

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Ruhige und zentrale 2-Zimmer Wohnung mit Balkon im Herzen von Karlsruhe



Objekt-Nr. OM-465322

### Wohnung

Vermietung: **610 € + NK**

Ansprechpartner:  
Georg Beck KG

Hirschstr. 36  
76133 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                   |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1988                 | Mietsicherheit    | 1.830 €           |
| Zimmer                | 2,00                 | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche            | 49,00 m <sup>2</sup> | Zustand           | gepflegt          |
| Energieträger         | Fernwärme            | Badezimmer        | 1                 |
| Nebenkosten           | 100 €                | Etage             | 3. OG             |
| Heizkosten            | 110 €                | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Miete Garage/Stellpl. | 70 €                 | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1988, inmitten der Karlsruher Innenstadt, können wir Ihnen eine 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG anbieten.

Zu der Wohnung gehört ein Speicherabteil, ein Tiefgaragenstellplatz und wird zudem von einer kleinen Loggia Richtung Innenhof abgerundet.

Ein überdachter Fahrradabstellplatz befindet sich ebenfalls im Innenhof.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einem Linoleumboden ausgestattet, das Badezimmer ist gefliest.

Die z.T. gezeigten Teppichböden werde vor Einzug noch entfernt.

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einem WC und einer Badewanne ausgestattet.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche.

Die Einbauküche kann optional vom aktuellen Mieter übernommen werden. (Privatkauf)

Die Betriebs - und Nebenkosten wurden mit vergleichbaren Wohnungen dieses Gebäudes ermittelt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Die Mindestmietzeit für diese Wohnung beträgt 2 Jahre.

Wichtige Unterlagen: Gehaltsnachweise, Schufa, Mieterselbstauskunft sowie die Mietzahlungsbestätigung Ihrer jetzigen Wohnung.

Die Besichtigungstermine finden voraussichtlich in KW 25, Nachmittags statt. Sie werden hierzu telefonisch eingeladen.

Impressum:

Georg Beck KG

Stephanienstr. 42/44

D-76133 Karlsruhe

Tel.: +49 (0)721 9899030

E-Mail: [info@hausverwaltung-beck.de](mailto:info@hausverwaltung-beck.de)

Unser ausführliches Impressum finden Sie auf: <https://hausverwaltung-beck.de/impressum/>

## Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen von Karlsruhe. Der Europaplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Da sich das Gebäude in zweiter Reihe befindet, ist es trotz der zentralen Lage sehr ruhig gelegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 164,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Flur mit Blick zur Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick in die Wohnung



Kuschliges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer...

# Exposé - Galerie



...mit Badewanne



Helle, ruhige Küche



Loggia Richtung Innenhof

# Exposé - Anhänge

1. Mieterselbstauskunft
2. Energieausweis

**Mieterselbstauskunft** für das Objekt .....

Alle mit \*) gekennzeichneten Felder sind **erforderliche Angaben zur ersten Kontaktaufnahme**. Alle weiteren Felder sind im Laufe des Bewerbungsprozesses bei berechtigtem Interesse nachträglich wahrheitsgemäß anzugeben.

|  | Mietinteressent | Ehegatte / Mitmietinteressent |
|--|-----------------|-------------------------------|
| <b>Vorname, Name *)</b>  |                 |                               |
| Geburtsdatum   |                 |                               |
| Staatsangehörigkeit  |                 |                               |
| Familienstand <i>ledig/verheiratet</i>                                       |                 |                               |
| <b>bisherige Anschrift / seit *)</b><br><i>Straße, Nr., PLZ, Stadt, Land</i> |                 |                               |
| <b>E-Mail *)</b>   |                 |                               |
| <b>Telefon *)</b> <i>privat / geschäftlich</i>                               |                 |                               |
| <b>derzeit ausgeübter Beruf *)</b>   |                 |                               |
| derzeitiger Arbeitgeber / seit<br><i>Firma / Anschrift</i>                   |                 |                               |
| monatliches Nettoeinkommen<br><i>Lohn / Gehalt</i>                           |                 |                               |
| Sonstige Bezüge<br><i>z.B. Rente, Kindergeld, usw.</i>                       |                 |                               |

**Die Wohnung wird für ..... Personen benötigt (miteinziehende Personen bitte unten nennen).** \*) Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

| Name | Vorname | Verwandtschaftsgrad / Beziehung | Alter | Eigenes Einkommen |
|------|---------|---------------------------------|-------|-------------------|
|      |         |                                 |       |                   |
|      |         |                                 |       |                   |

Ich/Wir habe(n) folgende Haustiere.....

Ich/Wir spiele(n) folgende Musikinstrumente.....

Sollen die Räume z.Zt. gewerblich genutzt werden?  Ja  Nein

Mein/Unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des/der  Mieter(s)  Vermieter(s),  
wegen.....

Über die Räumung meiner/unserer Wohnung war/ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig:  Ja  Nein



- Über mein/unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.
- Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus Teilzahlungen / Darlehensverpflichtungen / Bürgschaften / sonstigen Verpflichtungen (z.B. Unterhalt) in Höhe von.....€ monatlich.
- Ich/Wir habe(n) weder eine eidesstattliche Versicherung abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.
- Ich /Wir bin/sind in der Lage, eine Mietsicherheit von drei Monatsmieten (Kaltmiete) zu leisten, die geforderte Miete laufend und beides in einem Gesamtbetrag - nicht in Raten - zu zahlen.**

### **Abschließende Hinweise:**

- Jegliche Form der Tierhaltung ist in unseren Objekten nicht ohne Genehmigung gestattet bzw. kann nur in Absprache erfolgen, siehe dazu Mietvertrag.
- Das Anbringen und Aufstellen einer Satelliten-Schüssel ist nicht gestattet. Ein Kabelanschluss ist vorhanden.
- Mit dem Ausfüllen der Selbstauskunft ist noch **keine Mietzusage** bzw. ein Mietvertrag zustande gekommen. Die Angaben werden aber bei Abschluss des Mietvertrages zur Vertragsgrundlage gemacht. **Falsche Angaben berechtigen den Vermieter zur sofortigen Lösung des Mietverhältnisses und möglichen Schadenersatzforderungen.**
- Die hier erhobenen personenbezogenen Daten werden zunächst nur zum Zweck der Mietersuche intern von der Georg Beck KG verwendet und nicht an Dritte weitergegeben. Sollten Sie keine Zusage erhalten werden ihre personenbezogenen Daten gelöscht sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart.
- Sollte ein Mietverhältnis zustande kommen werden ihre Daten im Sinne des Artikel 6 DSGVO zur Vertragserfüllung verwendet. Hierzu könnten Daten an z.B. (Mess-)Dienstleister, Energieversorger oder Handwerksbetriebe usw. weitergegeben werden.

....., den .....  
*Ort* *Datum*

.....  
*Unterschrift Mietinteressent*

.....  
*Unterschrift Mietinteressent*

### **Anlagen / Nachweise:**

- aktuelle Mietzahlungsbestätigung vom derzeitigen Vermieter
- SCHUFA-Auskunft
- Einkommensnachweis
- Wohnberechtigungsschein (nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum)
- .....
- .....

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001386490

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

Gültig bis: 31.07.2027

1

## Gebäude

|   |  |   |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienhaus   |   | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse   | Hirschstr. 36, 76133 Karlsruhe   |   |                             |
| Gebäudeteil   | Gesamtes Gebäude   |   |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1988   |   |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                             | 1988   |   |                             |
| Anzahl Wohnungen  | 23   |   |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 1144 m <sup>2</sup>  | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff   |   |                             |
| 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<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)  |   |                             |

## 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

**McEnergieausweis**

Ein Unternehmen der **McMakler** Gruppe

McMakler GmbH  
Dipl.-Ing. Tim Sommerwerk  
Torstraße 19  
10119 Berlin

01.08.2017

Ausstellungsdatum

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

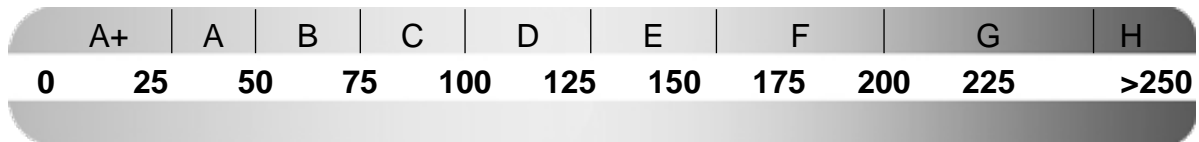
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001386490

(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:      | %                    |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

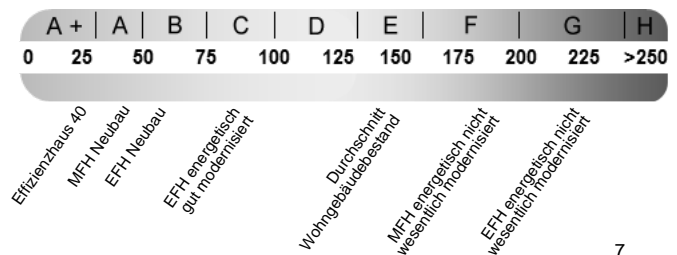
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

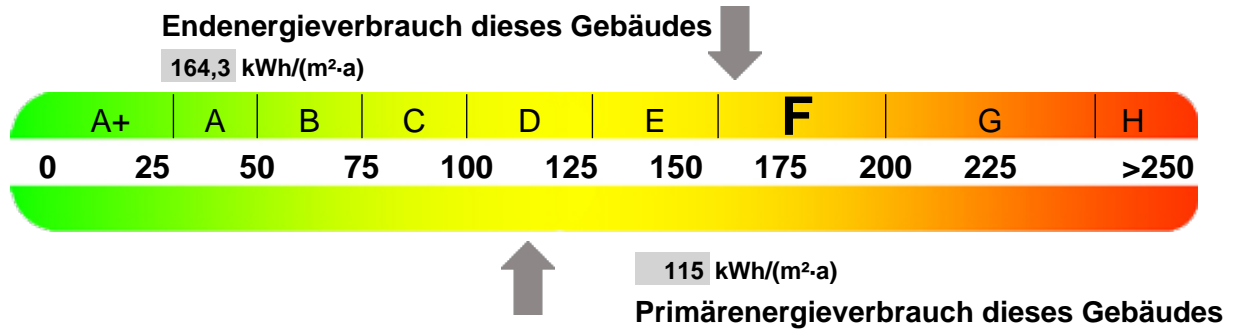
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> **BW-2017-001386490**

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

**3**

## Energieverbrauch



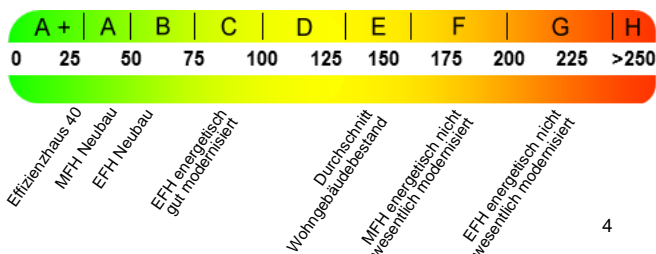
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**164,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup>                            | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|---|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |   |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2013 | 31.12.2013 | Nah-Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff | 0,7                           | 164740                    | 29653                         | 135087                  | 1,13             |
| 01.01.2014 | 31.12.2014 | Nah-Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff | 0,7                           | 121410                    | 21853                         | 99557                   | 1,43             |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Nah-Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff | 0,7                           | 177010                    | 31861                         | 145149                  | 1,28             |
|            |            |   |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |   |                               |                           |                               |                         |                  |

## 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-2017-001386490**

(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   | Außenwand gg. Außenluft | Dämmung der Außenwände                                 | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
| 2   | Beleuchtung             | Beleuchtung durch LEDs oder Energiesparlampen ersetzen | <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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

<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

## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises