

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **S c h e i d e w e g 6 3 c , 45896 Gelsenkirchen**

am **08.07.2024**

**Teilnehmer** die Mutter des Eigentümers  
der Bruder des Eigentümers  
der Sachverständige

**zu bewerten ist** das Sondereigentum **Wohnung Nr. 9** im 2. Normalgeschoss mit Kellerraum

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus welches ein Teil eines Gebäude-Ensembles ist, das in den 1960er Jahren gebaut wurde.

Auf der Klingel ist weder der Schuldnername noch der Name der Mieter versehen.

Insgesamt stehen augenscheinlich mehrere Wohnungen sowohl in dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus als auch in den anderen Gebäudeteilen dem Mietmarkt zur Verfügung.

Mehrgeschossiges Wohnhaus in einem Gebäudeensemble mit mehreren gleichartigen Wohnhäusern die sich um eine Tiefgarage gruppiert haben. Das Dach der Tiefgarage ist gleichzeitig die Erschließungsebene aller Wohnhäuser. Das Dach ist mit einer Asphaltfläche bedeckt ohne jegliche Aufenthaltsqualität.

Die Wohnhäuser haben eine Putzfassade, unterschiedliche Fenster mit Kunststoffrollläden, Instandhaltungsstau im Bereich Fassadenanstrich. Teilweise Beschädigungen im Bereich der Fassade. Eingangsebene mit keramischen Fliesen bedeckt, teilweise rissig.

Die Rückfassade ist eine Putzfassade mit unterschiedlichen Fenstern. Die Wohnungen haben einen Balkon. Das Gebäude ist sechs- bis sieben-geschossig, wobei die Geschosse im oberen Bereich zurückspringen, sodass die tatsächliche Geschossigkeit nicht genau erkannt werden kann. Im Bereich der Fassade ist ein Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich erkennbar, stärkere Verschmutzungen der Fassade, ebenso Graffiti sowie deutliche Rissspuren, die mehr oder weniger provisorisch geflickt worden sind. Die Fassade ist ursprünglich, d.h. ohne Wärmedämmverbundsystem oder ähnliches.

Die umgebenden Freiflächen sind einfach mit Rasenflächen gestaltet, werden teilweise genutzt, aber es wurden augenscheinlich Sondernutzungsrechte an den Erdgeschossflächen vergeben. In Sichtweite befindet sich eine Industrieanlage.

Bedingt durch die Tiefgarage und dem Geländeverlauf ist das Kellergeschoss, zumindest teilweise, wohnlich nutzbar und wird auch wohnlich genutzt.

Bei dem Scheideweg handelt es sich um eine zweispurige Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkmöglichkeiten, Radwege auf der Fahrbahn markiert, beidseitigen Gehwegen, teils älterem Baumbestand sowie Beleuchtung. Es verkehrt eine Buslinie auf dem Scheideweg. Es gibt einen Diskounter in fußläufiger Entfernung.

Die umgebende Bebauung ist uneinheitlich, besteht aus kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Ein-/und Zweifamilienhäusern, teils Reihenhausbauung. Insgesamt heterogene Baustruktur. Des Weiteren befinden sich in der Nähe noch weitere größere Wohnanlagen. Teilweise werden die Erdgeschosse im Bereich des Scheidewegs gewerblich genutzt.

# INNENBESICHTIGUNG

Die Wohnung ist seit ca. 2 Jahren leerstehend, aber komplett möbliert und eingerichtet von der Erblasserin hinterlassen worden. Gemäß Angabe wird diese auch nicht entrümpelt.

## Flur

- Wohnungstür: ein geschlossenes Türblatt ursprünglicher Bauart mit deutlichen Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich
- Fußboden: Teppich
- Wände: Leinentapete bzw. mit Paneelen bzw. mit Spaltklinkern verkleidet
- Decke: geputzt und gestrichen
- Elektrounterverteilung mit einer bauzeittypischen Anzahl an Sicherungsautomaten, kein FI-Schalter

## Kleine vollgestellte Abstellkammer

- Fußboden: nicht erkennbar
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsbaujahr

## Zimmer links zum Hof

- Fußboden: Teppich, stark abgenutzt
- Wände: Leinentapete, stark abgenutzt
- Decke: geputzt und gestrichen mit Feuchtigkeitserscheinung
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung ursprünglichen Baujahres
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

## Hinteres Zimmer

- Fußboden: PVC
- Wände: Leinentapete
- Decke: geputzt und gestrichen
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster, Verglasung kann nicht erkannt werden, weil der Raum zu stark zugestellt ist
- Hier deutliche Schimmelbildung im Bereich der angrenzenden Badezimmerwand erkennbar

## Badezimmer

Das Badezimmer ist bauzeittypisch und es wurde mit Reparaturen begonnen.

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise gefliest, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
  - ein demontiertes Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - eine Badewanne
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
  - eine einfache Wandarmatur für Wanne und Waschtisch
- Ein Durchlauferhitzer
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Bedingt durch Undichtigkeiten im Badezimmer, kommt es vermutlich zur Schimmelbildung im Bereich der Wand im Flur und in der Küche
- Insgesamt instandsetzungsbedürftig

### Küche

- Fußboden: PVC, teilweise entfernt worden wegen dem vermutlichen Wasserschaden, auch deutliche Verformung durch Feuchtigkeit erkennbar
- Auch hier deutliche Schimmelbildung erkennbar
- Küchenanschlüsse sind demontiert bzw. ein Kaltwasseranschluss für die Spüle
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil. Der Rippenheizkörper ist beschädigt.
- Auch hier deutliche Feuchtigkeitsspuren erkennbar von dem Fallrohr, was augenscheinlich undicht gewesen ist, jedoch zwischenzeitlich ausgetauscht wurde. Deutliche Restarbeiten stehen aus. Das Fallrohr ist deutlich erkennbar in einem korrodierten Zustand.
- Im Spritzwasserbereich teilweise nur PVC

### Wohnzimmer

- Fußboden: Teppich, stark abgenutzt
- Wände: Leinentapete
- Decke: mit Paneelen abgekleidet
- Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, ein Dreh-/Kippflügel aus Holz mit Einfachverglasung als Balkonausgang
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

### Balkon

- Fußboden: Beton
- Wände: teilweise Blumenkästen mit Stahlgitter, teilweise gemauert mit Zinkblechattika

Fenster außen mit deutlichem Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Die Fenster müssten ausgetauscht werden. Augenscheinlich sind die Fenster in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers und überwiegend wurden diese schon ausgetauscht, nur in der zu bewertenden Wohnung nicht.

Es handelt sich um eine Raucherwohnung mit starken Verfärbungen

**Insgesamt muss die Wohnung von Grund auf überarbeitet und entrümpelt werden.**

## **Treppenhaus**

- Das Treppenhaus ist bauzeittypisch
- Wände: Buntsteinputz
- Treppe: Betontreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf
- Aufzugsanlage: Aufzug Baujahr 1970, modernisiert 2003, 600 kg, 8 Personen.
- Das Treppenhaus wirkt instandgehalten und gepflegt
- Hauseingangstür: eine Aluminiumrahmentür mit Obentürschließer und Isolierverglasung
- Die Briefkastenanlage befindet sich im Treppenhaus

## Kellergeschoss

Der zur Mietwohnung gehörende Keller ist nicht zugänglich, da der Schlüssel nicht auffindbar ist. Die Türen sind versperrt. Im Keller ist nur der Treppenhausbereich und der Müllraum zu besichtigen.

### Treppenhausbereich

- Fußboden: Kunststein
- Wände: Buntsteinputz
- Decke: geputzt und gestrichen

### Flur zum Müllraum

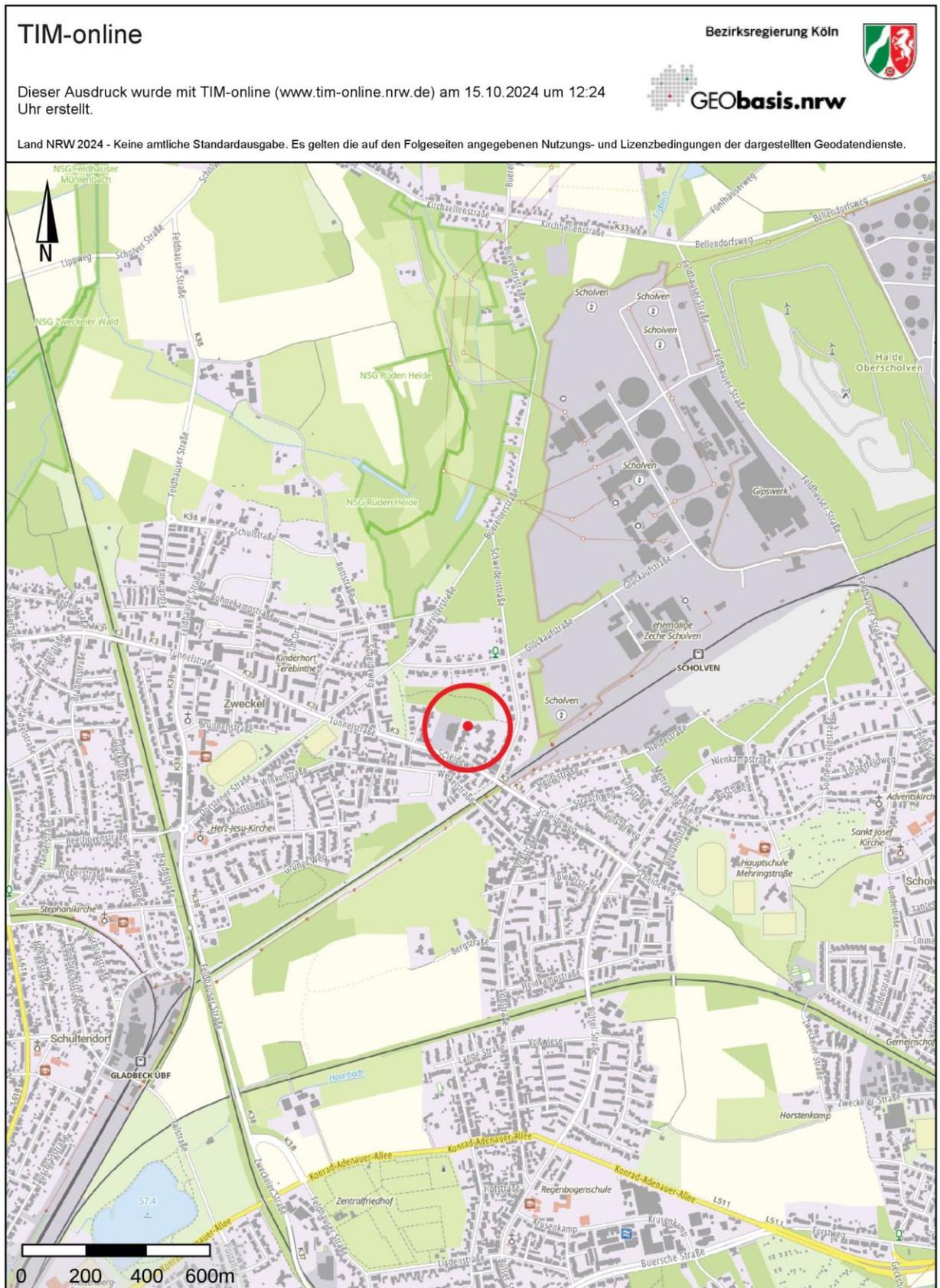
- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Instandhaltungsstau im Bereich des Fußbodens

### Müllraum

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet mit Lüftungsanlage
- Auch hier ein Instandhaltungsstau im Bereich des Bodens

Gelsenkirchen den 08.07.2024

## 5.2. Stadtplan

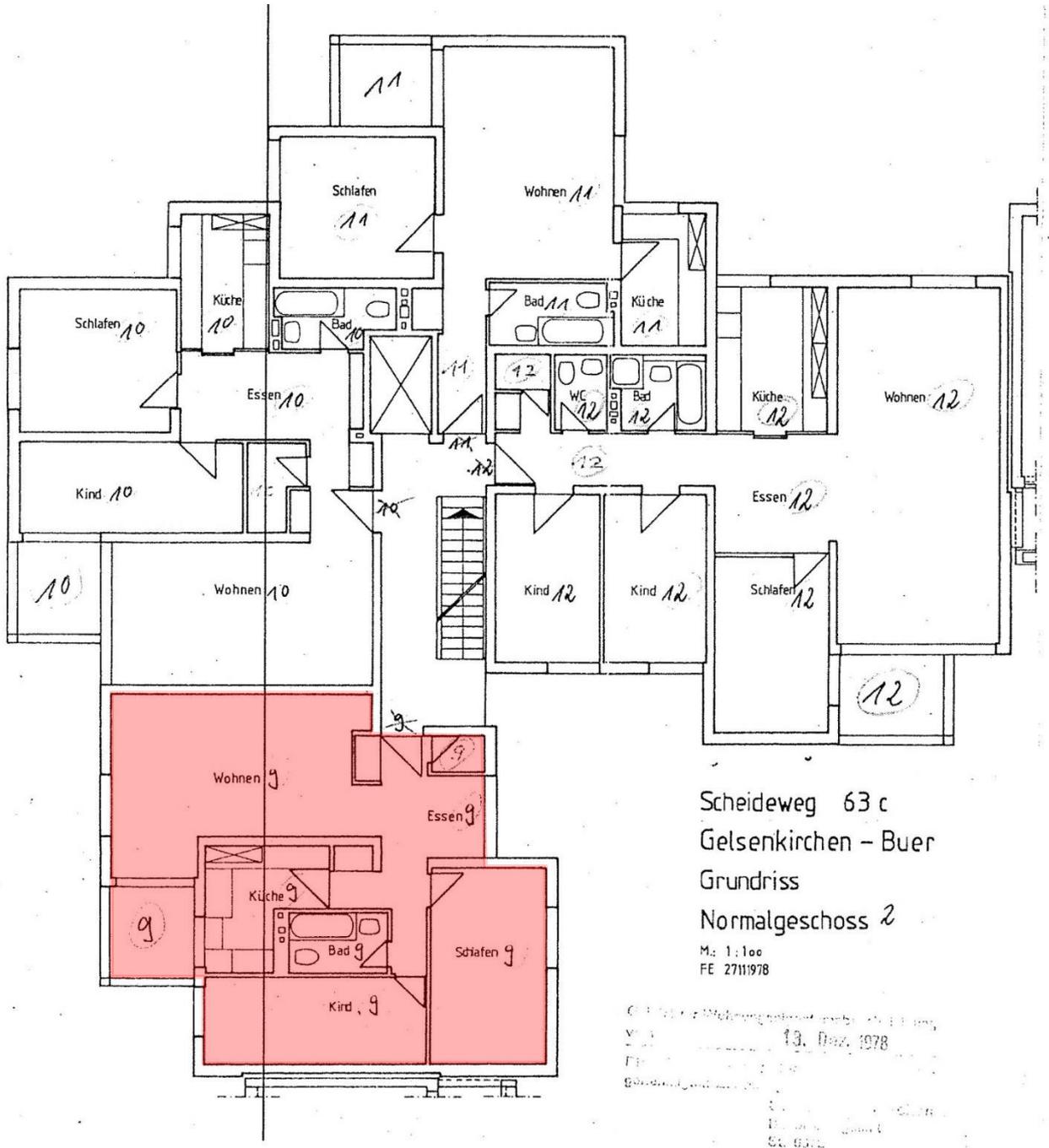


### 5.3. Luftbild

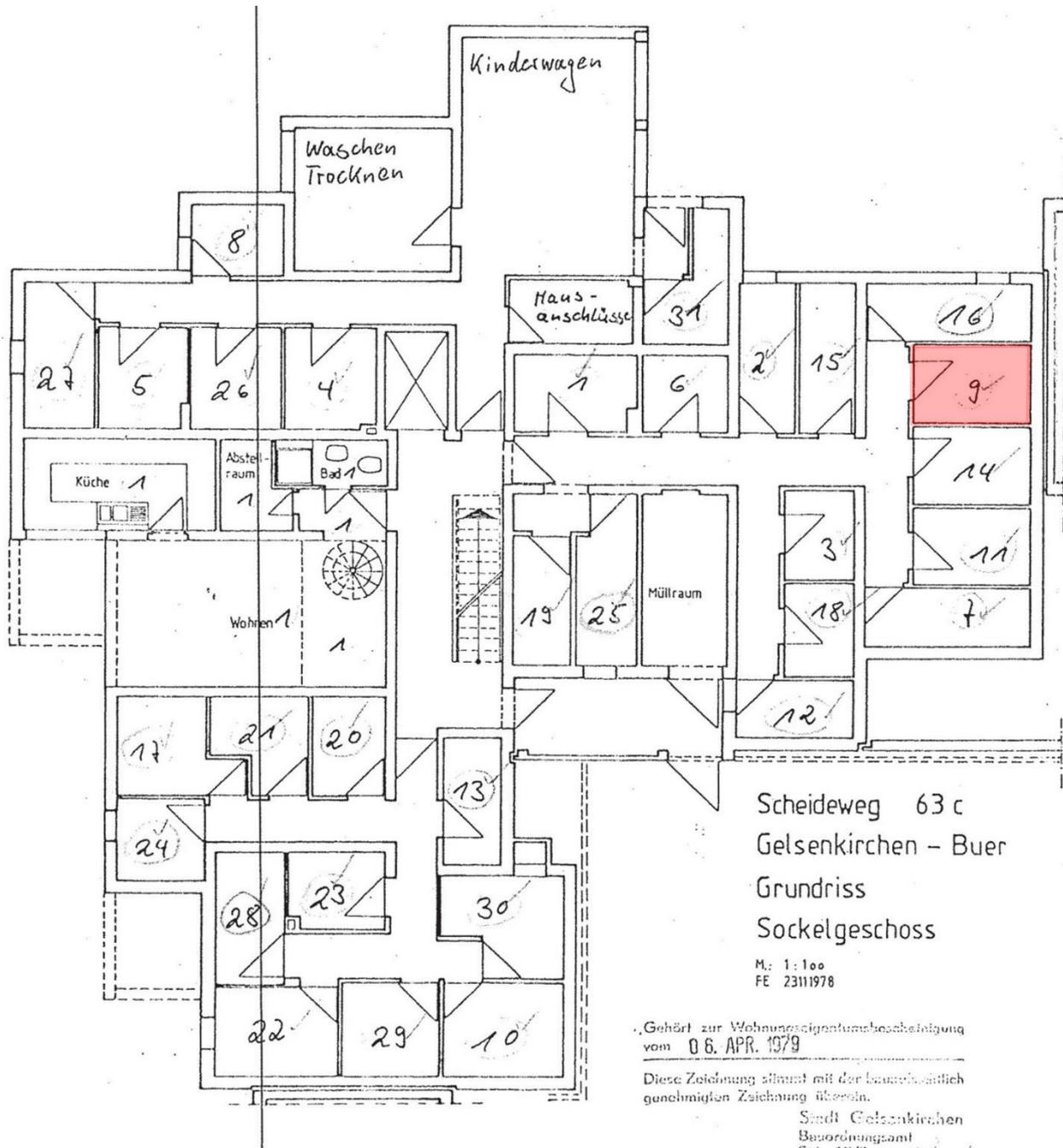




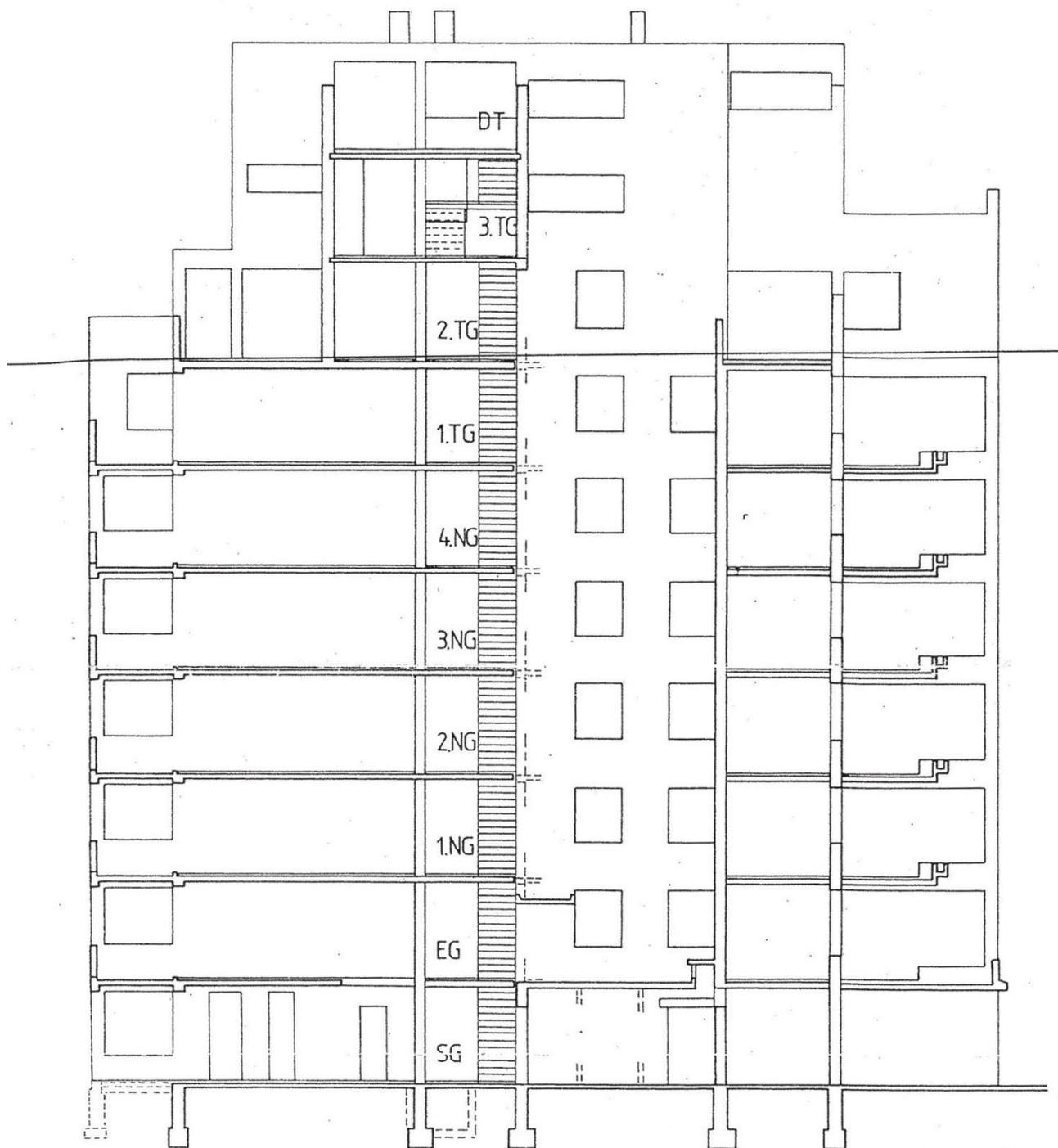
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung



2. Obergeschoss



### Sockelgeschoss



Scheideweg 63c  
Gelsenkirchen - Buer  
Schnitt

M. 1:100  
FE 1121978

13. Dez 1978

### Schnitt

### 5.6. Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: **05.12.2028**      Registriernummer <sup>2</sup> **NW-2018-002399621**      **1**

Gebäude	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Scheideweg 63c, 45896 Gelsenkirchen
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1978
Anzahl Wohnungen	31
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	2.705,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	KWK, fossil
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Nein      Verwendung: <input type="checkbox"/>
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 Bezugsgröße 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 6). 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 beigelegt (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:

XXXXXXXXXX      06.12.2019      XXXXXXXXXXXX  
 Ausschließsturm      Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV      <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Anlageherstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.      <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich      <sup>4</sup> bei Wärmeerzeugerbaujahr der Übergabestation

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer <sup>2</sup> **NW-2018-002399621**      **2**

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

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>**

Primärenergiebedarf: Ist-Wert      kWh/(m<sup>2</sup>·a)      Anforderungswert      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität des Gebäudes (H<sub>g</sub>): Ist-Wert      W/(m<sup>2</sup>·K)      Anforderungswert      W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Wärmebrücken (bei Neubau)       eingehalten       eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4101-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)**

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

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

Art:      Deckungsanteil:      %

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG im verschärften Anforderungswert der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert:      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf:      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>g</sub>:      W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswert Endenergie**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die zugewiesenen Bedarfswerte der Skala sind absolute Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 5 EnEV      <sup>5</sup> nur bei Neubau      <sup>6</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer <sup>2</sup> **NW-2018-002399621**      **3**

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **120,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **84,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)**      120,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor <sup>4</sup>	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017		KWK, fossil	0,70	697539	—	697539	1,17
01.01.2015	31.12.2017		Warmwasserzulaufschlag	0,70	162300	162300	—	—

**Vergleichswert Endenergie**

Die modalen 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.

**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<sub>g</sub>) 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 Wärmeverlustes 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 Leertafelenergie, Warmwasser- oder Kühlwasser in kWh      <sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers      Registriernummer <sup>2</sup> **NW-2018-002399621**      **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 eingesparter Kilowattstunde Endenergie

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.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind  erhältlich bei/unter: Eckhard Lambert, Gebäudeenergieberater - HWK-Höhenzollmeistr. 22, 59053 Hemm

**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 1. 18. November 2013

Erläuterungen

5

**Angabe Gebäudeart – Seite 1**  
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht erheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe in 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.

**Endergiebedarf – Seite 2**  
Der Endergiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endergiebedarf 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, 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**  
Angabe über die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). 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.

**Endergiebedarfskennwert – Seite 2**  
Der Endergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endergiebedarf 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 Warmwasserbereitung und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

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

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Scheideweg 63c  
 PLZ / Ort: 45898 Gelsenkirchen  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 2705,00 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Wohneinheiten: 31

#### Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus KWK, fossil  
 Einheit: kWh  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.15	31.12.15	222196	222196	222196	100,0	—	—
01.01.16	31.12.16	237244	237244	237244	100,0	—	—
01.01.17	31.12.17	238099	238099	238099	100,0	—	—

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenaue Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 45898  
 Ort: Gelsenkirchen

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.15 - 31.12.17  
 Kennwert: 120,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)