

1. Wie hoch ist die aktuelle Einlage für das Gemeinschaftseigentum und erfolgt hier eine Rückvergütung?

Die Instandhaltungsrücklage (also Barvermögen der Gemeinschaft ohne laufende Kosten) betrug per 31.12.2018 € 49.710,47 und jedes Jahr werden zusätzlich € 15.696,00 angespart - ergibt rechnerisch per 31.12.2019 einen Betrag von € 65.406,47.

Von diesem Betrag müssen aber ca. € 30.374,74 (neue Hauseingangstür mit Briefkasten vorne und neue Hauseingangstür hinten mit € 11.123,63 plus neue Fenster / Schaufenster und Türen Apotheke mit € 19.251,11) abgezogen werden, die in 2019 als Instandhaltungsmaßnahmen in Auftrag gegeben und durchgeführt wurden.

Per 31.12.2019 wird das Bankkonto der Instandhaltungsrücklage also etwa ein Guthaben von € 35.000 ausweisen. Hinzu kommt dann in 2020 erneut eine Jahreseinlage in Höhe von € 15.696,00 = ca. € 51.000 per 31.12.2020.

Eine Rückvergütung erfolgt nicht und darf nach der Gesetzeslage auch gar nicht erfolgen. Der rechnerische Anteil von € 35.000,00 (31.12.2019), der zu der Gewerbeeinheit gehört, beträgt 103/1.000stel - also ca. € 3.600 und geht mit dem Kauf gedanklich an die Stadt Neu-Anspach über.

2. Wie ist der Instandhaltungsstand aktuell?

Die Liegenschaft ist in einem sehr guten Zustand. Dies erkennt man auch gut daran, dass seit 2014 rund € 21.500 in laufende Reparaturen und kleinere Maßnahmen - zusätzlich zu den beschlossenen Instandhaltung / Instandsetzung des Objektes in Höhe von € 119.248,61 investiert wurden.

	Instandhaltungen / Instandsetzungen	sonstige Reparaturen
2014	36.768,31 €	4.826,75 €
2015	29.684,22 €	1.360,25 €
2016	31.621,80 €	8.588,90 €
2017	21.174,28 €	5.932,94 €
2018	0,00 €	764,13 €
Gesamt	119.248,61 €	21.472,97€

3. Ist ein Energiepass vorhanden?

Der Energieausweis für das Objekt Konrad-Adenauer-Str. 2 vom 29.11.2017 ist als Anlage beigelegt. Auf Seite 1 des Energieausweises können Sie auch ersehen, dass die Heizungsanlage im Jahr 2009 erneuert wurde.

4. Welche Reparaturen oder Instandhaltungen wurden die letzten 5 Jahre im Bereich Haustechnik ausgeführt?

Im Haus gibt es außer der Heizung keine weitere Haustechnik wie z. B. Fahrstuhl, Klimaanlage etc.. Da die Heizungsanlage erst 2009 erneuert wurde, bestand hier in den letzten 5 Jahren keine Notwendigkeit Maßnahmen zu ergreifen.

5. Welche Reparaturen oder Instandhaltungen wurden die letzten 5 Jahre im Bereich Gebäudeunterhaltung ausgeführt?

Wie bereits unter Punkt 2 erwähnt, wurden in den Jahren 2014 - 2018 rund € 120.000 in das Gebäude investiert in hauptsächlich:

- a) neue Fenster
- b) neue Balkon- und Terrassentüren
- c) neue Wohnungseingangstüren

Alleine die Fenster und Türen der Einheit für die Stadtbücherei haben im Jahr 2017 rund 16.000€ gekostet.

6. Welche Maßnahmen sind die nächsten Jahre geplant und ist mit Zusatzkosten zu rechnen wenn die Einlage nicht finanziell ausreicht?

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden bei der letzten Eigentümerversammlung von der Hausverwaltung für 2020 und folgende Jahre zur Diskussion gestellt:

- a) neue Treppenanlage am Seiteneingang € 10.090,10 (Angebot Fa. GaLa Sommer)
- b) Austausch Seiteneingang Stadtbücherei € 3.957,51 (Angebot Fa. Fenster-Müller)
- c) Austausch Fenster und Tür im Treppnhaus innen € 8.311,69 (Angebote Fa. Fenster-Müller)

In Summe handelt es sich um Investitionen von rund € 22.500,00 und wenn alle Maßnahmen bereits im Jahr 2020 durchgeführt werden, beträgt das Bankguthaben der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2020 immer noch rund € 28.500,00. Mit Zusatzkosten für die Stadt Neu-Anspach als neuem Eigentümer ist also nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang vielleicht auch noch einmal der Hinweis, dass die Stadt als neuem Eigentümer nur zu rund 10 % (103/1.000stel) an den Reparaturkosten / Instandhaltungen beteiligt ist. Selbst wenn also z. B. eine neue Heizung eingebaut werden müsste für € 15.000 und auf dem Rücklagenkonto kein Cent mehr wäre, dann müsste die Stadt Neu-Anspach nur rund € 1.500 davon bezahlen.

7. Wieviel Einheiten sind es genau und wie viele Eigentümer gibt es?

Aufgeteilt nach Wohneinheiten, Außenstellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen

	Einheiten			Außenstellplätze	TG- Plätze	Anz. Eigentümer
	Davon WE	Davon TE/ Gewerbe	Gesamt			
WEG KAS2 Stadtbücherei	15	3	18	0	11	17
WEG KAS/Dürerstr.	0	44	44	46	47	38

In dem Gebäude KAS2 (Stadtbücherei) gibt es rein rechtlich 18 getrennte Eigentumseinheiten für die auch getrennte Grundbuchblätter existieren. Die Räume der Stadtbücherei erstrecken sich über 2 rechtlich getrennte Eigentumseinheiten (Grundbuch Blatt 5573 und Blatt 5574), die damals räumlich zusammengelegt wurden. Rein rechtlich könnte man jederzeit die Trennwand innerhalb der Stadtbücherei wieder einziehen und hätte dann wieder 2 räumlich getrennte Einheiten mit jeweils 1 eigenen Eingang. Jede dieser Einheiten könnte man separat nutzen (z. B. vermieten oder auch verkaufen). Da der Eigentümer beide Einheiten besitzt, gibt es auch nur 17 (statt eigentlich 18) Eigentümer.

Das Gebäude KAS2 (Stadtbücherei) hat eine eigene Tiefgarage mit 11 Plätzen. Der Eigentümer besitzt keinen TG-Platz in dieser TG (Flur 45 Flurstück 283).

TG-Platz des Eigentümers ist auf dem Nachbargrundstück „Konrad-Adenauer-Str. / Dürerstr.“ (Flur 45 Flurstück 285). Auf diesem Grundstück befindet sich nur die Tiefgarage - keine Wohnungen und keine Gewerbeeinheiten - als separate Liegenschaft (rechtlich getrennt). Deshalb sind es dort zum Großteil andere Eigentümer (z. B. aus den beiden anderen Nachbargebäuden Konrad-Adenauer-Str. 4-10 und Dürerstr. 2-4).

Die Anzahl der Eigentümer bei der Immobilie „Konrad-Adenauer-Str. / Dürerstr.“ ist mit 38 geringer als die Anzahl der TG-Plätze, weil verschiedene Eigentümer mehr als 1 TG-Platz besitzen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis:

29.11.2027

Registriernummer ² HE-2017-001561575
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Konrad-Adenauer-Straße 2, 61267 Neu-Anspach		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2009		
Anzahl Wohnung	14 (Wohnfläche: 1438,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1725,6 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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 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 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

29.11.2017
Datum

Dr. Johannes Liess



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

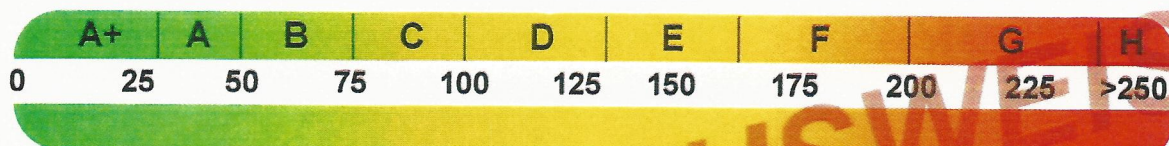
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer 2 HE-2017-001561575
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen 3 _____ kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert _____ kWh/(m²·a)EnEV-Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T _____ W/(m²·K)EnEV-Anforderungswert H_T _____ W/(m²·K)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V☐ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

_____ kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

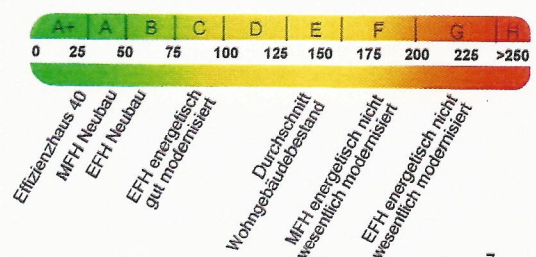
_____ %

Ersatzmaßnahmen

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_T: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Verfahren

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

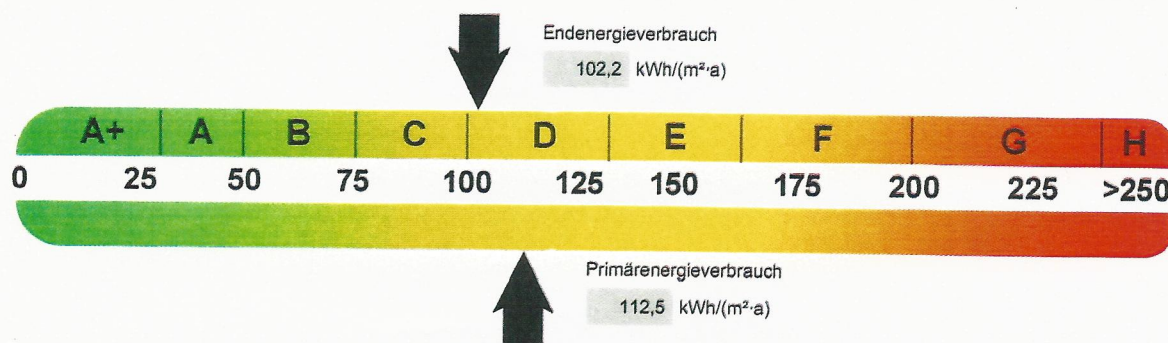
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2017-001561575
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes

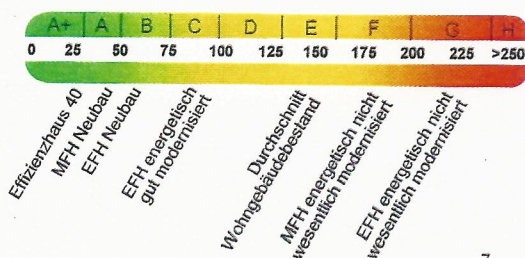
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

102,20 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
01.2016	12.2016	Gas	1.1	191380	34448,4	156931,6	0,99
01.2015	12.2015	Gas	1.1	170748	30734,6	140013,4	1,01
01.2014	12.2014	Gas	1.1	154522	27814,0	126708,0	1,10

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.

7

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013**Empfehlungen des Ausstellers**Registriernummer ² HE-2017-001561575
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich☒ sind nicht möglich

empfohlen

(freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.	<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"/>	<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)

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

Registriernummer ² HE-2017-001561575
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 EE-WärmeG) 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 Baunormen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegegewinne 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“ (Erkennung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT^{*}). 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 EE-WärmeG – Seite 2

Nach dem EE-WärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EE-WärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EE-WärmeG 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