



## OBJEKTANSCHRIFT

Marienburger Str. 19  
37412 Herzberg

## ANSPRECHPARTNER

Frau Jutta Hallmann

E-Mail: [jhallmann@kreiswohnbau.de](mailto:jhallmann@kreiswohnbau.de)

Tel.: 05522/9018- 12

**Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH**

Tel.: 05522 9018-0

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

<https://www.kreiswohnbau.de>



## Wohnung in Zahlen

Wohnungsnummer	139.1.5
Frei ab	16.06.2024
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 74,83 m <sup>2</sup>
Etage	Dachgeschoss links
Grundmiete EUR	486,40
Betriebskosten EUR	157,00
Mietkaution EUR	1.459,20
Baujahr	1992
Wohnberechtigungsschein	Nein

**Das Angebot ist unverbindlich. Irrtum vorbehalten.  
Alle Rechte vorbehalten.**



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und dient lediglich der Orientierung.

## OBJEKTbeschreibung

Alle Räume sind frisch Raufaser weiß tapeziert und gestrichen. Das Bad mit Badewanne ist mit Bodenfliesen ausgestattet. Der eigene Kellerraum erweitert die Staumöglichkeiten der Wohnung. Über den Flur erreichen Sie alle Räume. Auf Anfrage können Einrichtungsgegenstände, wie die Küche, übernommen werden. In den Betriebskosten sind u. a. Kosten für Abwasser, Wasser, Hausreinigung, Müllgebühren enthalten. Telefon-/Internetnutzung über Breitbandkabel ist möglich. Rauchwarnmelder, Kabelfernsehen und Gegensprechanlage gehören zur Wohnungstechnik. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Gegend und liegt dennoch nah an Einkaufsmärkten, Ärzten und Apotheken.

## SERVICE

Als Mieter dieser Wohnung erhalten Sie umfangreiche Serviceleistungen. Hierzu gehören u.a. neben einer umfassenden Beratung zu Dingen, die Ihnen den Alltag erleichtern, ein Servicebus für Fahrten zum Arzt oder zum Einkaufen sofern Sie mobil eingeschränkt sind. Wir kümmern uns um Ihre Blumen und die Post, wenn Sie im Urlaub sind oder nehmen Ihre Pakete entgegen, wenn Sie nicht zuhause sind. Falls es ein technisches Problem gibt, können Sie uns weitreichend über unseren Notdienst erreichen. In unseren Stadtteiltreffs können Sie soziale Kontakte knüpfen und aus verschiedenen Angeboten für Jung und Alt auswählen.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Registriernummer <sup>2</sup> NI-2014-000131014

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

1

Gültig bis: 21.07.2024

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Marienburger Str. 19, 37412 Herzberg am Harz		
Gebäudeteil	Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1992		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	593 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	[Strom] [Erdgas]		
erneuerbare Energien	Art:	Verwendung: keine	
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		
Klass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input 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 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 werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)

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

Informationenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

DIPL.-ING. EHRHARDT + RETTKE  
BERATENDE INGENIEURE VBI  
INGENIEURBÜRO FÜR STATIK  
UND BAUPHYSIK  
37199 Wulften am Harz  
Schillerstraße 2a  
Tel: 0 53 26 / 4475  
Fax: 0 53 26 / 737 41

Ingenieur  
Ralph Ehrhardt  
Schillerstraße 2a  
37199 Wulften am Harz

22.07.2014

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 schriftlich einzusetzen.  
<sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

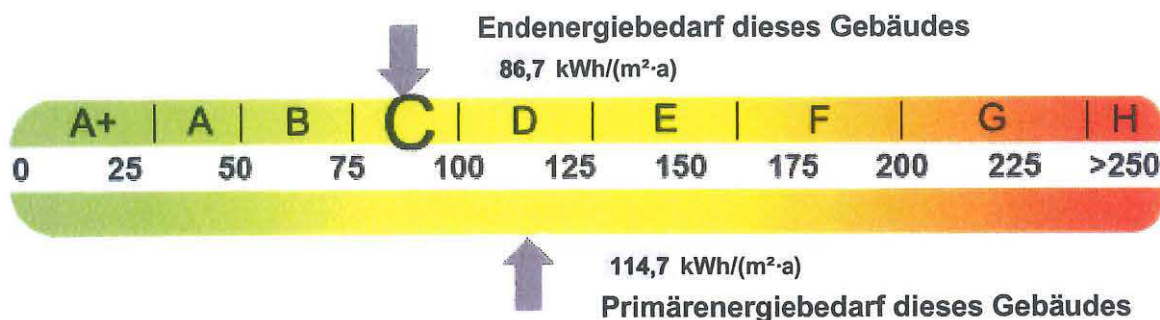
schätzter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2014-000131014  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



Angaben gemäß EnEV <sup>4</sup>

Energiebedarf

114,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 98 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

thermische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T'</sub>

0,44 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

thermischer Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Angabe in Immobilienanzeigen)

86,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Anteil erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEWärmeG)

	0 %
Deckungsanteil:	0 %
	0 %

## Maßnahmen <sup>6</sup>

Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Energieeffizienzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

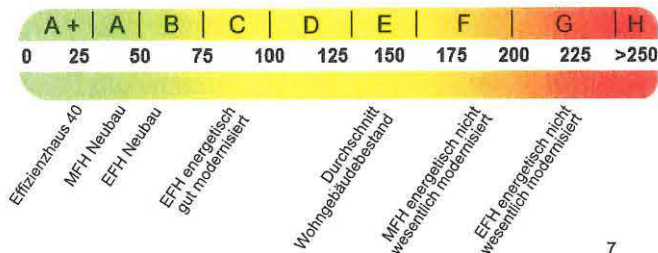
Maßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen die Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Maßnahmen in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um die verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

verschärfte Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: 59,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

verschärfte Anforderungswert  
thermische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T'</sub>: 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>5</sup> nur bei Neubau <sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe <sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

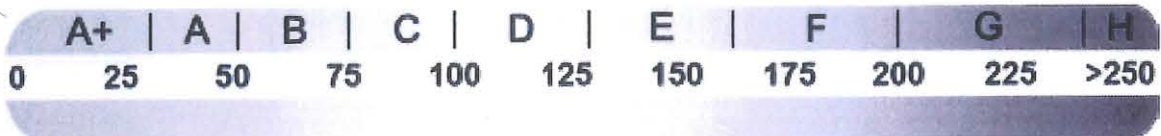
den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

ster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2014-000131014  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

ieverbrauch



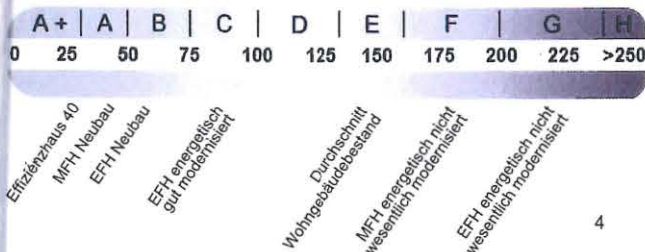
nergieverbrauch dieses Gebäudes  
ntangabe in Immobilienanzeigen]

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

## rauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## gleichswerte 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.

## äuterungen zum Verfahren

Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Verhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>3</sup> gegebenfalls

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Angaben des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2014-000131014

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

4

## Maßnahmen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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

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

weitere Angaben zu den Empfehlungen erhältlich bei/unter:

[http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home_node.html)

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

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

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



# ERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

§§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Angaben

5

## Gebäudeteil - Seite 1

Ein Gebäudeteil, der zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen Gebäuden genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu bewerten ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

## Erneuerbare Energien - Seite 1

Der Nutzer wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum Energieausweis) dazu weitere Angaben.

## Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch auf der Grundlage der angegebenen Werte berechnet. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der gemessenen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von bestimmten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmelast usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

## Energieeffizienz - Seite 2

Die Energieeffizienz bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Sie wird durch die Endenergieeffizienz (auch die so genannte "Vorkette" oder "Vorkette") (Erzeugung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und eine 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

Die energetische Qualität ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Außenfläche bezogene Transmissionswärmeverlustkoeffizient (gekennzeichnet in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Wände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die Angabe die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor sommerlicher Überhitzung) eines Gebäudes.

## Heizenergiebedarf - Seite 2

Der Heizenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Nutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die energetische Qualität eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Heizenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter den Bedingungen von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Heizenergieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Heizenergiebedarf 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 Ersatzmaßnahmen 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.

Footnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises