

Exposé

Wohnung in Bad Kleinen

Attraktive 2-Zimmer-Kapitalanlage: Gut geschnittene Wohnung mit großem Balkon in starker Lage



Objekt-Nr. OM-463719

Wohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:
Ronny Horn

Gallentiner Chaussee 3
23996 Bad Kleinen
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	73,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf erfolgt von einer Privatperson.

Zum Verkauf steht eine hervorragend aufgeteilte 2-Zimmer-Etagenwohnung, die sich ideal als langfristige und unkomplizierte Kapitalanlage eignet. Die Wohnung verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 68 m² (reine Bodenfläche inkl. Balkon sogar über 73 m²) und besticht durch einen außergewöhnlich großzügigen Wohnbereich von über 32 m².

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, da vor drei Jahren eine umfassende Renovierung durchgeführt wurde. Ein besonderes Highlight für jeden Mieter ist der über 11 m² große Balkon, der viel Platz zum Entspannen im Freien bietet. Die Wohnung ist seit Jahren zuverlässig an denselben, solventen Mieter vermietet, wodurch Sie ab dem ersten Tag von konstanten und lückenlosen Mieteinnahmen profitieren, ohne das Risiko eines Leerstands oder den Aufwand einer Neuvermietung. Die Miete ist seit dem Einzug stabil und hat damit offenes Potenzial nach oben.

Ausstattung

Großzügiges Wohnzimmer: Mit über 32 m² das Herzstück der Wohnung – hell, geräumig und mit direktem Zugang zum großen Balkon.

Küche: Separate, praktisch gelegene Küche inklusive gepflegter Einbauküche (EBK) mit Herd.

Badezimmer: Hell gefliestes Wohlfühlbad, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne.

Schlafzimmer: Gemütliches und gut geschnittenes Schlafzimmer (ca. 12 m²) mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke.

Flur & Abstellraum: Der Flurbereich verbindet alle Räume optimal. Ein separater Abstellraum (ca. 1,5 m²) direkt in der Wohnung sorgt für wertvollen, zusätzlichen Stauraum.

Riesiger Balkon: Mit ca. 11,16 m² Grundfläche ein echter Mehrwert.

Zustand: Frisch renoviert vor 3 Jahren – sehr gepflegter und zeitgemäßer Gesamteindruck.

Eckdaten im Überblick

Zimmer: 2

Wohnfläche (nach WoFIV): 67,73 m²

Tatsächliche Nutz-/Grundfläche: 73,31 m²

Vermietungsstatus: Solide vermietet (langjähriges, ungekündigtes Mietverhältnis mit demselben Mieter)

Letzte Renovierung: Vor 3 Jahren

Fazit für Kapitalanleger

Diese Wohnung erfüllt alle Kriterien einer sicheren Immobilieninvestition: Ein exzellenter, moderner Grundriss, eine begehrte Zimmeranzahl für Singles und Paare, eine gute Ausstattung inklusive Einbauküche und Badewanne sowie ein absolut reibungsloses, bestehendes Mietverhältnis. Hier heißt es: Kaufen und von Anfang an zurücklehnen.

Für den Verkauf ist der November/Dezember aus steuerlichen Gründen avisiert.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Da Bad Kleinen vor allem durch seine Lage am See und die hervorragende Bahnanbindung punkten kann, ist dieser Text besonders attraktiv für Mieter, die im Grünen wohnen, aber in den umliegenden Städten arbeiten wollen.

Lagebeschreibung: Naturverbundenes Wohnen mit erstklassiger Anbindung

Die angebotene Wohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Bad Kleinen (23996), malerisch gelegen am Nordwestufer des Schweriner Sees – dem viertgrößten See Deutschlands. Bad Kleinen verbindet einen hohen Erholungswert inmitten der mecklenburgischen Seenlandschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und ist deshalb ein äußerst gefragter Wohnort für Singles, Paare und Pendler.

Hervorragende Infrastruktur & Nahversorgung

Der Ort bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar sind verschiedene Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke sowie Arztpraxen. Auch Schulen, Kitas und Sportvereine machen die Gemeinde sehr lebenswert.

Ein Traum für Naturliebhaber

Die direkte Nähe zum Schweriner See prägt den hohen Freizeitwert der Region. Ob Spaziergänge am Ufer, Radtouren um den See, Wassersport oder Entspannung am Badestrand, die Natur liegt hier direkt vor der Haustür.

Perfekte Verkehrsanbindung (Ideal für Pendler)

Das absolute Alleinstellungsmerkmal von Bad Kleinen ist seine Funktion als wichtiger Eisenbahnknotenpunkt in Mecklenburg-Vorpommern. Vom Bahnhof Bad Kleinen aus bestehen exzellente, direkte Regional- und Fernverkehrsverbindungen:

Schwerin (Landeshauptstadt): in ca. 10–12 Minuten erreichbar

Wismar (Ostseeküste / Hochschule): in ca. 15 Minuten erreichbar

Rostock / Lübeck: in ca. 45–50 Minuten erreichbar

Selbst die Metropolen Hamburg und Berlin sind durch Direktverbindungen komfortabel erreichbar.

Auch mit dem Auto ist man bestens angebunden: Die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Hansestadt Wismar sind über die Bundesstraße B106 schnell erreicht. Die Autobahnen A20 (Ostseeautobahn) und A14 sind nur wenige Kilometer entfernt und garantieren eine schnelle überregionale Anbindung.

Fazit zur Lage:

Für Kapitalanleger bietet Bad Kleinen ein stabiles und zukunftssicheres Umfeld. Durch die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Schwerin und Wismar sowie der Ostseeküste zieht der Ort kontinuierlich Mieter an, die die Ruhe am Wasser schätzen, aber beruflich flexibel bleiben wollen. Eine perfekte Kombination aus Lebensqualität und Mobilität!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,42 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



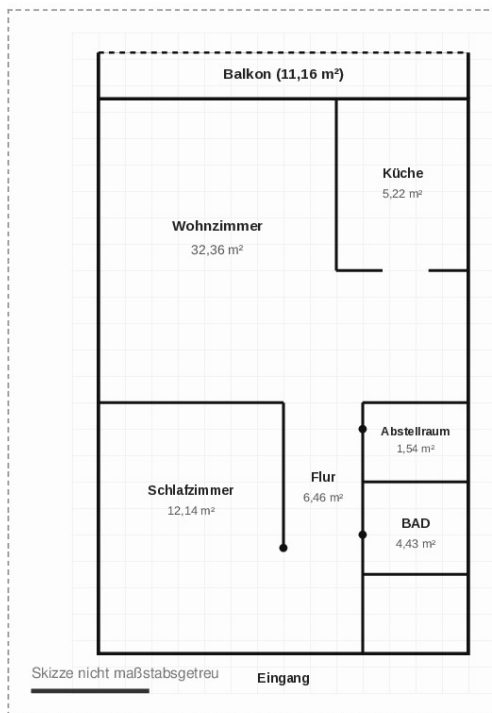
Exposé - Grundrisse

WOHNUNGSPLAN

SKIZZE & FLÄCHENAUFSTELLUNG
2-ZIMMER-WOHNUNG

OBJEKTTYP Etagenwohnung	WOHNFLÄCHE (WOFLV) 67,73 m ²	GRUNDFLÄCHE (GESAMT) 73,31 m ²	FORMAT / MASSSTAB DIN A4 / Ohne Maßstab
----------------------------	--	--	--

DIGITALISIERTE GRUNDRISS-SKIZZE



FLÄCHENBERECHNUNG

RAUMBEZEICHNUNG	FLÄCHE
Wohnzimmer	32,36 m ²
Schlafzimmer	12,14 m ²
Flur	6,46 m ²
Küche	5,22 m ²
Badezimmer	4,43 m ²
Abstellraum	1,54 m ²
Balkon (Grundfläche: 11,16 m ² / 50%)	5,58 m ²
Wohnfläche Gesamt (WoFIV)	67,73 m²

ARCHITEKTONISCHE MERKMALE

- **Raumaufteilung:** Optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einem dominierenden, sehr hellen Wohnbereich von über 32 m², von dem die separate Küche abgeht.
- **Balkonfaktor:** Der Balkon ist mit 11,16 m² tatsächlicher Bodenfläche überdurchschnittlich groß. Nach WoFIV wird dieser standardmäßig zu 50% (5,58 m²) als Wohnfläche gewertet.
- **Nutzwert:** Ein separater Abstellraum (1,54 m²) bietet wertvollen Nutzraum direkt in der Wohneinheit, was den Flurbereich entlastet.

Hinweis zur Skizze: Dieses Dokument wurde basierend auf Ihrer handschriftlichen Vorlage digitalisiert. Die Raumproportionen im Schaubild wurden grafisch angeglichen, um eine saubere Übersicht zu gewährleisten.

Seite 1 von 1

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)

Gültig bis: 12.10.2030

Registriernummer ² MV-2020-003378550

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	23996 Bad Kleinen, Gallentiner Chaussee 3+a		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1994		
Anzahl Wohnungen	31		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.498 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizung: Fernwärme HzW fos Warmwasser: Fernwärme HzW fos		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

1000hands AG
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin

1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin
Tel.: 030 - 609 8445 - 0
Fax: 030 - 312 66 99

12.10.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² 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. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2020-003378550

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

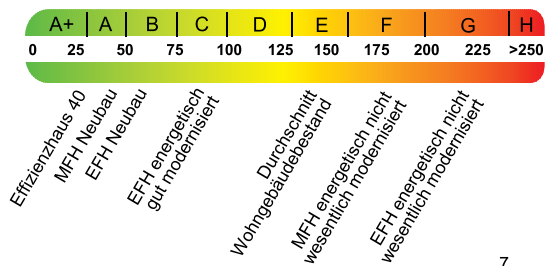
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

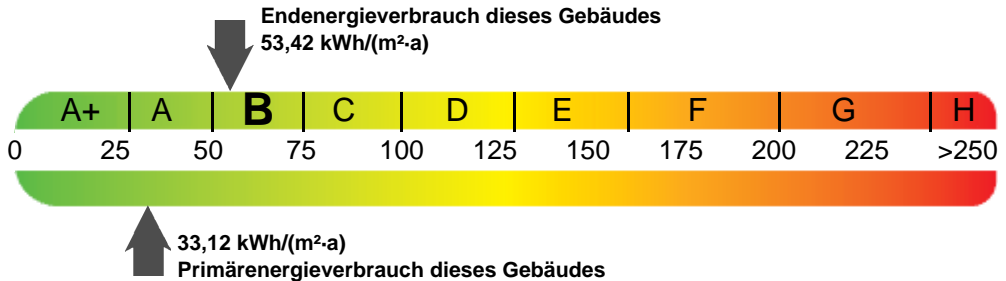
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2020-003378550

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

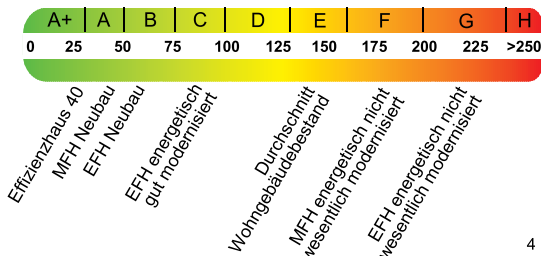
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

53,42 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Fernwärme HzW fos	0,62	176450.00	93280.00	83170.00	1,09
01.01.2018	31.12.2018	Fernwärme HzW fos	0,62	180140.00	93280.00	86860.00	1,07
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme HzW fos	0,62	187587.00	93280.00	94307.00	1,03

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.

4

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² MV-2020-003378550

(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	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/Oberste Geschossdecke	Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von min. 12 cm, besser 18 oder 20 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14cm betragen, Wärmeleitgruppe 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Bodenplatte	Der Abschluss der thermischen Hülle gegen das Erdreich sollte mit einer Dämmung von min. 6 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 Wärmequellen 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 CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises