freigehalten werden. Sie dürfen daher von einzelnen Wohnungseigentümern weder zum Parken noch auf andere Weise versperrt werden.

Im allgemeinen Interesse sind die Haustüren und die übrigen Eingänge zum Haus immer geschlossen zu halten. Insbesondere sind die Türen zu den gemeinsamen Kellerräumen stets abzuschließen.

Blumenbretter und Blumenkästen müssen, sofern sie überhaupt zulässig sind, sachgemäß und sicher angebracht werden. Jeder Wohnungseigentümer haftet für einen von ihm schuldhaft verursachten Schaden. Beim Gießen der Blumen ist darauf zu achten, dass kein Wasser an der Hauswand herunterläuft oder auf Hausbewohner oder Passanten heruntropft.

Haus- und Küchenabfälle dürfen, um Verstopfung zu vermeiden, weder in die Aborte noch in die Abflussbecken geschüttet werden.

Bei starkem Frost sollte jeder Wohnungseigentümer im eigenen Interesse die zur Wohnung gehörenden Toilettenbecken, Abortspülkästen, Badeöfen, Abflussrohre und Wasserleitungen gegebenenfalls durch Einstreuen geeigneter Mittel oder durch Entleeren vor dem Einfrieren schützen. Schäden, die durch Frost innerhalb eines Sondereigentums eintreten, hat der Wohnungseigentümer grundsätzlich auf eigene Kosten zu beheben. Es muss aber bedacht werden, dass durch Frostschäden in der eigenen Wohnung auch andere Wohnungen und das gemeinschaftliche Eigentum in Mitleidenschaft gezogen werden können. Die Betroffenen können dann die Behebung der Schäden von dem schuldigen Wohnungseigentümer verlangen. Besondere Schadensgefahr besteht, wenn bei Frost die Keller- und Bodenfenster offen stehen oder wenn ein Wohnungseigentümer längere Zeit abwesend ist und es versäumt, vorher ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Treten Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum auf, oder entstehen durch äußere Einwirkung Schäden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers (z.B. infolge durchdringenden Wassers), so ist dies unverzüglich dem Verwalter oder seinem Beauftragten mitzuteilen, damit Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Im Falle unmittelbarer Gefahr für das Haus, seine Bewohner oder Dritte, hat jeder Wohnungseigentümer, soweit er dazu imstande ist, vorläufig für Abhilfe oder für die Anbringung zweckentsprechender Warnungszeichen zu sorgen. Versagt die allgemeine Treppenhaus- oder Flurbeleuchtung, so muss jeder Wohnungseigentümer für ausreichende Beleuchtung der zu seiner Wohnung führenden Treppe und des dazu gehörenden Flures sorgen, um Unfälle zu vermeiden.

Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen, technischen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Gemeinschaftsantennen, Sprechanlagen, Zentralheizungen u.ä.) sind unverzüglich dem Verwalter zu melden. Auf keinen Fall darf versucht werden, Fehler in Selbsthilfe zu beheben, da dies erfahrungsgemäß zu weitergehenden Schäden führt.

Beschilderung der Klingel- und Briefkastenanlage sowie der Wohnungseingangstüren

Die Beschilderung hat im Interesse aller Bewohner einheitlich zu erfolgen. Durch die Verwaltung werden Schilder - schwarz/weiß – zu Lasten der einzelnen Wohnungseigentümer beschafft. Die Verwaltung ist bei einem Mieterwechsel zu Verständigen. Die Anbringung von Firmenschildern bedarf der besonderen Genehmigung durch die Verwaltung. Schadhafte Schilder sind durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Mieter auszutauschen.

Nachtrag zur Hausordnung WEG Traubenstrasse 30 – 34, Stuttgart

Kleine Kehrwoche

Wohnungsinhaber bzw. deren Mieter ein und desselben Stockwerks haben in wöchentlichem Wechsel jeweils eine Woche hindurch die Podeste und Treppen von der Wohnung abwärts zu kehren und mindestens einmal in der Woche nass zu wischen. Sauberhaltung der Treppenhausgeländer und Handläufe sowie der Wände und Fenster.

Beginn: Sonntag Früh.

Die Einteilung der Kleinen Kehrwoche ist stockwerkweise zu regeln.

Große Kehrwoche

Wohnungsinhaber bzw. deren Mieter haben in wöchentlichem Wechsel jeweils eine Woche hindurch folgende Reinigungsarbeiten durchzuführen:

Treppen, Treppenhausgeländer, Handläufe zum Untergeschoss, Kellervorplatz, Kellerflure, Kellertüren.

Haustüren innen und außen, Klingel- und Sprechanlage.

Die Bühne (Mittelstück und eigener Bereich) ist jeweils nass zu wischen am Anfang eines Quartals (1.1., 1.4., 1.7. und 1.10. eines Jahres) durch die Eigentümer bzw. Mieter im etagenmäßigem Wechsel.

Zugangsweg zum Haus und Gehweg. Im Winter die Schnee- und Eisbeseitigung nach der Polizeiverordnung der Stadt Stuttgart.

Beginn: Sonntag Früh.

Die Tafel „Kehrwoche“ ist rechtzeitig weiterzugeben.

Nachtrag vom 27. Oktober 1987

Geschäftsstelle des Verwalters

Firma Faßnacht Hausverwaltungen GmbH, Smaragdweg 20, 70174 Stuttgart 1, Telefon 0711/2234398.

Geschäftszeit

Montag – Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr.
Freitag von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Die Wohnungseigentümer werden gebeten, etwaige Anliegen und Beschwerden, die die Hausordnung betreffen, an den Verwalter zu richten, diese sind jeweils schriftlich in doppelter Ausfertigung einzureichen. Soweit Unklarheiten und Unstimmigkeiten auftreten, wird der Verwalter bemüht sein, diese im gegenseitigen Einvernehmen, gegebenenfalls innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu klären.

Stuttgart, den 08. November 1999

Faßnacht Hausverwaltungen GmbH

Verwalter

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Traubenstr. 30, 32, 34
70176 Stuttgart

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **15.11.2027**

Registriernummer: **BW-2017-001535774**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1950 / 1990
Anzahl Wohnungen	35
Gebäudenutzfläche (A _N)	2325,72 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art:Keine Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

15.11.2017

Datum



Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:

CO ₂ -Emissionen ¹ kg/(m ² ·a)									
A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
0	25	50	75	100	125	150	175	200	>250
<p>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599</p> <p><input type="checkbox"/> Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV</p> <p><input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV</p> <p>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten</p>									
Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)								kWh/(m ² ·a)	

Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert		Gebäude Ist-Wert H _T '	
EnEV-Anforderungswert		EnEV-Anforderungswert H _T '	

Angaben zum EEWärmeG³

Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckung: %

Deckung: %

Deckung: %

Vergleichswerte Energie⁵

Energiebedarf									
A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
0	25	50	75	100	125	150	175	200	>250
Effizienzhaus 40	MFH Neubau	EFH Neubau	EFH energetisch gut modernisiert	Wohngebäudebestand	MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert			

Ersatzmaßnahmen⁴

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen 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_T': W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

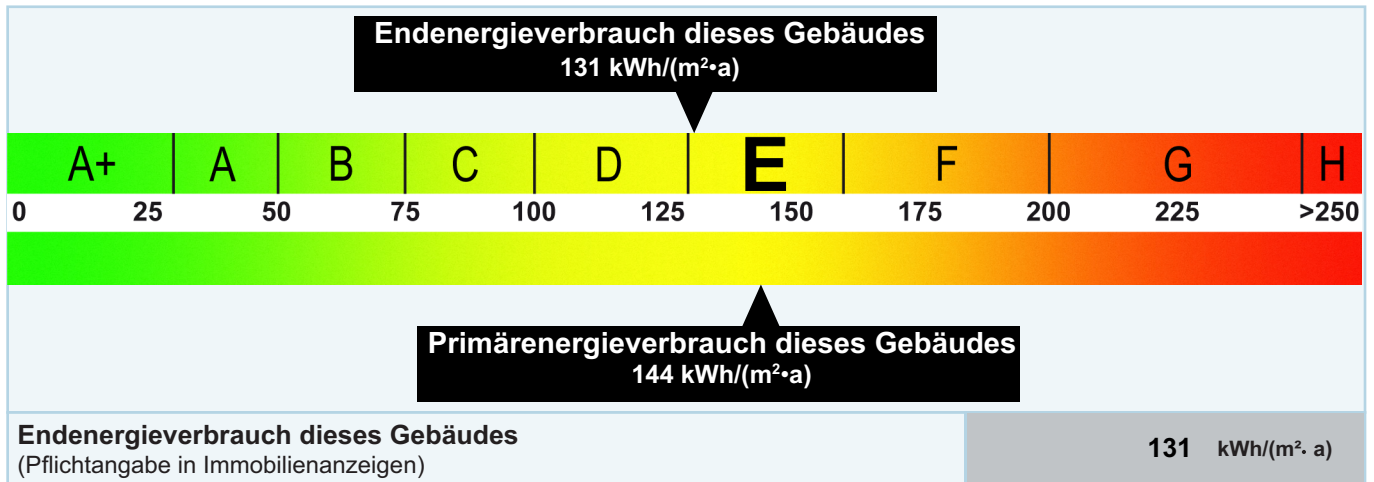
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedardswerte der Skala sind spezifische Werte nach der ENEC pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energie-WärmeG 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

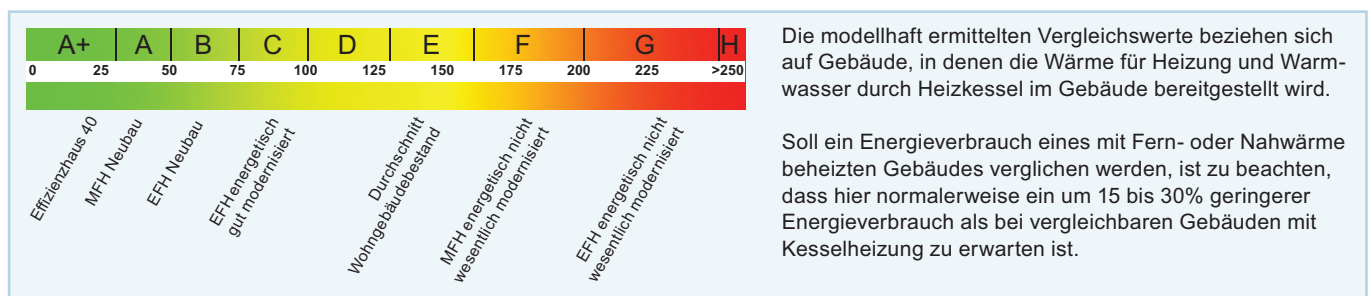
Registriernummer: **BW-2017-001535774**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Erdgas in kWh	1,1	210488	0	210488	1,33
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	201087	0	201087	1,20
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	224665	0	224665	1,14
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	139671	139671	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung **Registriernummer: BW-2017-001535774**

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	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			http://www.bbsr-energieeinsparung.de			

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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 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 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 zugrundegelegt. 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 in wie weit 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.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude- wohnfläche		Faktor (*1)	Gebäude- nutzfläche
1.	365	1938,10	x	1,20	= 2325,72
2.	365	1938,10	x	1,20	= 2325,72
3.	366	1938,10	x	1,20	= 2325,72

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwasser- menge in m ³	Warmwasser- Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (zeit- bereinigt) (*4)	
1.				20	
2.				20	
3.				20	
				Ø	20

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*11)
0	0,000	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
233876,000	x	0,90	= 210488
223431,000	x	0,90	= 201087
249628,000	x	0,90	= 224665

Berechnung Kennwert Heizung				
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)		Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klima- bereinigt) (*7)	
210488	1,33		120	
201087	1,20		104	
224665	1,14		110	
Ø		1,22	Ø	111

Kühlung	
m ² gek. Gebäu- denutz- fläche	Kenn- wert Kühlung (16)
0	0
0	0
0	0
Ø	Ø

Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klima- bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*14)
636240	0,000	0	0

Gesamt Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstands- bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*15)	
131	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \cdot A_{\text{Wohn}} \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m² gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²a)