

# Exposé

## Maisonette in Crailsheim

**Attraktive Maisonette-Wohnung in zentraler Lage von  
privat**



Objekt-Nr. OM-463580

**Maisonette**

Verkauf: **425.000 €**

74564 Crailsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                       |                   |                |
|---------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 1986                  | Zustand           | saniert        |
| Etagen        | 2                     | Schlafzimmer      | 4              |
| Zimmer        | 6,00                  | Badezimmer        | 2              |
| Wohnfläche    | 136,15 m <sup>2</sup> | Etage             | 2. OG          |
| Energieträger | Fernwärme             | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl. | 610 €                 | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung     |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine attraktive, laufend modernisierte Maisonette Wohnung in zentraler Lage von Crailsheim – ideal für Familien und Investoren.

Die helle 6 Zimmer Wohnung erstreckt sich über ca. 136 m<sup>2</sup> und besticht durch einen durchdachten Grundriss, der keine Wünsche offenlässt. Im oberen Geschoss sorgen große Kippfenster mit elektrischen Jalousien für ein warmes und angenehmes Wohnklima. Unter den Dachschrägen lassen sich optimal Sideboards platzieren, sodass die Räume großzügig und funktional wirken.

Das Wohn-/Esszimmer öffnet sich zur nicht einsehbaren Loggia, die besonders in den Sommermonaten als sonniger Übergang ins Freie dient. Familien profitieren vom großen, gemeinschaftlich nutzbaren Garten; ein 2020 errichtetes Gartenhäuschen steht zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell seit über 5 Jahren stabil vermietet und eignet sich daher auch hervorragend als Kapitalanlage für Investoren. Sie ist Teil eines gepflegten 9 Parteien Mehrfamilienhauses; die Fassade wurde erst vor 3 Jahren frisch gestrichen.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger, privater Kellerraum mit massiver Stahltür, ein zugeteilter Anschlussplatz für Waschmaschine und Trockner sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme; der nach EnEV ermittelte Energieverbrauch des Gebäudes liegt bei 122 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Die Wohnung wird inklusive Einbauküche und dem maßgefertigten Kleiderschrank im Ankleidezimmer verkauft (die übrigen, auf den Bildern gezeigten Möbel sind nicht Teil des Angebots).

Besichtigungstermine gerne nach Vereinbarung.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige, geschmackvolle Ausstattung: In den Bädern, im Essbereich, in der Küche sowie im Gang wurden exklusive Fliesen verlegt, die Optik und Pflegeleichtigkeit verbinden. Die Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind mit dem äußerst strapazierfähigen Design-Vinylboden von MEISTER in Asteiche ausgelegt — robust, warm in der Optik und pflegeleicht. Neu eingebaute Roto Kippfenster sorgen für moderne Funktionalität und verbesserten Wohnkomfort. Die Bäder wurden komplett erneuert und präsentieren sich zeitgemäß und hochwertig ausgestattet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Anbei noch ein einige exemplarische Entfernungen zur besseren Einschätzung der zentralen Lage:

- Klinikum Crailsheim: 0,9 km
- Schweinemarktplatz: 1,2 km
- Groninger & Co. GmbH: 1,6 km
- Gerhard Schubert GmbH: 1,7 km
- Voith Turbo GmbH & Co. KG: 1,9 km
- Syntegon Technology GmbH: 2,7 km
- Procter & Gamble Manufacturing GmbH: 4,3 km

Selbstverständlich finden Sie ebenfalls Supermärkte, Kindergärten, Schulen oder Bushaltestellen in nächster Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gang, Garderobe 1



Gang, Garderobe 1

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Essbereich 1

# Exposé - Galerie



Essbereich 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Beleuchtete Loggia

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad 1



Tageslichtbad 2



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Ankleidezimmer 1

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Treppenaufgang 1



Treppenaufgang 2

# Exposé - Galerie



Gästezimmer 1



Gästezimmer 2

# Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2

# Exposé - Galerie



Waschmaschine und Trockner



Großes Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Garagenstellplatz



Gemeinschaftsgarten 1

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten 2

# Exposé - Grundrisse

26/01 2015 09:48 +49 7951 404807 S-IMMOBILIEN

26/01 2015 09:47 +49 7951 404807 S-IMMOBILIEN #1551 P.002/003

Besichtigungsbericht 74564 Crailsheim, Lerchenstr. 14

Pauschalierte Berechnung der Wohnfläche

| Aufbau            | Nr. | Nutzung / Lage      | Art  | Länge                     | Breite              | Fläche                    | Wohn- /<br>Gewerbefläche |
|-------------------|-----|---------------------|------|---------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|
| ETW Maisonette    | DG  | 1 Flur 1-2          | W    | 2,47                      | 1,61                | 3,98 m <sup>2</sup> x m   | 3,98 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 2 Flur 2-2          | W    | 1,06                      | 0,41                | 0,43 m <sup>2</sup> x m   | 0,43 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 3 WC                | W    | 0,84                      | 2,34                | 1,97 m <sup>2</sup> x m   | 1,97 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 4 Esszimmer 1-3     | W    | 0,39                      | 0,42                | 0,16 m <sup>2</sup> x m/1 | -0,16 m <sup>2</sup>     |
|                   |     | 5 Esszimmer 2-3     | W    | 2,58                      | 3,47                | 8,95 m <sup>2</sup> x m   | 8,95 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 6 Esszimmer 3-3     | W    | 2,95                      | 0,79                | 2,33 m <sup>2</sup> x m/2 | 1,17 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 7 Küche 1-3         | W    | 2,56                      | 0,77                | 1,97 m <sup>2</sup> x m/2 | 0,99 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 8 Küche 2-3         | W    | 2,47                      | 2,56                | 6,32 m <sup>2</sup> x m   | 6,32 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 9 Küche 3-3         | W    | 0,78                      | 0,73                | 0,57 m <sup>2</sup> x m/2 | 0,28 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 10 Bad 1-2          | W    | 0,70                      | 2,48                | 1,72 m <sup>2</sup> x m/2 | 0,86 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 11 Bad 2-2          | W    | 2,16                      | 2,46                | 5,31 m <sup>2</sup> x m   | 5,31 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 12 Kind 1-3         | W    | 1,41                      | 2,47                | 3,48 m <sup>2</sup> x m/2 | 1,74 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 13 Kind 2-3         | W    | 3,24                      | 2,47                | 8,00 m <sup>2</sup> x m   | 8,00 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 14 Kind 3-3         | W    | 1,09                      | 1,27                | 1,38 m <sup>2</sup> x m   | 1,38 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 15 Arbeitszimmer    | W    | 3,46                      | 3,75                | 13,05 m <sup>2</sup> x m  | 13,05 m <sup>2</sup>     |
|                   |     | 16 Schlafzimmer 1-2 | W    | 1,41                      | 3,75                | 5,29 m <sup>2</sup> x m/2 | 2,64 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 17 Schlafzimmer 2-2 | W    | 2,68                      | 3,75                | 10,05 m <sup>2</sup> x m  | 10,05 m <sup>2</sup>     |
|                   |     | 18 Loggia           | W    | 1,97                      | 3,98                | 7,84 m <sup>2</sup> x m/2 | 3,92 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 19 Wohnzimmer 1-4   | W    | 4,21                      | 5,87                | 24,71 m <sup>2</sup> x m  | 24,71 m <sup>2</sup>     |
|                   |     | 20 Wohnzimmer 2-4   | W    | 1,27                      | 3,25                | 4,13 m <sup>2</sup> x m   | 4,13 m <sup>2</sup>      |
| 21 Wohnzimmer 3-4 | W   | 0,51                | 1,47 | 0,75 m <sup>2</sup> x m   | 0,75 m <sup>2</sup> |                           |                          |
| 22 Wohnzimmer 4-4 | W   | 0,81                | 0,75 | 0,46 m <sup>2</sup> x m/2 | 0,23 m <sup>2</sup> |                           |                          |
| Spitzboden        |     | 1 Gästezimmer 1-3   | W    | 1,22                      | 4,29                | 5,23 m <sup>2</sup> x m/2 | 2,62 m <sup>2</sup>      |
|                   |     | 2 Gästezimmer 2-3   | W    | 1,22                      | 4,29                | 5,23 m <sup>2</sup> x m/2 | 2,62 m <sup>2</sup>      |

Auftragsnummer: 0357014 Seite 1 von 2

# Exposé - Grundrisse

26/01 2015 09:48 +49 7951 404807

S-IMMOBILIEN

#1551 P.003/003

## Besichtigungsbericht

74564 Crailsheim, Lerchenstr. 14

132

|   |                 |   |      |     |      |     |       |          |       |    |
|---|-----------------|---|------|-----|------|-----|-------|----------|-------|----|
| 3 | Gästezimmer 3-3 | W | 2,83 | m x | 4,29 | m = | 12,57 | m² x m   | 12,57 | m³ |
| 4 | Wohnbereich 1-3 | W | 1,20 | m x | 3,68 | m = | 4,42  | m² x m/2 | 2,21  | m³ |
| 5 | Wohnbereich 2-3 | W | 1,20 | m x | 3,68 | m = | 4,42  | m² x m/2 | 2,21  | m³ |
| 6 | Wohnbereich 3-3 | W | 2,80 | m x | 3,68 | m = | 10,30 | m² x m   | 10,30 | m³ |
| 7 | Flur 1-2        | W | 1,20 | m x | 1,32 | m = | 1,58  | m² x m/2 | 0,79  | m³ |
| 8 | Flur 2-2        | W | 1,32 | m x | 1,51 | m = | 2,13  | m² x m   | 2,13  | m³ |

Wohnen: 136,15 m³

Gewerbe: 0,00 m³

Gesamt Wohnen: 136,15 m³

Gesamt Gewerbe: 0,00 m³

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung,  
Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung  
Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche  
Terrasse/Balkon/Wintergarten: Anrechnung zur Hälfte, aber Deckelung bei 15% der reinen Wohnfläche

Auftragsnummer: 0357014

Seite 2 von 2

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis nach EnEV

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Registriernummer BW-2018-002174143

Gültig bis 04.09.2028

1

## Gebäude

|  |   |   |                             |
|--|---|---|-----------------------------|
| Gebäudetyp   | Mehrfamilienhaus  |   | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse  | Lerchenstr. 14, 74564 Crailsheim  |   |                             |
| Gebäudeteil  |   |   |                             |
| Baujahr Gebäude                                      | 1986  |   |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger                                | 2009  |   |                             |
| Anzahl Wohnungen                                     | 9   |   |                             |
| Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )                          | 918,000   | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser | Erdgas H in m <sup>3</sup> / Erdgas H in kWh Heizwert   |   |                             |
| 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<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung |   |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises          | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" 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

DOMO-THERM Messtechnik  
Steinhauser Weg 11  
73434 Aalen  
Mitwirkender Energieberater  
Jung

04.09.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

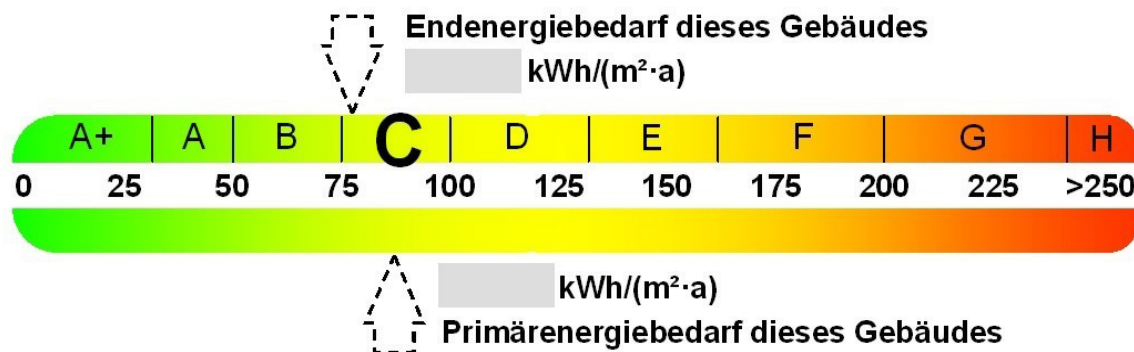
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BW-2018-002174143

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß EnEV

#### 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>+</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 § 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

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

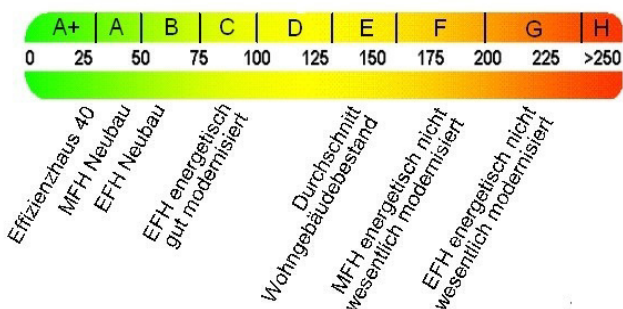
### Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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><sup>+</sup>:  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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

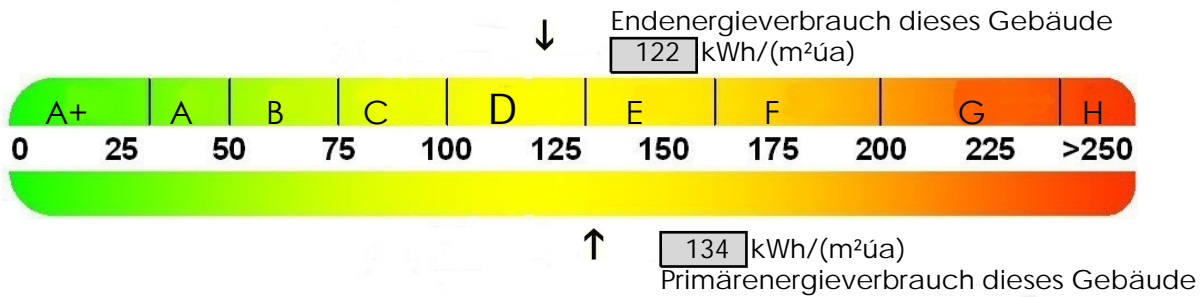
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2018-002174143

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

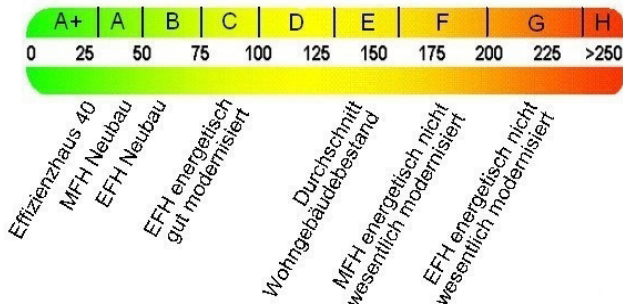
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

122 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger      | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima faktor |
|------------|------------|--------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von        | bis        |                    |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Erdgas H in m³     | 1,1                   | 106344                 | 16098                   | 90246                | 1,04         |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | Erdgas H in kWh He | 1,1                   | 115636                 | 16164                   | 99472                | 1,01         |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | Erdgas H in kWh He | 1,1                   | 108271                 | 13717                   | 94554                | 1,01         |
|            |            |                    |                       |                        |                         |                      |              |
|            |            |                    |                       |                        |                         |                      |              |

## 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 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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BW-2018-002174143

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   |                        | Es wurde keine Gebäude-/Bestandsaufnahme     | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
| 2   |                        | durchgeführt. Wir empfehlen zur energie-     | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
| 3   |                        | rischen Verbesserung des Gebäudes einen      | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
| 4   |                        | bedarfsorientierten Energieausweis           | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
| 5   |                        | erstellen zu lassen.                         | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|   |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|   |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|   |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|   |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|   |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
| <input 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:

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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.