

## **Kurzexposé**

---

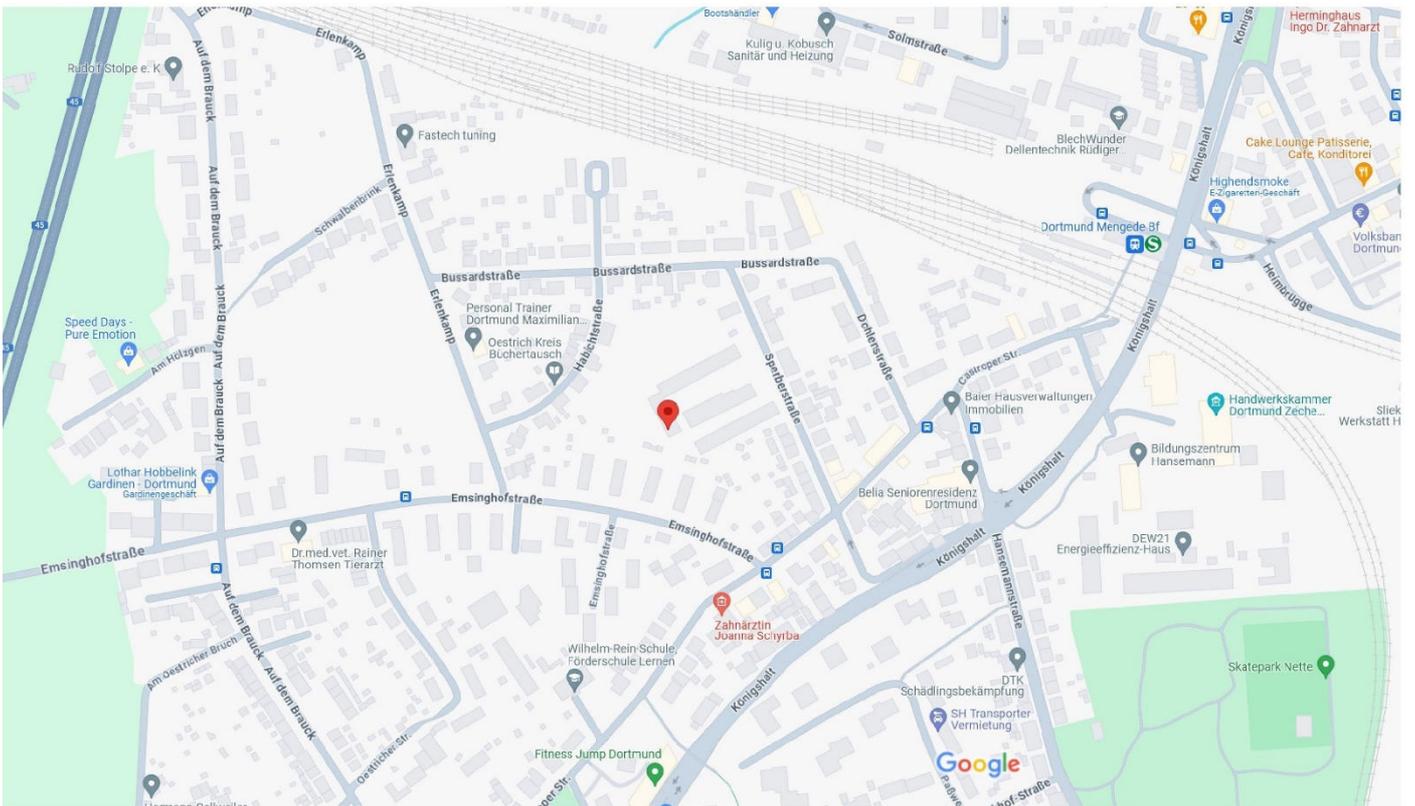
**Sperberstraße 48  
44357 Dortmund**



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 Sperberstr. 36-64, 44357 Dortmund

### Objektbeschreibung

Haus-Nr.	48
WE-Nr.	56
Lage	3. OG rechts
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	73 m <sup>2</sup>
Loggia/Balkon/Garten	Balkon
Baujahr	1973
Heizungstyp	Gaszentralheizung
Hausgeld Wohnung (ab 2024)	275,00 EUR
Hausgeld Stellplatz	inklusive

<b>Kaufpreis Leerstand</b>	<b>129.800,00 EUR</b>
<b>Kaufpreis KFZ Stellplatz</b>	<b>5.000,00 EUR</b>
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>134.800,00 EUR</b>

<b>Maklercourtage für Käufer</b>	<b>2,38% (inkl. 19% MwSt.) vom Gesamtkaufpreis</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 die neuntgrößte Stadt Deutschlands und einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im östlichen Ruhrgebiet.

Die Häuser der WEG Sperberstr. 36 - 64 liegen im Dortmunder Stadtteil Mengede/Oestrich und somit verkehrsgünstig zu den umliegenden Autobahnen A42/A45 und A2. In einer Seitenstraße gelegen, bieten die Häuser ein familienfreundliches Wohnumfeld. Geschäfte des täglichen Bedarfs und der Ortskern Mengede sind kurzfristig und meist fußläufig zu erreichen. Durch die naheliegenden Haltestellen des ÖPNV sind die Ortskerne der Stadtteile Nette, Bodelschwingh, Mengede und Huckarde ebenfalls kurzfristig erreichbar.

### Wissenswertes

Die WEG Sperberstr. 36 - 64 besteht aus 15 Häusern mit insgesamt 120 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 10.918 m<sup>2</sup>. Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1973 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und sind voll unterkellert.

Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und einem großzügigen Balkon. Die Wohnung ist ausgestattet mit Kunststofffenstern (Doppelverglasung) und Rollläden. Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 aufwendig saniert und mit einer flachen Duschtasse ausgestattet. Die Gebäude werden über eine Gaszentralheizung, welche 2019 erneuert wurde, beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. In der Wohnung selbst erfolgt die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein PKW-Außenstellplatz (Nr.6).



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)



# Wirtschaftsplan WEG 203 - Variante 2

**MNM Immobilien KG**  
**Herrn Thomas Bernhardt**  
**Lisztstr. 39**  
**73207 Plochingen**

Wirtschaftsplan  
 Zeitraum: 01.01.24 - 31.12.24  
 WEG Sperberstr. 36-64  
 44357 Dortmund  
 BIC: DORTDE33XXX  
 IBAN: DE83 4405 0199 0001 3095 87

## Wohnung 56

Einnahmen / Ausgaben	Gesamt EUR	Schlüssel	Anteil	Basis	anteiliger Betrag
Versicherungen	21.780,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	184,06
Wasser / Abwasser 50%	20.500,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	173,24
Wasser / Abwasser 50%	20.500,00	Personen x Monate	12,00	2.509,00	98,05
Niederschlagswasser	8.500,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	71,83
Müllabfuhr	45.750,00	Personen x Monate	12,00	2.509,00	218,81
Straßenreinigung	1.750,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	14,79
Warmwasser 50%	8.000,00	Wohnfläche m²	72,74	8.145,04	71,44
Warmwasser 50%	8.000,00	Personen x Monate	12,00	2.509,00	38,26
Heizkosten	100.000,00	Wohnfläche m²	72,74	8.145,04	893,06
Heizkosten aus WE-Vergrößerung	750,00	direkt	0,00	750,00	0,00
Allgemeinstrom	4.050,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	34,23
Hausmeister	37.850,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	319,86
Gartenpflege / Winterdienst	4.750,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	40,14
Schädlingsbekämpfung	2.250,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	19,01
Hausreinigung	17.950,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	151,69
Kabelfernsehen	0,00	Anzahl WE	1,00	120,00	0,00
Miete Rauchwarnmelder	2.500,00	Anz. RWM	3,00	287,00	26,13
Reparaturen / Instandhaltungen	30.000,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	253,52
Reparaturen TG	10.000,00	Anzahl TG	0,00	54,00	0,00
Kontogebühren / Porti / Saalmiete / Sonstiges	2.000,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	16,90
Verwaltergebühr	28.788,48	Anzahl WE	1,00	120,00	239,90
Beiratsvergütung	1.200,00	Anzahl WE	1,00	120,00	10,00
Versicherungen TG	1.200,00	Anzahl TG	0,00	54,00	0,00
Allgemeinstrom TG	1.600,00	Anzahl TG	0,00	54,00	0,00
Anwalts- / Gerichtskosten	5.000,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	42,25
Direktbelastung Terrassenvergrößerung	1.650,00	direkt	0,00	1.595,88	0,00
Mieterträge	-3.900,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	-32,96
Rücklagenabführung Wohnungen	49.000,00	MEA gesamt	84,51	10.000,00	414,08
Rücklagenabführung TG	30.000,00	Anzahl TG	0,00	54,00	0,00
<b>Saldo gesamt:</b>	<b>461.418,48</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>3.298,31</b>
<b>Monatliches Wohngeld:</b>				<b>275 ,- EUR</b>	

# Vermögensbericht zur Jahresabrechnung für WEG 203

Zeitraum: 01.01.23 - 31.12.23  
 WEG Sperberstr. 36-64  
 44357 Dortmund  
 Sparkasse Dortmund  
 BIC: DORTDE33XXX  
 IBAN: DE83 4405 0199 0001 3095 87

Wohnung 56

## Rücklagenentwicklung:

Buchrücklage Wohnungen:	Gesamt: (Soll)	Gesamt: (Ist)	Anteil WE: (Soll)	Anteil WE: (Ist)
Anfangsbestand:	234.665,21	234.665,21	1.983,09	1.983,09
Zugang	36.800,00	36.800,00	310,99	310,99
Entnahme:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttozinsen:	818,68	818,68	6,92	6,92
Kapitalertragssteuer:	-204,67	-204,67	-1,73	-1,73
Solidaritätszuschlag:	-11,26	-11,26	-0,10	-0,10
<b>Endbestand:</b>	<b>272.067,96</b>	<b>272.067,96</b>	<b>2.299,16</b>	<b>2.299,16</b>

Buchrücklage Tiefgarage:	Gesamt: (Soll)	Gesamt: (Ist)	Anteil WE: (Soll)	Anteil WE: (Ist)
Anfangsbestand:	127.378,67	127.378,67	0,00	0,00
Zugang	30.000,00	30.000,00	0,00	0,00
Entnahme:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttozinsen:	444,32	0,00	0,00	0,00
Kapitalertragssteuer:	-111,08	-111,08	0,00	0,00
Solidaritätszuschlag:	-6,11	-6,11	0,00	0,00
<b>Endbestand:</b>	<b>157.705,80</b>	<b>157.261,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Kontenentwicklung Rücklagenkonto:

	AB 01.01.23	Zugang	Entnahme	Nettozinsen	EB 31.12.23
Konto 1309595	362.043,88 €	66.800,00 €	0,00 €	929,88 €	429.773,76 €

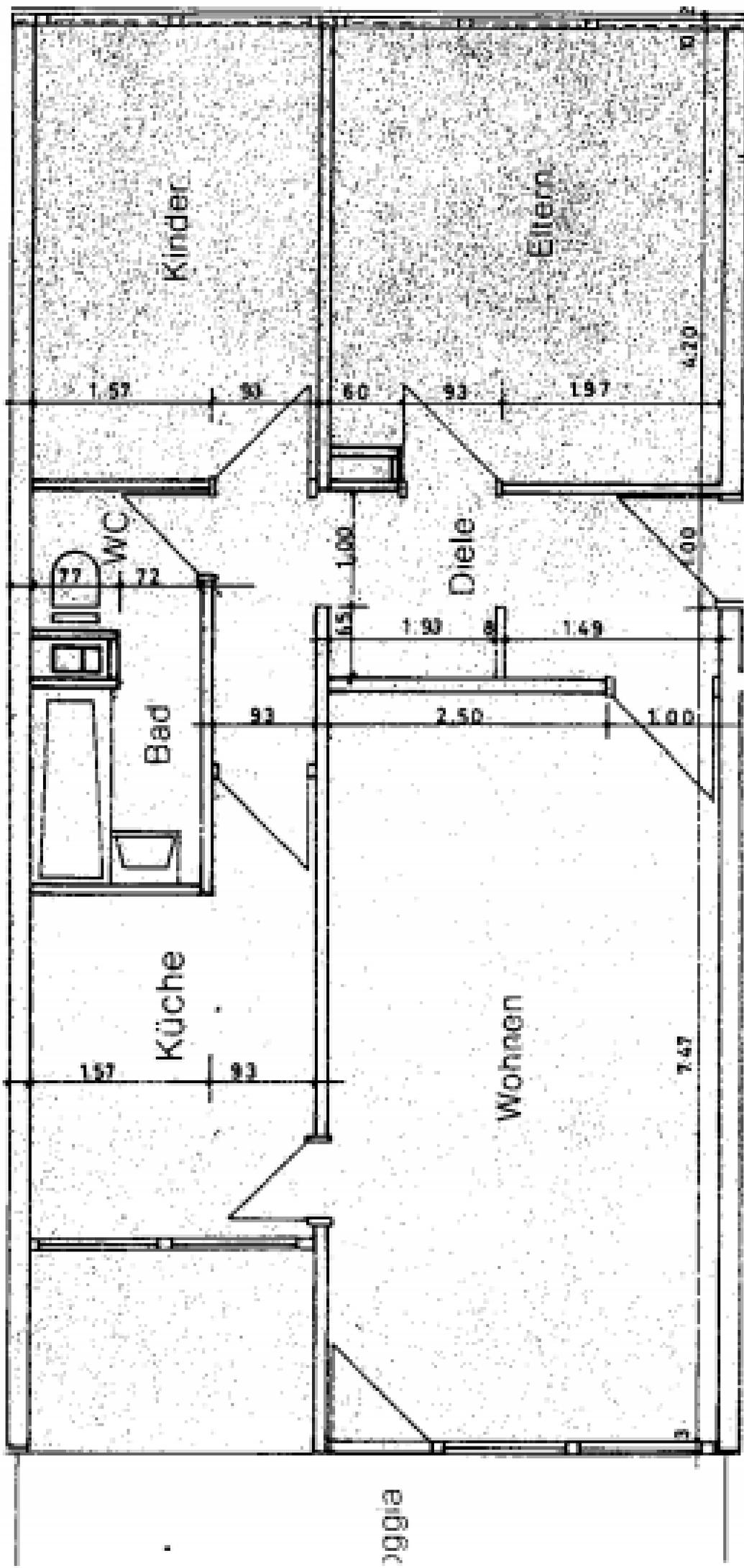
## Kontenentwicklung Girokonto:

Anfangsbestand 01.01.23:	64.404,18 €
Wohngeldzahlungen / -Erstattungen:	409.478,89 €
Einnahmen:	7.347,64 €
Ausgaben:	-344.540,04 €
in 2023 umgebuchte Rücklagenbewegungen:	-66.800,00 €
(frei):	0,00 €
<b>Endbestand 31.12.23:</b>	<b>69.890,67 €</b>

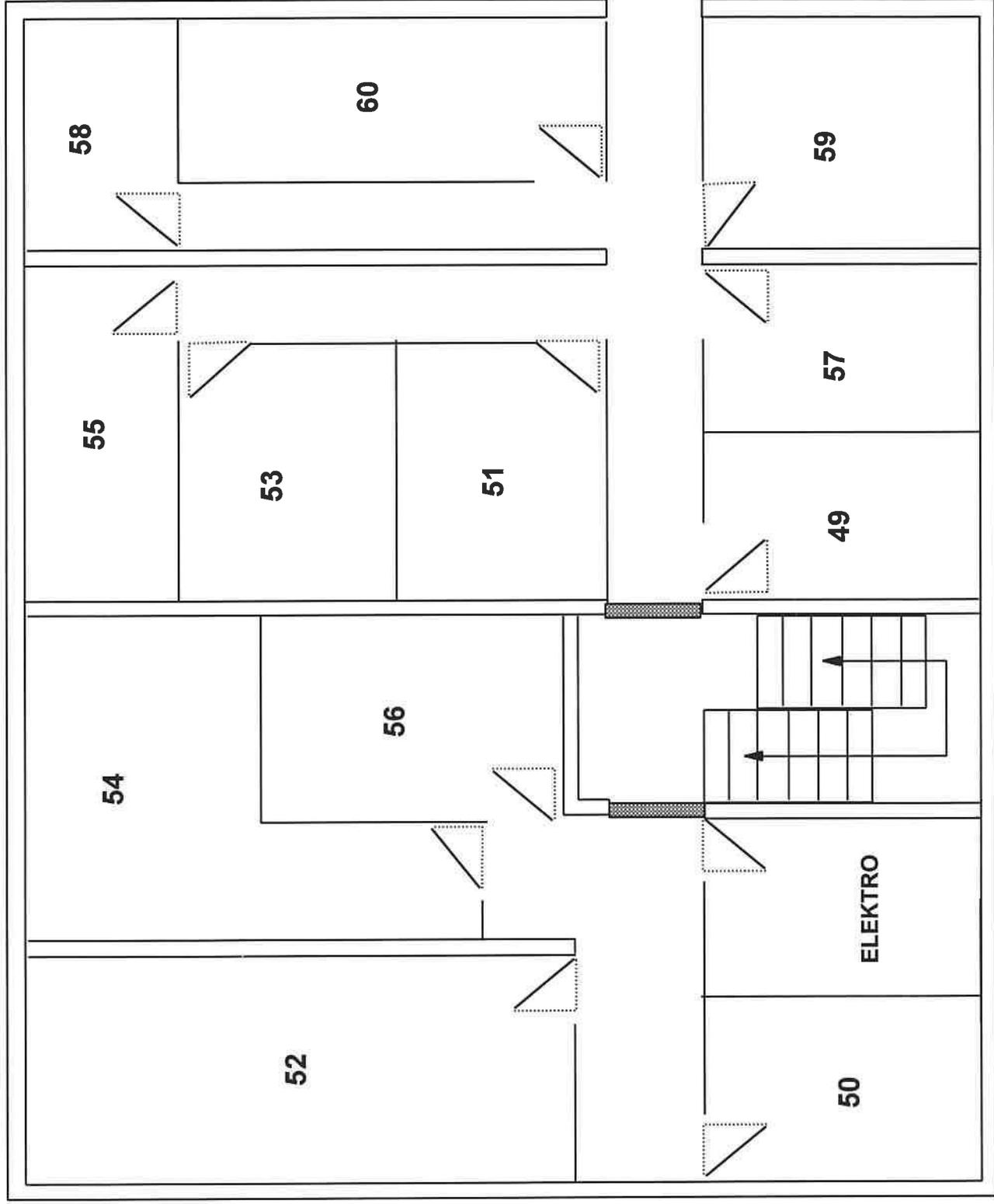
## Zur Information: Status

	Aktiva	Passiva
Kontostand Girokonto 001309587 per 31.12.23:	69.890,67 €	
Kontostand Festgeldkonto 1309595 per 31.12.23:	429.773,76 €	
Sollbestand Rücklagen:		429.773,76 €
Forderung / Guthaben aus Jahresabrechnung:		69.890,67 €
Rechnungsabgrenzungen:		
Rundungsdifferenzen:		
<b>Summen:</b>	<b>499.664,43 €</b>	<b>499.664,43 €</b>

# WOHNUNGSTYP C: 72,74 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Loggia



# Kellerplan, nach Originalzeichnung, Sörberstraße 48

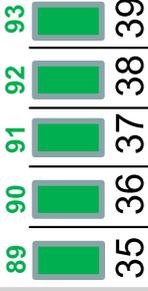
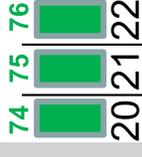
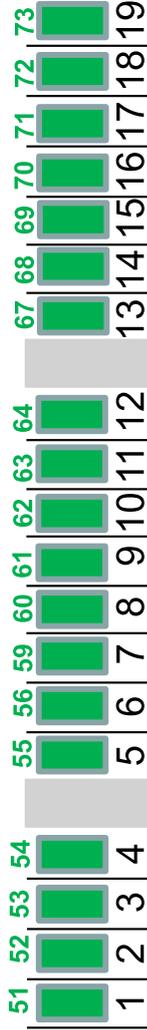


**Haus Nr. 48**

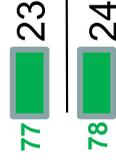
Haus 48 - 52

Haus 54 - 64

# Parkplatznummern Außenstellplätze

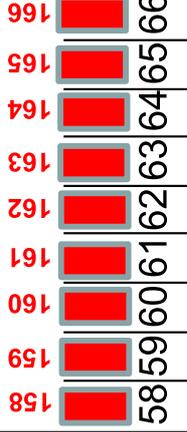


# Spielplatz



57 56 55 54 53 52 51 32 31 29 83  
 157 156 155 154 153 152 151 86 85

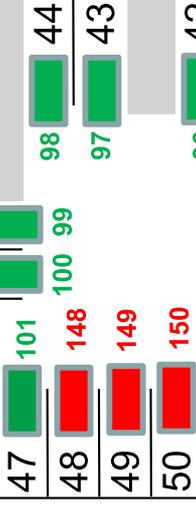
**ACHTUNG, ab 17.07.2016 sind für die Stellplätze der Gemeinschaft nur noch die ROTER Nr. gültig.**



Grün = Gekaufte Stellplätze, Nr sind nach Teilungserklärung, grüne Nr ist WE Nr.

Rot = Stellplätze von der Gemeinschaft erstellt

4645



Haus 36 - 46

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **02.07.2028**

Registriernummer <sup>2</sup> **NW-2018-002008909**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Sperberstr. 36-64, 44357 Dortmund		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1991		
Anzahl Wohnungen	120		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	9.684,0 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 E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Frank  
Bohlmann  
Chemnitzer Str. 68  
44139 Dortmund



**Frank Bohlmann**

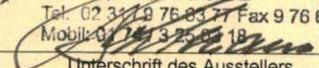
bevölm. Bezirksschornsteinfeger  
Gebäudeenergieberater HWK  
Chemnitzer Straße 68

**44139 Dortmund**

Tel. 02 31 79 76 83 77 Fax 9 76 63 78

Mobil: 01 57 3 25 6 18

03.07.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

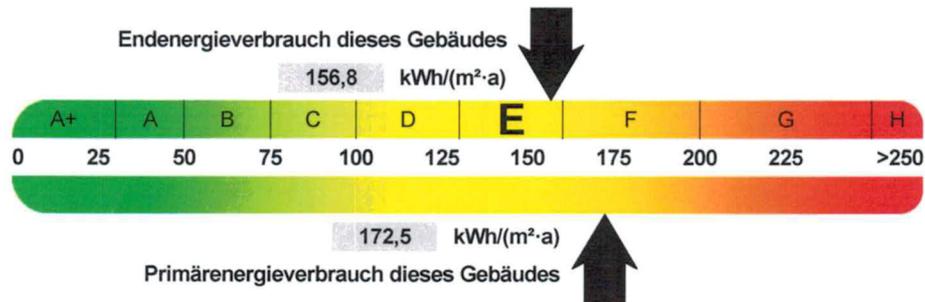
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-002008909

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

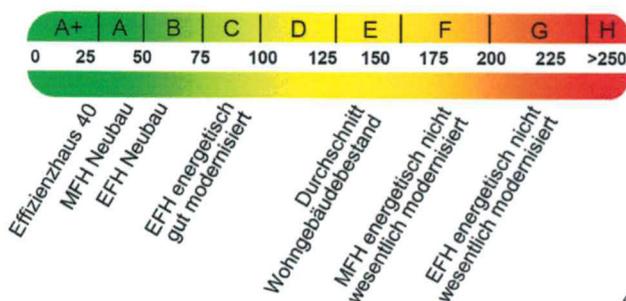
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

156,8 kWh/(m²·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	31.12.2016	Erdgas E	1,10	3959252	581040	3378212	1,18

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-002008909

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	Außenwände	Außendämmung 12 cm WLG 040	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 040	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeugung	Solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Frank, Bohlmann  
Chemnitzer Str. 68, 44139 Dortmund

## 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 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 Wärmeleistungen 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 sogenannte „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<sup>2</sup>-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. 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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Straße:	Sperberstr. 36-64
PLZ / Ort:	44357 Dortmund
Gebäudeteil:	Gesamtes Gebäude
Nutzfläche:	9684,00 m <sup>2</sup> berechnet aus der Wohnfläche: 8070,00 m <sup>2</sup> Verhältnissfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten:	120

#### Energieverbrauch

Energieträger:	Erdgas E
Einheit:	kWh Brennwert
Energieinhalt:	0,90 kWh / kWh H <sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2014	31.12.2014	1434927	1292727	1099047	85,0	193680	15,0
01.01.2015	31.12.2015	1465366	1320150	1126470	85,3	193680	14,7
01.01.2016	31.12.2016	1494477	1346376	1152696	85,6	193680	14,4

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturen: 44357  
Ort: Dortmund

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum:	01.01.2014 - 31.12.2016
Kennwert:	156,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## **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)