

## **Kurzexposé**

---

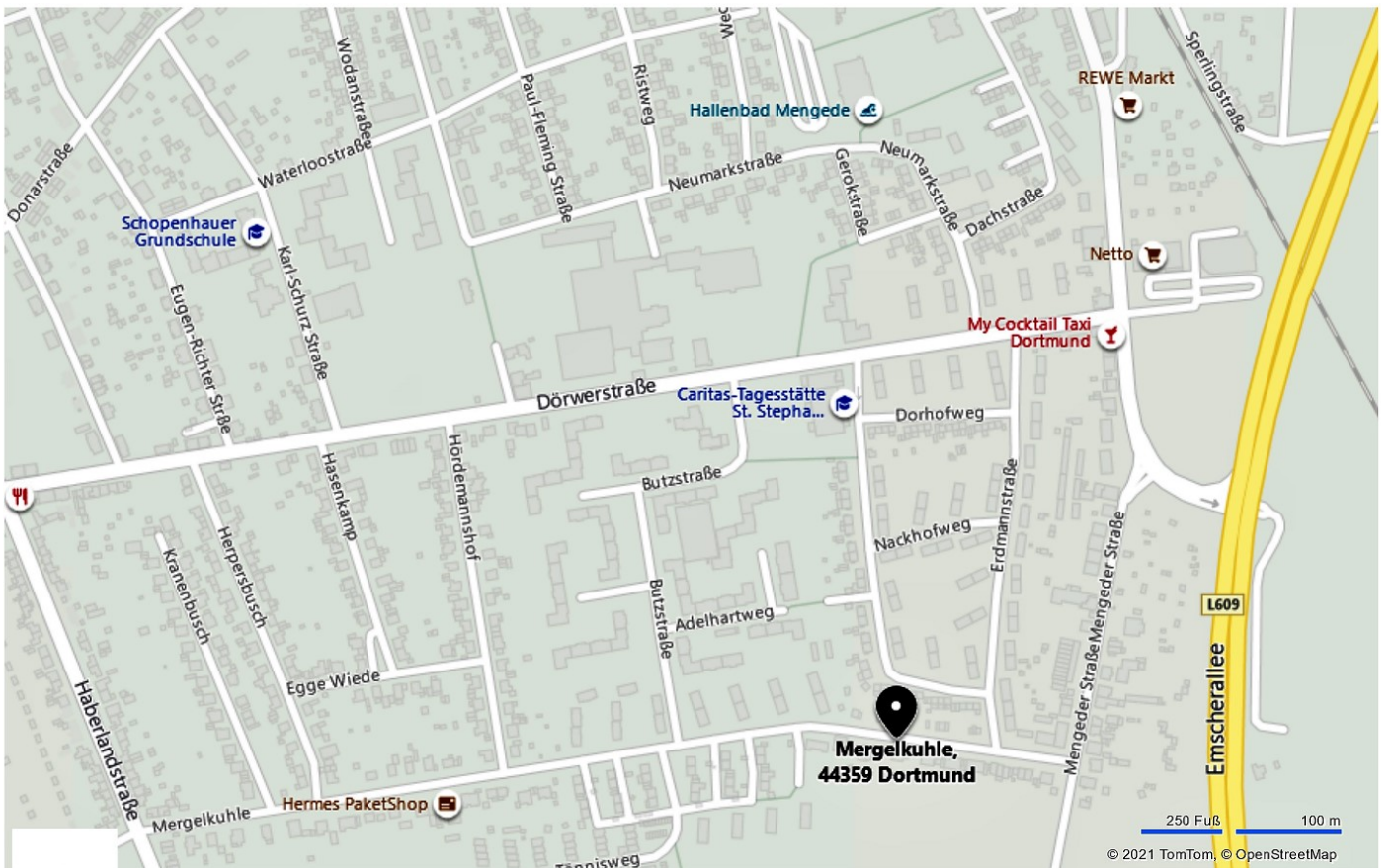
**Mergelkuhle 55  
44359 Dortmund-Nette**



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 Butzstraße/Mergelkuhle, 44359 Dortmund

### Objektbeschreibung

Haus-Nr.	55
WE-Nr.	039
Lage	2. OG links
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	60 m <sup>2</sup>
Loggia/Balkon/Terrasse	Loggia
Baujahr	1959
Heizungstyp	Fernwärme
Hausgeld zz.	321,00 EUR

<b>Kaufpreis Leerstand</b>	<b>107.000,00 EUR</b>
<b>Kaufpreis SNR Stellplatz</b>	<b>2.500,00 EUR</b>
<b>Maklercourtage</b>	<b>provisionsfrei</b>

### Lagebeschreibung

Dortmund, die Metropole Westfalens, 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 und die neuntgrößte Stadt Deutschlands. Ins Stadtzentrum der Universitätsstadt Dortmund locken vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen sowie das Veranstaltungs- und Sportzentrum rund um die Westfalenhalle.

Die Häuser der WEG Mergelkuhle 45 - 47, 51 - 61 & Butzstr. 2 - 4 liegen im Dortmunder Stadtteil Nette. Eine solide und gewachsene Mieter- und Eigentümerstruktur zeichnet die nähere Wohnumgebung aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind kurzfristig und teils fußläufig zu erreichen. Durch die anliegenden Haltestellen des ÖPNV sind die Ortskerne der Stadtteile Nette, Bodelschwingh, Mengede und Huckarde ebenfalls kurzfristig erreichbar.

### Wissenswertes

Die WEG Mergelkuhle 45 - 47, 51 - 61 & Butzstr. 2 - 4 besteht aus 10 Häusern mit insgesamt 56 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 9.423 m<sup>2</sup>. Die frei finanzierten Gebäude wurden in den Jahren 1959 - 1966 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und sind voll unterkellert. Die Gebäude werden per Fernwärme beheizt.

Die Wohnungen sind allgemein ausgestattet mit einer Loggia und isolierverglasten Kunststofffenstern (Doppelverglasung). Zur Wohnung gehören zwei eigene Kellerräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume wie der Trockenboden im Dachgeschoss.

Die rechnerische, anteilige Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt zum 31.12.2022 ca. 4.495,00 EUR.

Im Zuge des Wohnungserwerbs kann das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz für 2.500,00 EUR mit erworben werden.



Vagner Immobilien GmbH  
Donarstr. 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 | Virchowstraße 99 | 45886 Gelsenkirchen

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

Wohnungseigentumsverwaltung  
Standort Gelsenkirchen

Ansprechpartner  
Tobias Wissing  
T 0209 / 94580 - 187  
F 0209 / 94580 - 104  
tobias.wissing@ecowo.de

Standortleitung  
Lena Littmeier  
T 0209-94580-310  
lena.littmeier@ecowo.de

Regionalleitung  
Kathrin Hensel

Gläubiger ID  
DE43WEG00000358871  
IBAN: DE03550104000493840712  
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:  
2436-H2436039001-01

21.08.2023

**Wohnungseigentümergeinschaft: Mergelkuhle 45-61/Butzstr 2,4, 44359 Dortmund  
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 039,  
Vertragsnummer: H2436039001 vom 01.01.2024-31.12.2024  
Mergelkuhle 55, 44359 Dortmund, 2. Obergeschoß, 1. 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	164,00	9,00	173,00	01.01.2024
Hausgeld Heizkosten	139,00	-12,00	127,00	01.01.2024
HG Anteil IH-Rückstellung	21,00	0,00	21,00	
<b>Summe</b>	<b>324,00</b>	<b>-3,00</b>	<b>321,00</b>	<b>01.01.2024</b>

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

**Sondereigentum 2436/260130/0003-005 44359 Dortmund, Mergelkuhle 55**

**Bemessungen**

**Gesamtbemessungen**

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
( 1 )	Betriebskostenfläche für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2024	31.12.2024	56		3.415,16	M2
( 2 )	Betriebskostenfläche für 400243603, UG 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2024	31.12.2024	12		720,92	M2
( 3 )	Betriebskostenfläche für 400243630, Mergelkuhle 45+ 47, 51-61, Do	01.01.2024	31.12.2024	56		3.415,16	M2
( 4 )	je Einheit	01.01.2024	31.12.2024	56		56,00	ST
( 5 )	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2024	31.12.2024	56		10.000,0000	MEA
( 6 )	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2024	31.12.2024	56		10.000,0000	MEA
( 7 )	Miteigentumsanteil für 400243603, UG 01.01.2024 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2024	31.12.2024	12		2.108,0000	MEA
( 8 )	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	12		12.315,8300	

**Ihr Anteil**

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
( 1 )	Betriebskostenfläche für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2024	31.12.2024	1		60,52	M2
( 2 )	Betriebskostenfläche für 400243603, UG 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2024	31.12.2024	1		60,52	M2
( 3 )	Betriebskostenfläche für 400243630, Mergelkuhle 45+ 47, 51-61, Do	01.01.2024	31.12.2024	1		60,52	M2
( 4 )	je Einheit	01.01.2024	31.12.2024	1		1,00	ST
( 5 )	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2024	31.12.2024	1		177,0000	MEA
( 6 )	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2024	31.12.2024	1		177,0000	MEA
( 7 )	Miteigentumsanteil für 400243603, UG 01.01.2024 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2024	31.12.2024	1		177,0000	MEA
( 8 )	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	1		1.103,5800	

Kosten umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten	UG 1	15.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 2	6.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 3	17.000,00 EUR	( 8 )	12.315,8300	1.103,5800	1.523,31 EUR
Heizkosten	UG 4	7.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 5	17.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten	UG 6	17.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Straßenreinigung		6.282,30 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	111,33 EUR
Müllabfuhr		21.000,00 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	372,15 EUR
Entwässerung		11.500,00 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	203,79 EUR
Entwässerung befestigte Fläche		4.000,00 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	70,88 EUR
Wasserkosten	UG 1	2.200,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	UG 2	1.600,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	UG 3	3.000,00 EUR	( 2 )	720,92 M2	60,52 M2	251,84 EUR
Wasserkosten	UG 4	1.300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	UG 5	2.800,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten	UG 6	2.550,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Allgemeinstrom	UG 1	750,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Allgemeinstrom	UG 2	300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Allgemeinstrom	UG 3	410,00 EUR	( 2 )	720,92 M2	60,52 M2	34,42 EUR

Allgemeinstrom UG 4	300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 5	600,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 6	600,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Kosten Außenbeleuchtung	420,00 EUR	( 3 )	3.415,16 M2	60,52 M2	7,44 EUR
Außenanlagen Rasenfläche	8.500,00 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	150,63 EUR
Winterdienst	5.500,00 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	97,47 EUR
Wartung Rauchwarnmelder	550,00 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	9,75 EUR
Sach- u. Haftpflichtvers.	21.000,00 EUR	( 1 )	3.415,16 M2	60,52 M2	372,14 EUR
<b>Summe Kosten umlagefähig</b>	<b>174.162,30 EUR</b>				<b>3.205,15 EUR</b>

Kosten nicht umlagefähig					
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Reparaturen 45+ 47	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 51	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 53+ 55	500,00 EUR	( 7 )	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	41,98 EUR
Reparaturen 57	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 59+ 61	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 2+ 4	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	666,40 EUR	( 4 )	56,00 ST	1,00 ST	11,90 EUR
WEG Kontoführungsgebühr	60,00 EUR	( 6 )	10.000,0000 MEA	177,0000 MEA	1,06 EUR
WEG Verwaltungsgebühren	19.192,32 EUR	( 4 )	56,00 ST	1,00 ST	342,72 EUR
<b>Summe Kosten nicht umlagefähig</b>	<b>22.918,72 EUR</b>				<b>397,66 EUR</b>

<b>Summe Ausgaben</b>	<b>197.081,02 EUR</b>				<b>3.602,81 EUR</b>
-----------------------	-----------------------	--	--	--	---------------------

Instandhaltungsrückstellungen					
Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Zuführ. I.-rücklage UG 3	2.883,68 EUR	( 7 )	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	242,13 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 1	2.976,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 2	1.016,80 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 4	1.016,80 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 5	2.883,68 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 6	2.883,68 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>13.660,64 EUR</b>				<b>242,13 EUR</b>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>210.741,66 EUR</b>				<b>3.844,94 EUR</b>
--------------------	-----------------------	--	--	--	---------------------

### Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

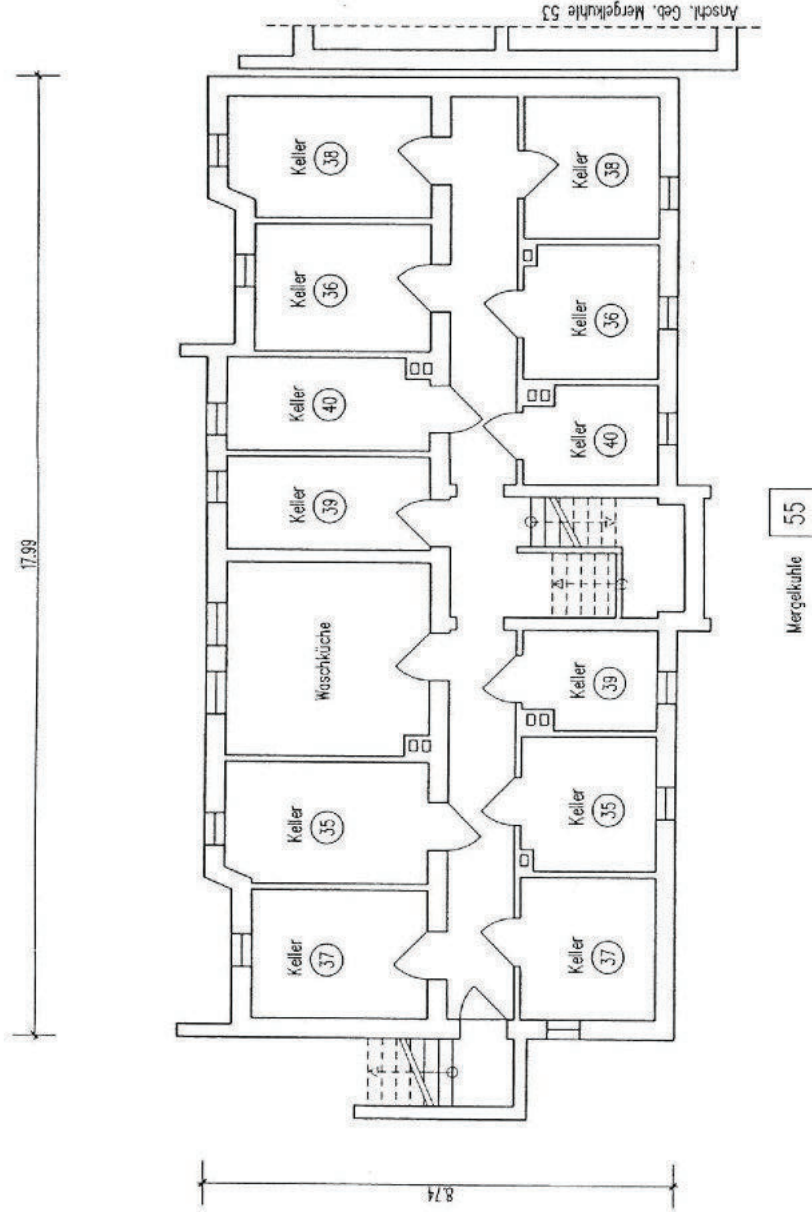
Erstellungsdatum: 10.08.2023

Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 3				
Abgang Rückstellung	1.960,43 EUR	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	164,61 EUR
Gesamt:	1.960,43 EUR			164,61 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 3				
	53.541,69 EUR	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	4.495,67 EUR
Gesamt:	53.541,69 EUR			4.495,67 EUR



Zum Bescheid -63/2- vom  
04. SEP. 2002  
Bauordnungsamt  
Fischmänn



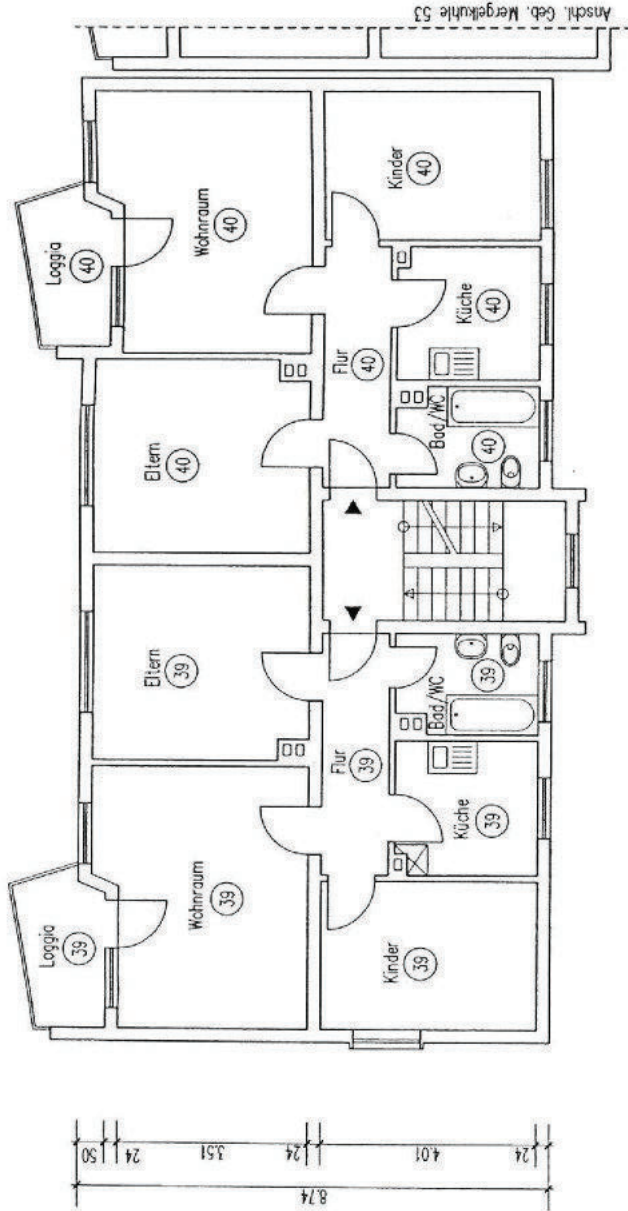
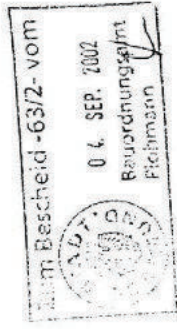
AUFTEILUNGSPLAN	09.08.2002	M 1:100	S. 43
GEBÄUDE:	MERGELKUHLE 45/47, BUTZSTR. 2/4, MERGELKUHLE 51, 53/55, 57, 59/61 44359 DORTMUND		
ANTRAGSTELLER:	VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1@HEINZ-STUMPP-GMBH.DE		
4. ETC	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-218



Abgeschlossenheits-  
bescheinigung



63/2-2/29410

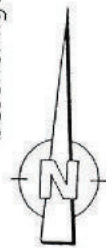


Mergelkuhle 55

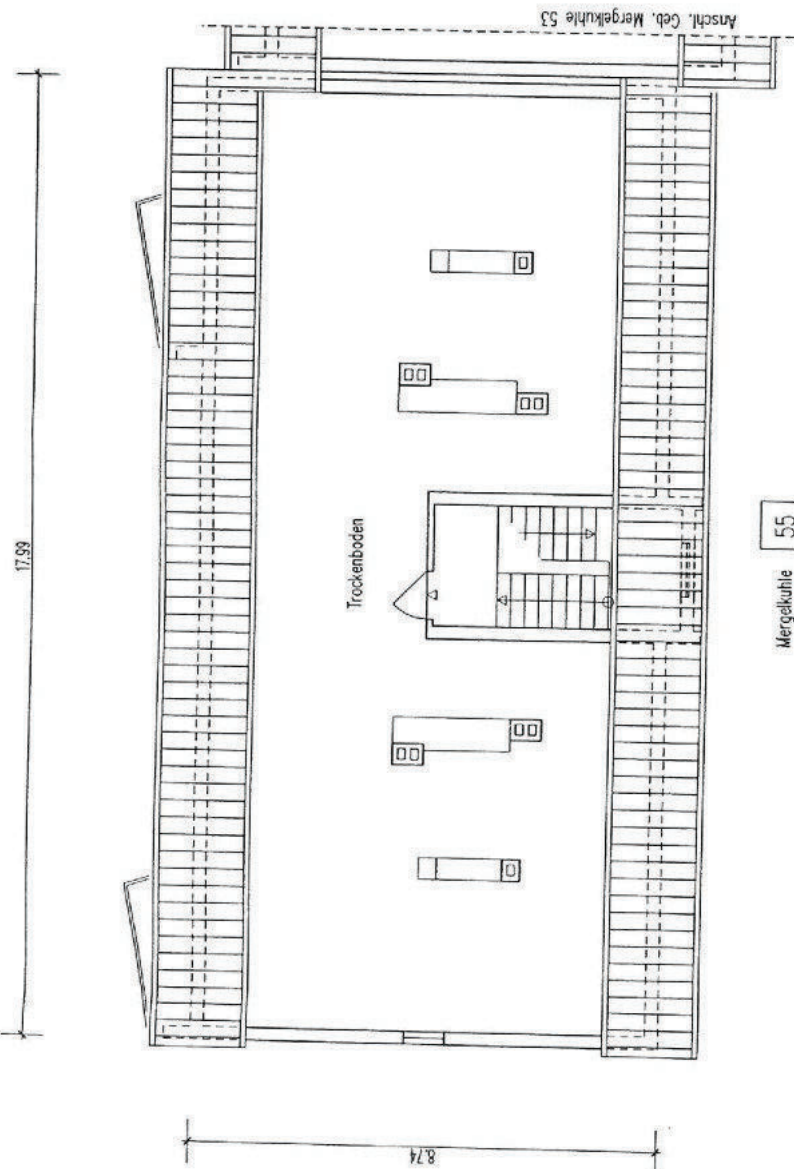
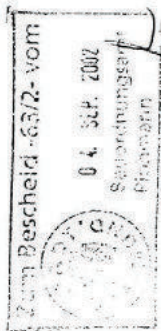


AUFTEILUNGSPLAN	09.08.2002	M 1:100	S. 46
GEBÄUDE:	MERGELKUHLE 45/47, BUIZSTR. 2/4, MERGELKUHLE 51, 53/55, 57, 59/61 44359 DORTMUND		
ANTRAGSTELLER:	VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSEURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE		
4. ETC	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-218

Abgeschlossenheits-  
bescheinigung



63/2-2/29410



AUFTEILUNGSPLAN	09.08.2002	M 1:100	S. 47
<b>GEBÄUDE:</b> MERGELKÜHLE 45/47, BUTZSTR. 2/4, MERGELKÜHLE 51, 53/55, 57, 59/61 44359 DORTMUND			
<b>ANTRAGSTELLER:</b> VIERRA WOHNEIN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM			
<b>PLANFERTIGER:</b> 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			
4. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-218

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002576488

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

Gültig bis: 06.03.2029

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Mergelkuhle 55, 44359 Dortmund		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1959		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1999		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	432 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
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 (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer    Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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

Vonovia Eigentumsservice GmbH  
Roland Harsche  
Virchowstraße 99  
45886 Gelsenkirchen

07.03.2019

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

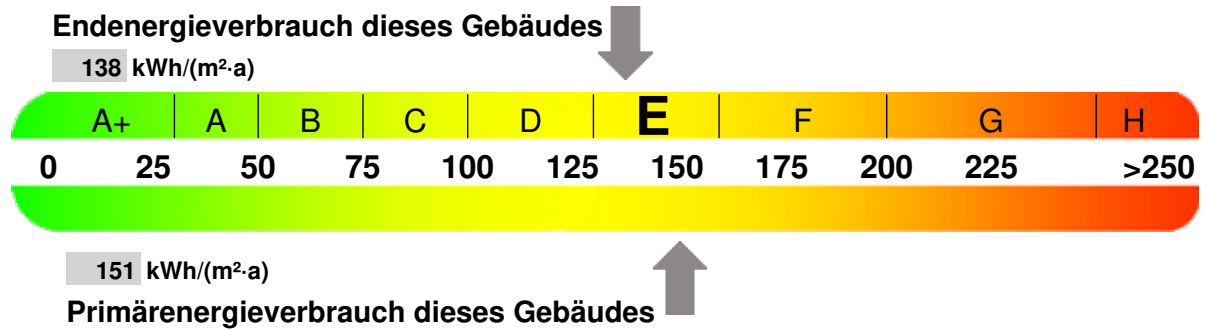
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002576488

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

3

## Energieverbrauch



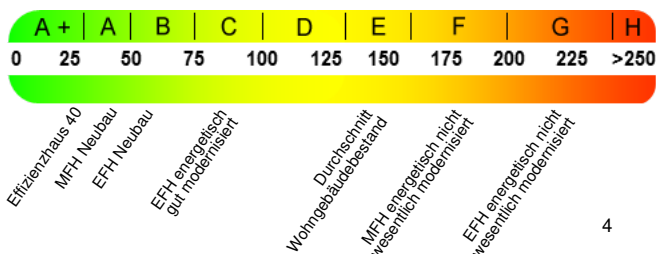
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

138 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	01.01.2015	Erdgas H	1,1	48950	13824	35126	1,29
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	53835	13824	40011	1,15
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	53660	13824	39836	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>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002576488

(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

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:

Vonovia Eigentumsservice GmbH

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

Energetische Maßnahmen sind vor Ort zu ermitteln.

<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

## **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)