

## **Kurzexposé**

---

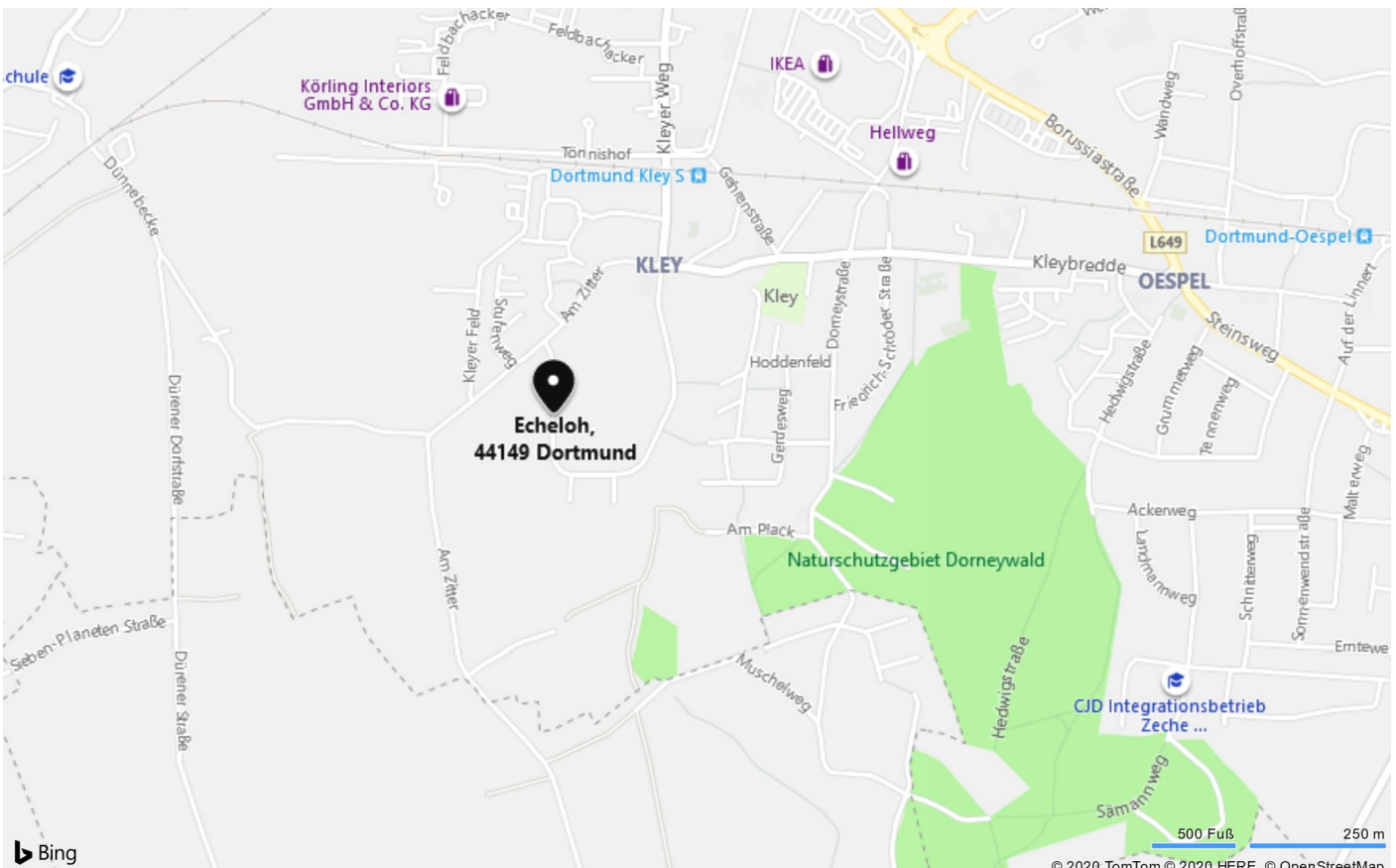
**Echeloh 54**  
**44149 Dortmund**



Vagner Immobilien GmbH  
Donarstraße 42  
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600  
Fax: 0231 8779602

[info@immobilien-vagner.de](mailto:info@immobilien-vagner.de)  
[www.immobilien-vagner.de](http://www.immobilien-vagner.de)



## WEG Echeloh 34 - 68, 44149 Dortmund Kley

### Objektbeschreibung

Haus-Nr.	54
WE-Nr.	086
Lage	2. OG rechts
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	63,00 m <sup>2</sup>
Balkon/Loggia/Garten	Loggia
Baujahr	1964
Heizungsart	Nahwärme
Hausgeld (ab 01/26)	390,00 EUR

<b>Kaufpreis</b>	<b>134.800,00 EUR</b>
<b>Maklercourtage</b>	<b>provisionsfrei</b>

### Lagebeschreibung

Dortmund liegt am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Südosten an das Sauerland sowie im Norden an das Münsterland. Die Stadt ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im östlichen Ruhrgebiet. Im Stadtzentrum der Universitätsstadt Dortmund locken vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen.

Von der Wohnsiedlung aus besteht eine sehr gute Anbindung an die A40/A45 (Kreuz Dortmund-West) und durch umliegende Bus-Haltestellen sowie eine naheliegende S-Bahnstation auch an den ÖPNV. Die TU-Dortmund ist per S-Bahn nach nur 2 Haltestellen erreicht. Auch die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie per Auto oder ÖPNV in kürzester Zeit. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten bietet der nahe liegende Indu-Park. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ggf. auch fußläufig zu erreichen.

### Wissenswertes

Die WEG Echeloh 34 - 68 besteht aus 18 Gebäuden mit insgesamt 144 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 19.345 m<sup>2</sup>. Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahr 1964 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und in den Jahren 1991 bis 1995 umfassend modernisiert. Die Häuser werden über das nahegelegene Heizkraftwerk mit Nahwärme versorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Die Wohnungen sind allgemein ausgestattet mit einem Balkon und isolierverglasten Kunststofffenstern (Doppelverglasung). Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume wie z.B. eine Waschküche.

Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage beträgt für diese Wohnung per 31.12.2024 ca. 2.843,00 EUR.

In Abt. II des Grundbuches ist ein 10%iger Bergschadenminderwert eingetragen.



Vagner Immobilien GmbH  
Donarstraße 42  
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600  
Fax: 0231 8779602

[info@immobilien-vagner.de](mailto:info@immobilien-vagner.de)  
[www.immobilien-vagner.de](http://www.immobilien-vagner.de)



ecowo GmbH | Virchowstr. 99 | 45886 Gelsenkirchen

Firma  
Deutsche Annington Beteiligungs-  
verwaltungs GmbH  
Philippstr. 3  
44803 Bochum

Wohnungseigentumsverwaltung  
Standort Gelsenkirchen

Ansprechpartnerin  
Sarah Stolz  
T 0209-94580-339  
F 0209-94580-104  
sarah.stolz@ecowo.de

Standortleitung  
Eftalia Karagouni  
T (0209) 94580-121  
eftalia.karagouni@ecowo.de

Regionalleitung  
Kathrin Hensel

Gläubiger ID  
DE78WEG00000366583  
IBAN: DE41550104000494002212  
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:  
9992-H0992086001-01

09.12.2025

**Wohnungseigentümergeinschaft: Echeloh 34-68, 44149 Dortmund  
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 086,  
Vertragsnummer: H0992086001 vom 01.01.2026-31.12.2026  
Echeloh 54, 44149 Dortmund, 2. Obergeschoß, 3. Wohnung von links**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend geben wir Ihnen den neuen Wirtschaftsplan bekannt.

Für Ihr Eigentum ergeben sich folgende Beträge:

Hausgeld / Berechnungsobjekt	bisheriges Hausgeld	Anpassung	Neues Hausgeld	Gültig ab
Hausgeld	150,00	35,00	185,00	01.01.2026
Hausgeld Heizkosten	115,00	75,00	190,00	01.01.2026
HG Anteil IH-Rückstellung	15,00	0,00	15,00	01.01.2026
<b>Summe</b>	<b>280,00</b>	<b>110,00</b>	<b>390,00</b>	<b>01.01.2026</b>

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Sondereigentum 9992/260320/0011-006 44149 Dortmund, Echeloh 54

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
( 1 )	Betriebskostenfläche für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2026	31.12.2026	144		8.928,00	M2
( 2 )	Betriebskostenfläche für 400099204 Echeloh 34-68 Do. UG 4, 52-56	01.01.2026	31.12.2026	24		1.488,00	M2
( 3 )	je Einheit für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2026	31.12.2026	144		144,00	ST
( 4 )	Miteigentumsanteil für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2026	31.12.2026	144		100.000,0000	MEA
( 5 )	Miteigentumsanteil für 400099204 Echeloh 34-68 Do. UG 4, 52-56	01.01.2026	31.12.2026	24		16.668,0000	MEA
( 6 )	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2026	31.12.2026	24		29.655,1000	

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
( 1 )	Betriebskostenfläche für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2026	31.12.2026	1		62,00	M2
( 2 )	Betriebskostenfläche für 400099204 Echeloh 34-68 Do. UG 4, 52-56	01.01.2026	31.12.2026	1		62,00	M2
( 3 )	je Einheit für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2026	31.12.2026	1		1,00	ST
( 4 )	Miteigentumsanteil für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2026	31.12.2026	1		694,0000	MEA
( 5 )	Miteigentumsanteil für 400099204 Echeloh 34-68 Do. UG 4, 52-56	01.01.2026	31.12.2026	1		694,0000	MEA
( 6 )	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2026	31.12.2026	1		2.175,3400	

Kosten umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten	UG 1	31.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 2	30.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 3	26.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 4	31.000,00 EUR	( 6 )	29.655,1000	2.175,3400	2.273,99 EUR
Heizkosten	UG 5	27.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 6	31.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Straßenreinigung		7.100,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	49,31 EUR
Müllabfuhr	Haus 34-38	9.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr	Haus 40-44	9.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr	Haus 46-50	9.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr	Haus 52-56	5.500,00 EUR	( 2 )	1.488,00 M2	62,00 M2	229,17 EUR
Müllabfuhr	Haus 58-62	5.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr	Haus 64-68	5.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Entwässerung		32.500,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	225,69 EUR
Entw. bef. Flächen		6.300,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	43,75 EUR
Wasserkosten	Haus 34-38	5.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	Haus 40-44	4.600,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	Haus 46-50	4.400,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	Haus 52-56	4.600,00 EUR	( 2 )	1.488,00 M2	62,00 M2	191,66 EUR
Wasserkosten	Haus 58-62	4.700,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	Haus 64-68	5.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung	Haus 34-38	1.300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung	Haus 40-44	1.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung	Haus 46-50	900,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung	Haus 52-56	1.100,00 EUR	( 2 )	1.488,00 M2	62,00 M2	45,83 EUR
Stromversorgung	Haus 58-62	1.200,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung	Haus 64-68	900,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Kosten Außenbeleuchtung		2.300,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	15,97 EUR

Gartenpflege	32.000,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	222,22 EUR
Winterdienst	3.500,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	24,30 EUR
Sach- und Haftpflichtversichg.	39.000,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	270,84 EUR
Hausmeisterservice	10.500,00 EUR	( 1 )	8.928,00 M2	62,00 M2	72,91 EUR
Treppenhausreinigung	56.400,00 EUR	( 3 )	144,00 ST	1,00 ST	391,67 EUR
<b>Summe Kosten umlagefähig</b>	<b>443.800,00 EUR</b>				<b>4.057,31 EUR</b>

Kosten nicht umlagefähig					
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
WEG Reparaturen Haus 40-44	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen Haus 46-50	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen Haus 52-56	1.500,00 EUR	( 5 )	16.668,0000 MEA	694,0000 MEA	62,46 EUR
WEG Reparaturen Haus 58-62	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen Haus 64-68	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen -alle-	2.000,00 EUR	( 4 )	100.000,0000 MEA	694,0000 MEA	13,88 EUR
WEG Reparaturen Haus 34-38	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	1.713,60 EUR	( 3 )	144,00 ST	1,00 ST	11,90 EUR
WEG Kontoführungsgebühren	80,00 EUR	( 4 )	100.000,0000 MEA	694,0000 MEA	0,56 EUR
WEG Verwaltungsgebühren	47.295,36 EUR	( 3 )	144,00 ST	1,00 ST	328,44 EUR
Verw. Pausch. Kopie/Porto/Tele	2.000,00 EUR	( 4 )	100.000,0000 MEA	694,0000 MEA	13,88 EUR
<b>Summe Kosten nicht umlagefähig</b>	<b>62.088,96 EUR</b>				<b>431,12 EUR</b>

<b>Summe Ausgaben</b>	<b>505.888,96 EUR</b>				<b>4.488,43 EUR</b>
-----------------------	-----------------------	--	--	--	---------------------

Instandhaltungsrückstellungen					
Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Zuführung Inst. Rücklage UG 4	4.464,00 EUR	( 5 )	16.668,0000 MEA	694,0000 MEA	185,87 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 1	7.440,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 2	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 3	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 5	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 6	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>29.760,00 EUR</b>				<b>185,87 EUR</b>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>535.648,96 EUR</b>				<b>4.674,30 EUR</b>
--------------------	-----------------------	--	--	--	---------------------

## Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

Erstellungsdatum: 07.08.2025

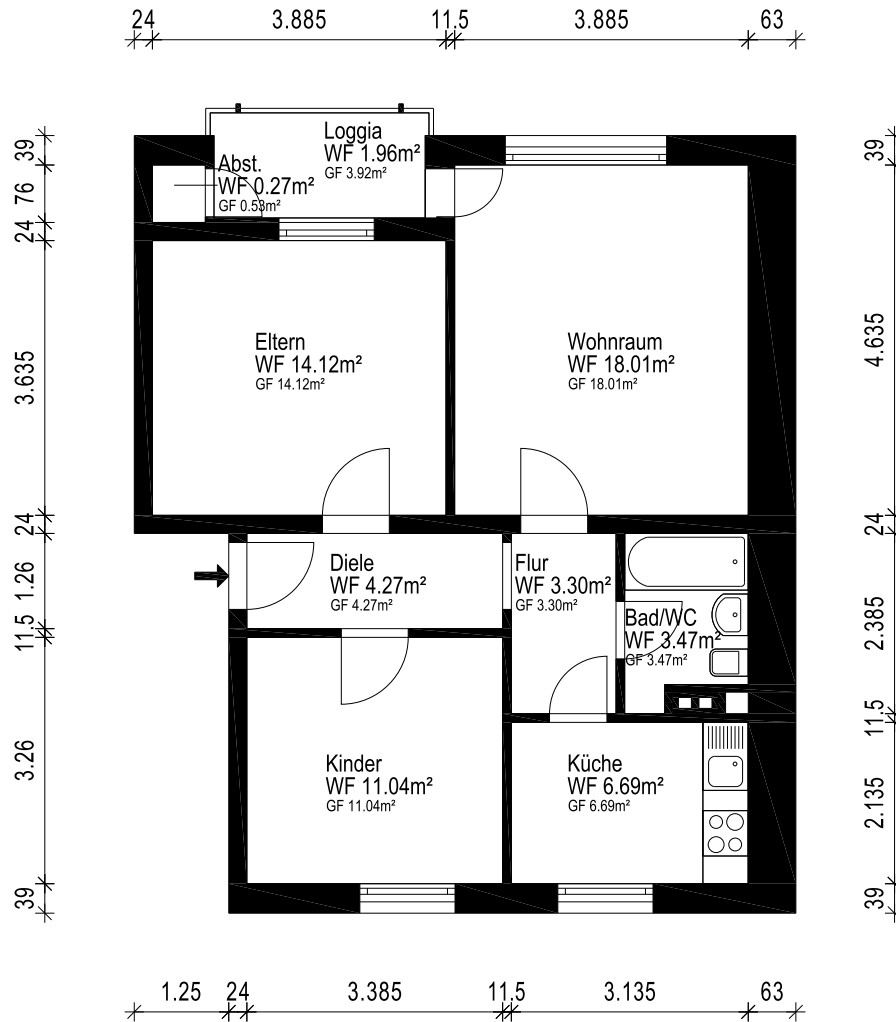
<b>Rücklagenverbräuche</b>				
WEG Erhaltungsrücklage UG 4				
Abgang Rückstellung	3.110,97 EUR	16.668,0000 MEA	694,0000 MEA	129,53 EUR
Gesamt:	3.110,97 EUR			129,53 EUR

<b>Zinsen</b>				
WEG Sparbuch 03				
Ertrag Zinsen Sparbuch	1.155,40 EUR	16.668,0000 MEA	694,0000 MEA	48,11 EUR
Gesamt:	1.155,40 EUR			48,11 EUR

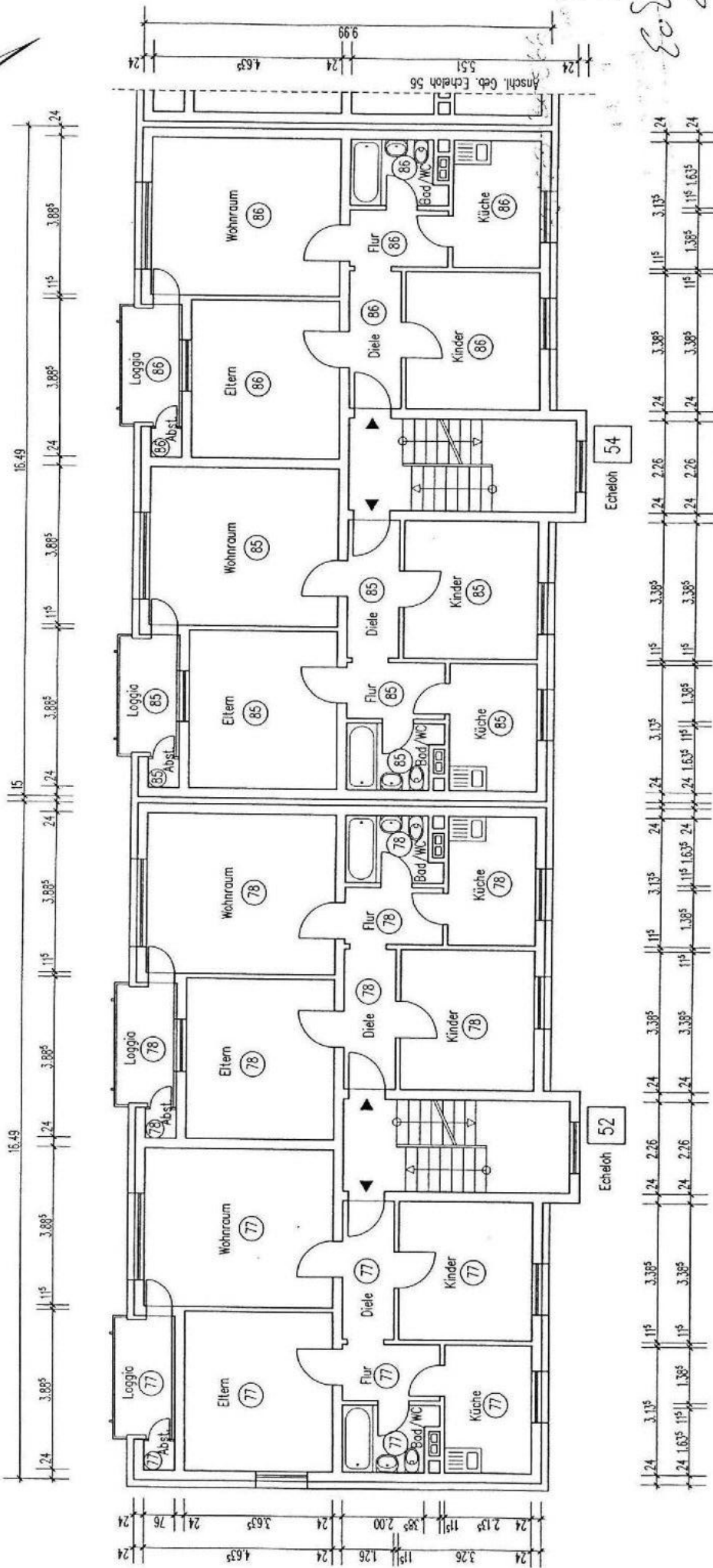
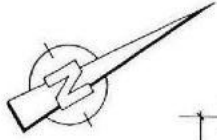
<b>Abgeltungssteuer</b>				
WEG Sparbuch 03				
Abgeltungssteuer Sparbuch	288,85 EUR	16.668,0000 MEA	694,0000 MEA	12,03 EUR
Gesamt:	288,85 EUR			12,03 EUR

<b>Solidaritätszuschläge</b>				
WEG Sparbuch 03				
Soli. Sparbuch	15,88 EUR	16.668,0000 MEA	694,0000 MEA	0,66 EUR
Gesamt:	15,88 EUR			0,66 EUR

<b>Rücklage</b>				
WEG Erhaltungsrücklage UG 4				
	68.283,25 EUR	16.668,0000 MEA	694,0000 MEA	2.843,09 EUR
Gesamt:	68.283,25 EUR			2.843,09 EUR

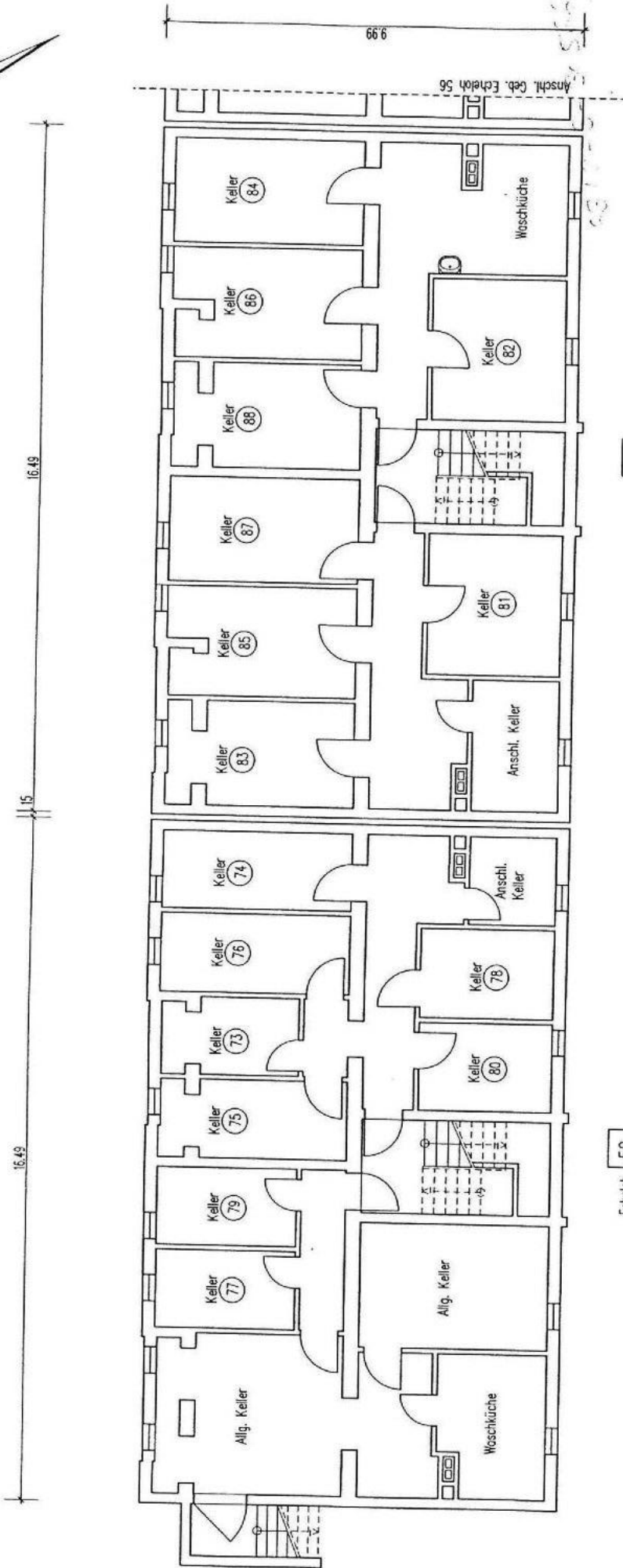
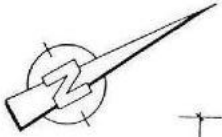


Gebäude		ETW	
Ort/Straße		44149 Dortmund, Echeloh 54	
Planinhalt		2.Obergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	22.04.2026
Objekt-Nr.	WE86	Plan-Nr.	1



*E.O.S.*

AUFTEILUNGSPLAN	08.05.2002	M 1:100	S.62
GEBÄUDE:	ECHELOH 34/36/38, 40/42/44, 46/48/50, 52/54/56, 58/60/62, 64/66/68 44149 DORTMUND		
ANTRAGSTELLER:	VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE		
1. ETG	UC, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DA, SCHNITT, ANSICHT		02-209



Echeloh 54

Echeloh 52

AUFTEILUNGSPLAN	08.05.2002	M 1:100	S.59
GEBÄUDE:	ECHELOH 34/36/38, 40/42/44, 46/48/50, 52/54/56, 58/60/62, 64/66/68 44149 DORTMUND		
ANTRAGSTELLER:	VIERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE		
1. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DA, SCHNITT, ANSICHT		02-209

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002097953

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

Gültig bis: 05.08.2028

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Echeloh 54, 44149 Dortmund		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1964		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	595 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 Heizwerken		
Erneuerbare Energien	Art: keine	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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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

Verimmo<sup>2</sup> GmbH  
Roland Harsche  
Virchowstraße 99  
45886 Gelsenkirchen

06.08.2018

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

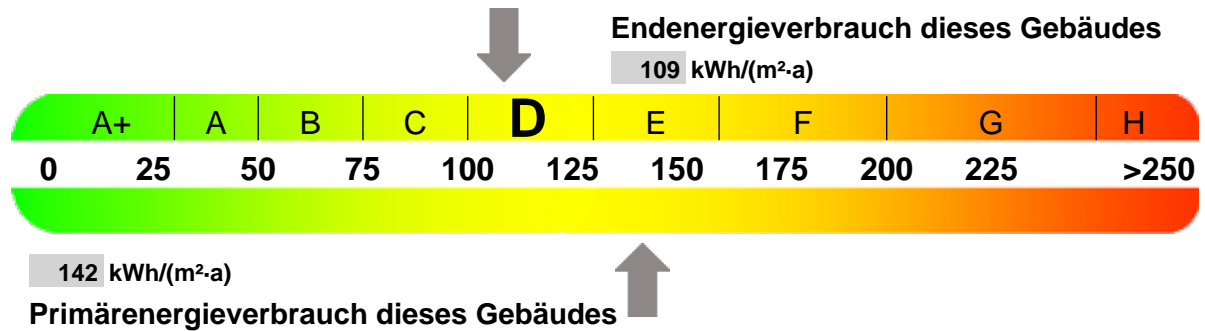
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002097953

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

3

## Energieverbrauch



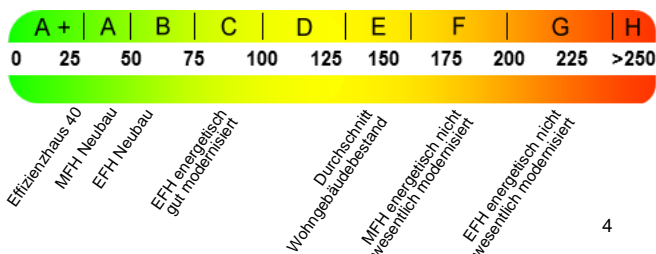
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

109 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	01.01.2016	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	51670	19040	32630	1,13
01.01.2016	01.01.2017	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	64620	19040	45580	1,11
01.01.2017	01.01.2018	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	62800	19040	43760	1,14

## 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 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

## 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

## **Finanzierung**

Gern beraten wir Sie zur Finanzierung dieses Objektes. Auch ohne Eigenkapital und bei bestehenden Zahlungsverpflichtungen.

Unsere Empfehlung: <https://finl.ink/0pwa7> (Direktlink zu Baufi24 Baufinanzierung AG, Geschäftsstelle Dortmund, [jens.moellenbeck@baufi24.de](mailto:jens.moellenbeck@baufi24.de), Tel.: 0231 58687982)

## **Rechtshinweise**

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufobjektes sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Die durch den Anbieter erstellten Inhalte und Bilder in diesem Exposé unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Kopien von diesen Seiten sind nur für den privaten Bereich gestattet, nicht jedoch für kommerzielle Zwecke.

## **Anbieterkennung**

Vagner Immobiliengesellschaft mbH  
Donarstr. 42  
44359 Dortmund

Tel.: 0231 – 8779600  
Fax: 0231 – 8779602  
E-Mail: [info@immobilien-vagner.de](mailto:info@immobilien-vagner.de)

Im Internet finden Sie uns unter [www.immobilien-vagner.de](http://www.immobilien-vagner.de)