

# Exposé

## Wohnung in Bad Schussenried

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & 2 Tiefgaragenstellplätzen in ruhiger Lage - ohne Makler



Objekt-Nr. OM-461356

#### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Zimmermann

88427 Bad Schussenried  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,29 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,29 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung in Bad Schussenried überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, angenehmem Wohnkomfort und solider Substanz. Mit einer Wohnfläche von ca. 78,29 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein Wohnkonzept, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Wirkung und die gute Belichtung ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus erschließt sich auch die Loggia, die den Wohnraum sinnvoll erweitert und einen zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Käufer mit zusätzlichem Platzbedarf.

Die separate Küche, das Badezimmer, das zusätzliche Gäste-WC sowie ein Abstellraum innerhalb der Wohnung unterstreichen die praktische und alltagstaugliche Aufteilung. Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und bietet durch ihre ruhige Lage, die solide Gebäudestruktur und die beiden Tiefgaragenstellplätze ein insgesamt stimmiges und wertiges Gesamtbild.

Besonders positiv hervorzuheben ist die Kombination aus guter Nutzbarkeit, gepflegtem Zustand und langfristig interessanter Werthaltigkeit. Die Wohnung spricht daher sowohl Käufer an, die ein neues Zuhause suchen, als auch Interessenten, die in eine beständige Wohnimmobilie investieren möchten.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Ausstattung, die funktional, wohnlich und gut nutzbar ist. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der das Zentrum der Wohnung bildet und durch seine Größe vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Loggia bietet zusätzlichen Wohnkomfort und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Sie erweitert den Wohnraum sinnvoll und erhöht die Aufenthaltsqualität spürbar.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits Bestandteil der Wohnung und unterstützt eine unkomplizierte Nutzung ohne größeren zusätzlichen Aufwand. Das Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – ein Ausstattungsmerkmal, das im Alltag sowie bei Besuch einen echten Mehrwert bietet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der innerhalb der Wohnung gelegene Abstellraum, der zusätzliche Staufläche schafft und damit die praktische Nutzbarkeit deutlich verbessert. Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören ebenfalls zum Objekt und stellen in dieser Form einen besonders attraktiven Vorteil dar.

Die bestehende Möblierung bzw. Einrichtung kann nach Vereinbarung übernommen werden. Dies eröffnet zusätzliche Flexibilität – sowohl für Käufer, die möglichst unkompliziert einziehen möchten, als auch für Investoren, die eine schnelle Weitervermietung in Betracht ziehen.

Insgesamt präsentiert sich die Ausstattung in einer Form, die solide, alltagstauglich und gleichzeitig marktgerecht ist. Gerade das Zusammenspiel aus Loggia, Einbauküche, Gäste-WC, Abstellraum und zwei Tiefgaragenstellplätzen macht die Wohnung zu einem überzeugenden Gesamtangebot.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Exposé dient als erste Information und stellt keine rechtlich verbindliche Grundlage dar. Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher nicht übernommen werden.

Die Wohnung wird in einem gepflegten Zustand übergeben und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Die vorhandene Möblierung bzw. Einrichtung kann nach Vereinbarung ganz oder teilweise übernommen werden, wodurch sich insbesondere für Eigennutzer ein unkomplizierter Einzug sowie für Kapitalanleger eine schnelle Weitervermietung ermöglicht.

Im Rahmen der Eigentümergemeinschaft wurde eine Sanierung der Tiefgarage beschlossen, welche der langfristigen Werterhaltung der Immobilie dient. Nähere Informationen hierzu stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und kann zeitnah übernommen werden.

Dies bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine hohe Flexibilität bei der weiteren Planung.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bad Schussenried, in einem gewachsenen und angenehmen Wohnumfeld. Die Lage verbindet ein entspanntes, wohnliches Ambiente mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden, ebenso ist der Ortskern in kurzer Distanz erreichbar. Dadurch profitieren künftige Eigentümer von einer guten Alltagstauglichkeit, ohne auf die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage verzichten zu müssen.

Bad Schussenried selbst liegt im Herzen Oberschwabens und bietet eine attraktive Mischung aus Wohnqualität, Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Die umliegenden Städte wie Bad Buchau, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Aulendorf und Biberach sind gut erreichbar und erweitern die Standortqualität zusätzlich.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage interessant: Der Bahnhof ist erreichbar und bietet Anschluss in Richtung Ulm, Ravensburg und Friedrichshafen. Damit eignet sich die Lage nicht nur für Menschen, die dauerhaft ruhig wohnen möchten, sondern auch für Käufer, die auf eine gute regionale Anbindung Wert legen.

Insgesamt bietet die Mikrolage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und praktischer Erreichbarkeit – ein wichtiger Faktor für die nachhaltige Attraktivität der Immobilie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnraum - 2. Ansicht

# Exposé - Galerie



Nebenraum vom Wohnraum



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

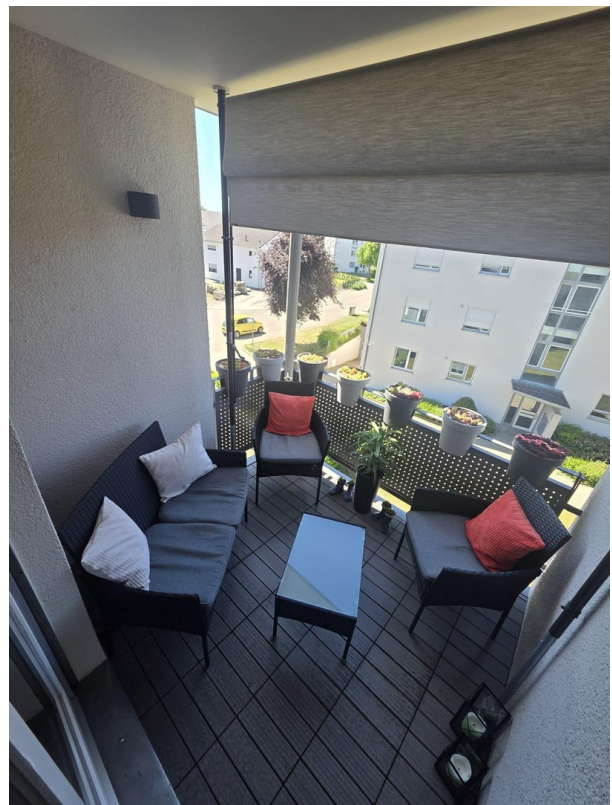
# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

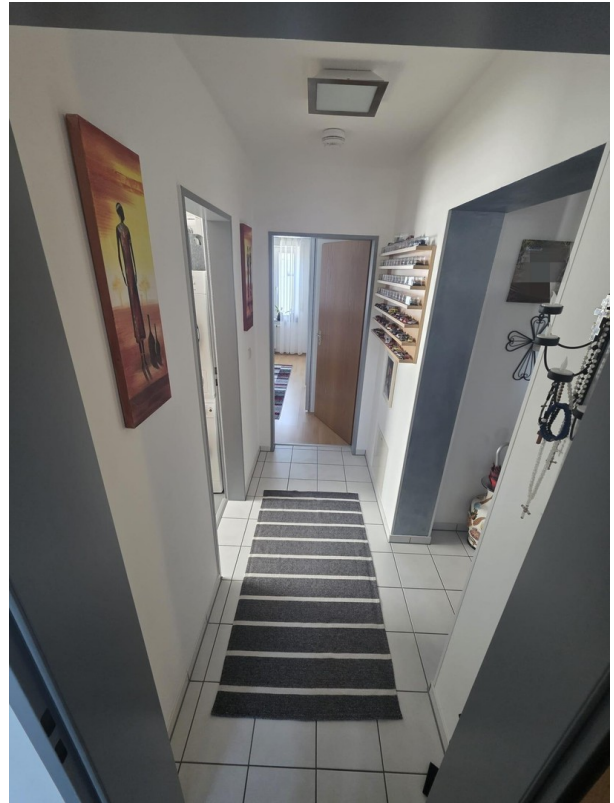


Loggia

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich - Diele



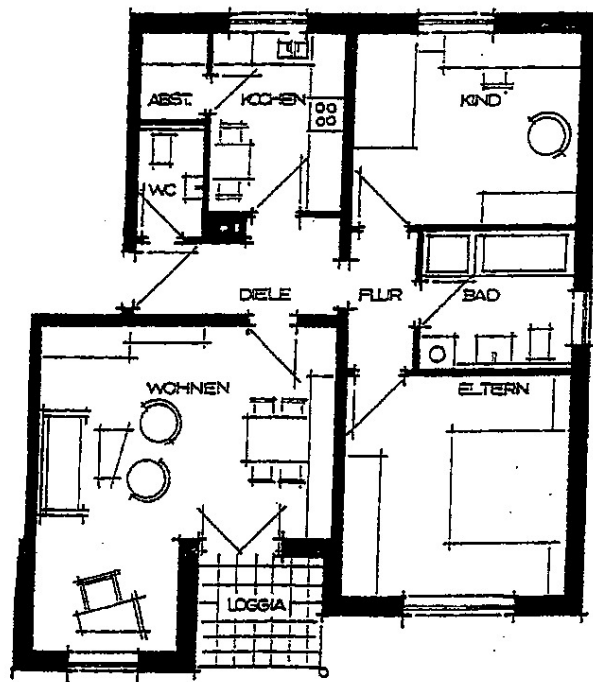
Flurstück



Außenansicht mit Tiefgarage

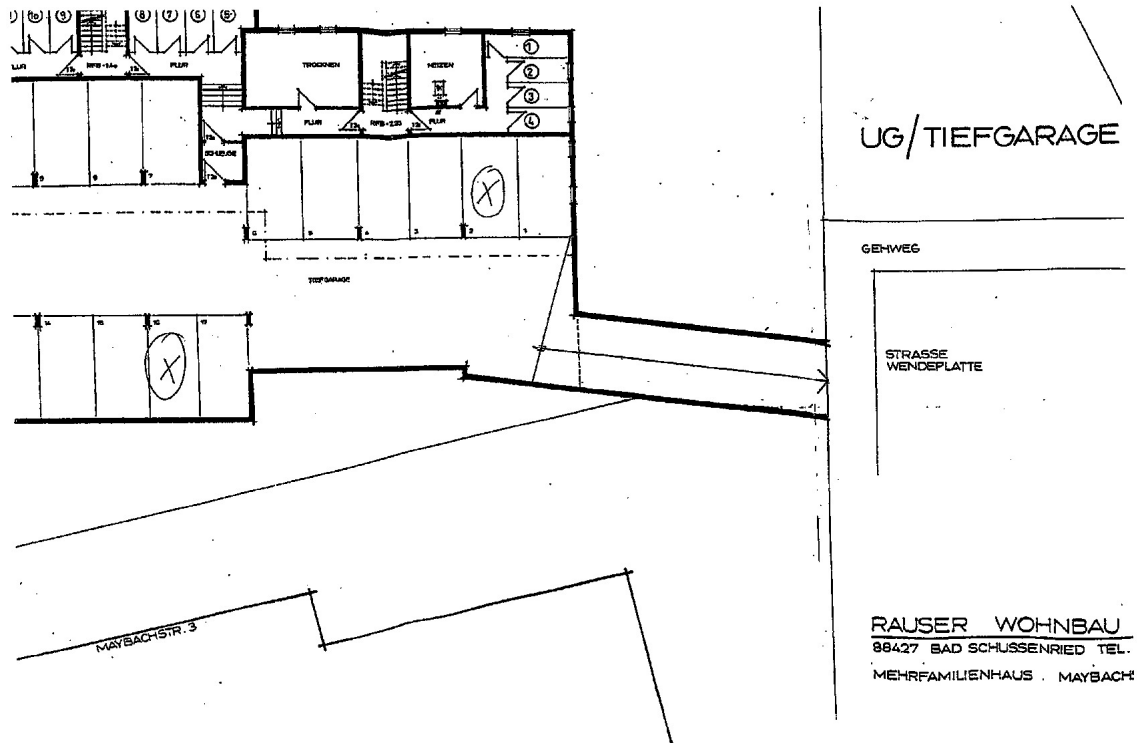
# Exposé - Grundrisse

HAUS A - ①-EG / ③-OG 1 / ⑤-OG 2



Wohnen	24,45 m <sup>2</sup>
Eltern	15,09 m <sup>2</sup>
Kind	13,15 m <sup>2</sup>
Bad	6,28 m <sup>2</sup>
Flur	2,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,71 m <sup>2</sup>
Kochen	7,48 m <sup>2</sup>
WC	2,14 m <sup>2</sup>
Diele	5,29 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	78,30 m <sup>2</sup>
./ 3% für Putz	2,35 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	75,95 m <sup>2</sup>
+ Loggia	2,34 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	78,29 m <sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



RAUSER WOHNBAU  
88427 BAD SCHUSSENRIED TEL.  
MEHRFAMILIENHAUS . MAYBACH

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis 2018

13. JULI 2018

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-002020952

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

1

Gültig bis: 09.07.2028

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Maybachstr. 5 +5 /1 , 88427 Bad Schussenried		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1318 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

SenerCon GmbH  
Dipl. Ing. Kristina Werner  
Hochkirchstr. 11  
10829 Berlin

10.07.2018

Ausstellungsdatum

Kristina Werner

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

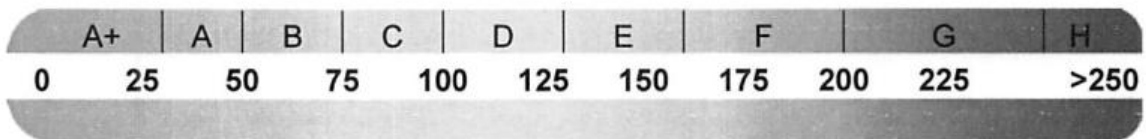
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-002020952  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

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



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

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

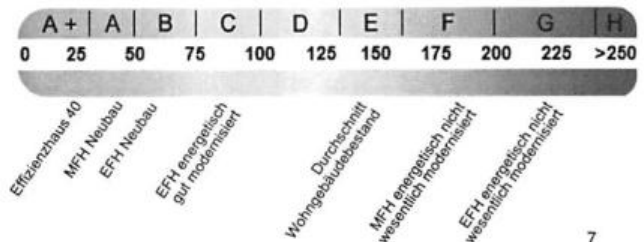
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> freiwillige

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> nur bei Neubau

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

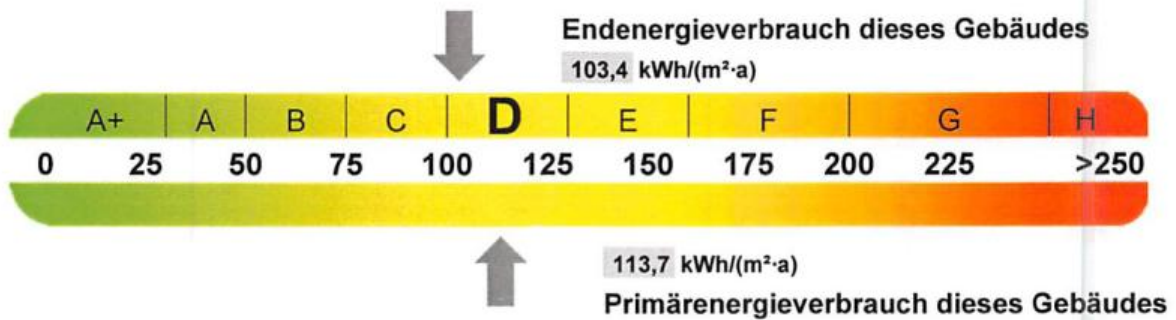
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-002020952

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

3

## Energieverbrauch



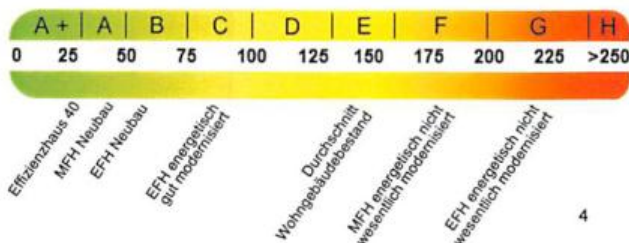
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

103,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	141291	19570	121721	0,98
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	138327	16820	121507	0,95
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	145411	13270	132141	0,94

## 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-002020952

(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	Verbesserung der Dachdämmung auf EnEV-Standard prüfen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Erneuerung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung prüfen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke bzw. der Kelleraußenwände prüfen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Erneuerung der Heizanlage mit Brennwerttechnik prüfen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Warmwasserbereitung	Einbau einer Solaranlage für Warmwasser Raumheizung	<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:

SEnerCon GmbH

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Vorgangsnummer: 32023

Gebäude-ID: 909.270

Die Gebäudenutzfläche (An) ist nicht gleichzusetzen mit Wohnfläche oder der Nettogrundfläche. Ist die Gebäudenutzfläche (An) nicht bekannt, ist sie nach den Regeln der Energieeinsparverordnung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt worden.

<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