



## 2 Zi. ETW, An der Reitbahn 7 in Flensburg

Objektart:	Wohnungen
Mtl. Wohngeld	€ 314,57
Zimmer/Räume:	2
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	60,28
Etage:	Erdgeschoss
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1969
Stellplatz:	Garage
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Fernwärme
Einbauküche vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Fernwärme

Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	127
Energieverbr. mit Warmw.:	Ja
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweis gültig bis:	30.01.2028
Energieausw. Datum:	31.01.2018
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Kaufpreis:	€ 99.500,00
Käuferprovision:	5,95 % inkl. 19% MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

### C. Johannsen Immobilien

Moltkestrasse 16 | 24937 Flensburg  
 Tel.: 0461-570820 | Fax: 0461-5708222  
 sven.sievers@johannsen-immobilien.de | www.johannsen-immobilien.de





OBJEKT 110119 07 | WOHNUNGEN | KAUF

## Kapitalanlage auf der westlichen Höhe in Flensburg

**C. Johannsen Immobilien**

Moltkestrasse 16 | 24937 Flensburg  
Tel.: 0461-570820 | Fax: 0461-5708223  
dieter.prinz@johannsen-immobilien.de | www.johannsen-immobilien.de

© FLOWFACT GmbH

EXPOSE

## ECKDATEN

Adresse:	An der Reitbahn 7, 24937 Flensburg
Objektart:	Wohnungen
Mtl. Wohngeld	€ 314,57
Zimmer/Räume:	2
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	60,28
Etage:	Erdgeschoss
Baujahr:	1969
Stellplatz:	Garage
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Fernwärme
Einbauküche vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Fernwärme
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	127
Energieverbr. mit Warmw.:	Ja
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweis gültig bis:	30.01.2028
Energieausw. Datum:	31.01.2018
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Nutzereinheit:	03
Grundbuch von Flensburg	10314
Flur F 45 Flurstück 179	Grundstücksgröße 1.116 m <sup>2</sup>

Miteigentumsanteile	85/1.000 stel
---------------------	---------------

Hausverwaltung Fa. Carsten Johannsen Immobilienmakler GmbH,  
Moltkestraße 16, 24937 Flensburg, Tel. 0461-57082-0

## KAUFPREIS

€ 99.500,00

## KÄUFERPROVISION

5,95 % inkl. 19% MwSt.

## ANSPRECHPARTNER

Herr Hans Dieter Prinz, C. Johannsen Immobilienmakler GmbH

## HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma C.JohannsenImmobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95% inkl. 19% MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. 6,5 % Grunderwerbssteuer und die anfallenden Notar- und Gerichtskosten

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die angebotene 2 Zimmer Wohnung ist vermietet. Die Jahresnettomiete beträgt 4.980,00 € für die Wohnung und 600,00 € für die Garage, welche separat vermietet ist. In dem Objekt befinden sich 12 Wohnungen (6 Wohnungen pro Haus).

## LAGE

Ruhige Wohnlage in einer Seitenstraße auf der westlichen Höhe von Flensburg. Zum Stadtzentrum sind es fußläufig ca. 10 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, befinden sich in der Nähe.

## AUSSTATTUNG

In der Wohnung ist eine Einbauküche verbaut. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche/WC/Waschbecken. Die Wohnräume und der Flur sind mit Parkett ausgestattet. Küche und Bad sind gefliest. Bei den Fenstern handelt es sich um Isolierverglaste Kunststofffenster. Die Heizung ist an an das Fernheizungsnetz der Stadtwerke Flensburg angeschlossen. Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Fernwärme. Zur Wohnung gehört ein Westbalkon, 1 Einzelgarage, 1 Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.



EBK



EBK



EBK



EBK



EBK



Badezimmer



Badezimmer





Badezimmer



Badezimmer



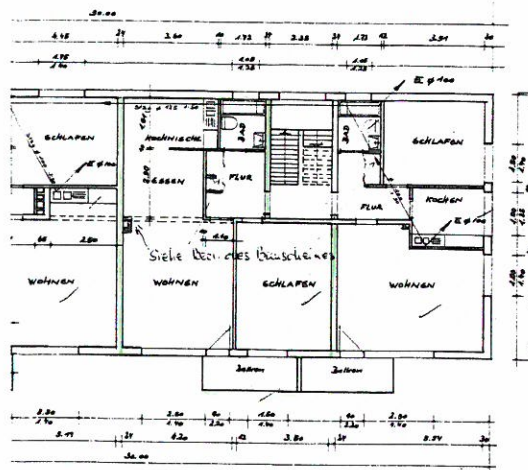
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



6 ERDGESCHOSS u. 1. OBERGESCHOSS

Alle aus den Unterlagen zu entnehmenden Angaben sind freibleibend und ohne Gewähr für die Richtigkeit.

Grundriss

Kataster-u.Vermessungsverwaltung

Abzeichnung der Flurkarte



Kreis Flensburg Stadt

Gemarkung Flensburg Flur **F 45** Ungof. Maßstab 1: 1000

Gemeinde Flensburg Liegenschaftsbuch **2151**

Grundbuchband/Blatt **10312 bis 10323** Erbbaugrundbuch Band/Blatt

Die Eigentumsgrenzen sind gold umrandet **Ausgefertigt:**

Vervielfältigung nicht gestattet **Flensburg, 27. Feb. 1870**

Gebühren **2 50 DM**

Geb. B. Nr. Ia **1240 170**

*H*



Gebührenfrei gem. Ausfertigung

Eigentümer: **Die Wohnungs-u. Teileigentümer**

**Siehe Teileigentümer zum Eigentumsnachweis**

**Bestandsblatt L.B.Nr. 2151**







# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: 30.01.2028

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2018-001666276

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	An der Reitbahn 7, 24937 Flensburg		
Gebäudeteil	gesamtes Reihenendhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1980		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	389 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme aus KWK		
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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

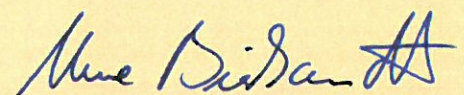
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Energieberatung Flensburg Uwe Bierkandt  
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bierkandt  
Boreasmühle 4  
24941 Flensburg

31.01.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
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 der  
<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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2018-001666276

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

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 der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher 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 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

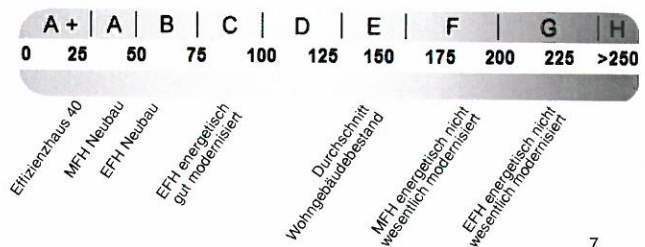
kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme 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 um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

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

## 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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala 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

<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 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

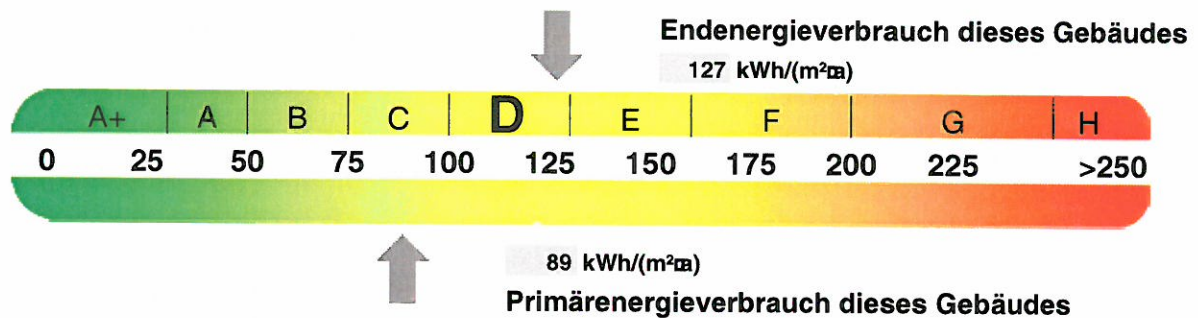
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2018-001666276

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

3

## Energieverbrauch



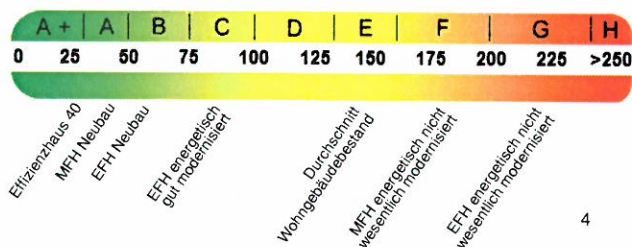
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

127 kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2014	30.06.2015	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,7	44498	12382	32116	1,07
01.07.2015	30.06.2016	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,7	46117	12382	33735	1,05
01.07.2016	30.06.2017	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,7	52468	12382	40086	1

## 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.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2018-001666276

(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
1	Kellerdecke	Die Dämmung kann mit einer verhältnismäßig geringen Investition erfolgen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Eine thermische Trennung der Balkone zum Gebäude führt zu einer Wärmebrückenminimierung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Eine Dämmung kann den energetischen Zustand des Gebäudes erheblich verbessern.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Der Austausch der Fenster führt zu einer Energieeinsparung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung / -abgabe	Ein hydraulischer Abgleich optimiert die gesamte Wärmeverteilung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bierkandt, Tel.: 0461-3189062, email: info@energieberatung-flensburg.de

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

Hier koennen zusaetzliche Erlaeuterungen platziert werden.

<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

**Carsten Johannsen Immobilienmakler GmbH**  
**Moltkestraße 16**  
**24937 Flensburg**

Herrn Kurt Hagen  
Vesterkobbel 5  
6470 Sydals

Flensburg, den 18.12.2018

**Grundstück** An der Reitbahn 5+7 / 24937 Flensburg  
An der Reitbahn 5+7  
**Ihre Einheit** 2 / 31 / 0003 - Haus 7 - EG re

**Abrechnung 2017/2018**

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)
2. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände
4. Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
5. Vermögensstatus

**Zusammenfassung des Ergebnisses der Einzelabrechnung für Ihre Wohnung:**

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	-2.499,47
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	-1.176,60
<b>Abrechnungssumme</b>	<hr/> <b>-3.676,07</b>
abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	3.898,44
<b>Abrechnungsspitze (Guthaben)</b> <b>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</b>	<b>222,37</b>
Beigefügt finden Sie eine Einzeldarstellung Ihrer Hausgeldzahlungen	
<b>Daraus ergibt sich für Sie ein Hausgeldguthaben von</b>	<b>0,00</b>
<b>Verrechnet mit Ihrer Abrechnungsspitze (Guthaben) ergibt sich für Sie ein</b> <b>Abrechnungssaldo (Guthaben) in Höhe von</b>	<b>222,37</b>
Saldo Abrechnungen Vorjahr	-128,80
Ihre Zahlungen auf Nachzahlung aus Vorjahr / Guthaben aus Vorjahr	128,80
<b>Hausgeldsaldo zum Zeitpunkt der Abrechnungserstellung</b>	<hr/> <b>222,37</b>

**Name:** Kurt Hagen **Verwaltungsnr.:** 2 / 31  
**Grundstück:** An der Reitbahn 5+7 / 24937 Flensburg **Einheit:** 0003 - Haus 7 - EG re  
**Abrechnungszeitraum:** 01.07.2017 - 30.06.2018  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 30.06.2018

## Abrechnung 2017/2018

### 1. Gesamtdarstellung Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)

	HypoVereinsbank 8910705	Summe liquide Mittel
<b>Anfangsbestand per 01.07.2017</b>	<b>23.567,73</b>	<b>23.567,73</b>
<b>Zuflüsse</b>		
Heizkostenvorauszahlungen	10.938,71	
Nachz./Guth. lt. WG.-Abr.	143,99	
nicht umlagefäh. Hausgeld	5.242,51	
Rückstellung	13.961,34	
umlagefähiges Hausgeld	12.517,84	
<b>Summe Zuflüsse</b>	<b>42.804,39</b>	<b>42.804,39</b>
<b>Abflüsse</b>		
Abfallbeseitigung	-790,80	
Abrechnungskosten	-195,49	
Abwasserkosten	-1.004,00	
Bankgebühren	-121,79	
Breitbandkabelversorgung	-622,82	
Fernwärmekosten	-8.290,00	
Gartenpflege Nebenleistung	-166,60	
Gebäudeversicherung	-924,55	
Haftpflichtversicherung	-81,40	
Hausmeister Dienstleistung	-2.167,68	
Hausreinigung Dienstleistung	-3.284,40	
Hausstrom	-500,00	
Kreditorkonto (Verbindlichkeiten)	-1.364,36	
Oberflächenentwässerung	-221,52	
Rep. Rückstellung-Ausgaben	-1.092,37	
Schnee- u. Eisbeseitigung	-892,50	
Sonstiges	-814,98	
Straßenreinigung	-107,35	
Verwalterkosten	-4.520,52	
Wasch.Rücklagen-Ausgaben	-51,17	
Wasserversorgung	-790,00	

**Name:** Kurt Hagen  
**Grundstück:** An der Reitbahn 5+7 / 24937 Flensburg  
**Abrechnungszeitraum:** 01.07.2017 - 30.06.2018  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 30.06.2018

**Verwaltungsnr.:** 2 / 31  
**Einheit:** 0003 - Haus 7 - EG re

**Abrechnung 2017/2018**

	HypoVereinsbank 8910705	Summe liquide Mittel
Summe Abflüsse	-28.004,30	-28.004,30
Rückstellung		
Summe Rückstellung		
Endbestand per 30.06.2018	38.367,82	38.367,82

<b>Übersicht verteilungsrelevante Beträge</b>	
Bewirtschaftungskosten	-27.140,11
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrücklage	-13.842,84
<b>Gesamtbetrag der Jahresabrechnung</b>	<b>-40.982,95</b>

**Name:** Kurt Hagen **Verwaltungsnr.:** 2 / 31  
**Grundstück:** An der Reitbahn 5+7 / 24937 Flensburg **Einheit:** 0003 - Haus 7 - EG re  
**Abrechnungszeitraum:** 01.07.2017 - 30.06.2018  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 30.06.2018

## Abrechnung 2017/2018

### 2. Einzelabrechnung 01.07.2017 - 30.06.2018

Abrechnungsposten	Gesamtbeträge		Verteilerschlüssel		Ihr Anteil in EU
	Gesamt	Verteilungsrelevante Beträge	Gesamt	Anteilig	
<b>umlagefähige Kosten</b>					
Wasserkosten	-723,31	-723,31	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-61,48
Abwasserkosten	-806,60	-806,60	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-68,56
Oberflächenentwässerung	-221,52	-221,52	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-18,83
Straßenreinigung	-107,35	-107,35	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-9,12
Abfallbeseitigung	-924,72	-924,72	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-78,60
Hausreinigung Dienstl.	-3.284,40	-3.284,40	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-279,17
Gartenpflege Nebenl.	-166,60	-166,60	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-14,16
Hausstrom	-262,03	-262,03	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-22,27
Gebäudeversicherung	-924,55	-924,55	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-78,59
Haftpflichtversicherung	-81,40	-81,40	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-6,92
Hausmeister Dienstl.	-2.167,68	-2.167,68	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-184,25
Schnee-u.Eisbes. Dienstl.	-892,50	-892,50	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-75,86
Breitbandkabelversorgung	-622,82	-622,82	6,0000	1,0000 Kabelfernsehen	-103,80
Wartung Haus	0,00	0,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	0,00
Trinkwasseruntersuchung	0,00	0,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	0,00
	<b>-11.185,48</b>	<b>-11.185,48</b>			
<b>Summe umlagefähige Kosten</b>					<b>-1.001,61</b>
<b>Energiekosten</b>					
Heiz- und Warmwasserkosten	-10.497,34	-10.497,34	0,0000	0,0000 lt. Techem	-1.041,52
	<b>-10.497,34</b>	<b>-10.497,34</b>			
<b>Summe Energiekosten</b>					<b>-1.041,52</b>
<b>nicht umlagefähige Kosten</b>					
Bankgebühren	-121,79	-121,79	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-10,35
Sonstiges	-814,98	-814,98	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-69,28
Verwalterkosten	-4.520,52	-4.520,52	12,0000	1,0000 Anzahl WE	-376,71
	<b>-5.457,29</b>	<b>-5.457,29</b>			
<b>Summe nicht umlagefähige Kosten</b>					<b>-456,34</b>
<b>Abrechnungssumme</b>		<b>-27.140,11</b>		<b>Summe Anteil</b>	<b>-2.499,47</b>
<b>Vorauszahlungen (in EU) aus Soll</b>					
		<b>Gesamt</b>			<b>Ihr Anteil</b>
Umlagefähige Kosten		12.517,84			1.113,84
Heizkosten		10.938,71			1.169,64
Nicht umlagef. Kosten		5.242,51			438,36
		<b>28.699,06</b>			<b>2.721,84</b>
<b>Überschuss gesamt</b>		<b>1.558,95</b>	<b>Abrechnungsspitze</b>		<b>222,37</b>

**Name:** Kurt Hagen **Verwaltungsnr.:** 2 / 31  
**Grundstück:** An der Reitbahn 5+7 / 24937 Flensburg **Einheit:** 0003 - Haus 7 - EG re  
**Abrechnungszeitraum:** 01.07.2017 - 30.06.2018  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 30.06.2018

### Abrechnung 2017/2018

Einzelaufstellung Rücklage		Abrechnungsschlüssel	
Instandhaltungsrückstellung	-13.842,84	Rücklage lt. WP	-1.176,60
Ihre Vorauszahlung aus Sollstellungen			1.176,60
<b>Ergebnis Rückstellungen</b>			<b>0,00</b>

### Aufstellung Abrechnungssaldo

Abrechnungsspitze	222,37
Ergebnis Rückstellungen	0,00
Ihre Abrechnungsspitze Guthaben per 30.06.2018	222,37
Ihr Hausgeldguthaben per 30.06.2018	0,00

**Ihr Abrechnungssaldo Guthaben** **222,37**

### Einzelabrechnung 01.07.2017 - 30.06.2018 Kontoauszug

Datum	Text	SOLL	Bezahlt	Verbucht auf Bewirtschaftung	Verbucht auf Beitrag zur Rücklage
01.07.2017	SOLL 07/2017	-314,39			
05.07.2017	2.31 Hagen Kurt		314,39	216,34	98,05
01.08.2017	SOLL 08/2017	-314,39			
02.08.2017	2.31 Hagen Kurt		314,39	216,34	98,05
01.09.2017	SOLL 09/2017	-314,39			
04.09.2017	2.31 Hagen Kurt		314,39	216,34	98,05
01.10.2017	SOLL 10/2017	-314,39			
04.10.2017	2.31 Hagen Kurt		314,39	216,34	98,05
01.11.2017	SOLL 11/2017	-314,39			
02.11.2017	2.31 Hagen Kurt		314,39	216,34	98,05
01.12.2017	SOLL 12/2017	-314,39			
04.12.2017	2.31 Hagen Kurt		314,39	216,34	98,05
01.01.2018	SOLL 01/2018	-324,87			
01.01.2018	WP-Differenz	-62,88			
03.01.2018	2.31 Hagen Kurt		324,87	226,82	98,05
03.01.2018	2.31 Kurt Hagen		62,88	62,88	0,00
01.02.2018	SOLL 02/2018	-324,87			
02.02.2018	2.31 Hagen Kurt		324,87	226,82	98,05
01.03.2018	SOLL 03/2018	-324,87			
02.03.2018	2.31 Hagen Kurt		324,87	226,82	98,05
01.04.2018	SOLL 04/2018	-324,87			
04.04.2018	2.31 Hagen Kurt		324,87	226,82	98,05
01.05.2018	SOLL 05/2018	-324,87			
03.05.2018	2.31 Hagen Kurt		324,87	226,82	98,05
01.06.2018	SOLL 06/2018	-324,87			
04.06.2018	2.31 Hagen Kurt		324,87	226,82	98,05
		<b>-3.898,44</b>	<b>3.898,44</b>	<b>2.721,84</b>	<b>1.176,60</b>
	<b>abzgl. Bezahlt</b>	<b>3.898,44</b>			
	<b>Hausgeldsaldo per 30.06.2018</b>	<b>0,00</b>			

### Nachzahlungsübersicht

Datum	Text	SOLL	Bezahlt	Saldo
04.01.2018	Abrechnung 2016/2017	-128,80	0,00	-128,80
09.01.2018	2.31 Kurt Hagen	0,00	128,80	128,80
<b>Gesamt</b>		<b>-128,80</b>	<b>128,80</b>	<b>0,00</b>







Name: Kurt Hagen Verwaltungsnr.: 2 / 31  
Grundstück: An der Reitbahn 5+7 / 24937 Flensburg Einheit: 0003 - Haus 7 - EG re  
Abrechnungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018  
Ihr Anteil an Abrechnungstagen: 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 30.06.2018

### Abrechnung 2017/2018

#### 5. Vermögensstatus per 30.06.2018

Posten	Gesamt
Girokonto DE61200300000008910705 HypoVereinsbank	38.367,82
Rechnungsabgrenzung Forderungen	262,01
Rechnungsabgrenzung Verbindlichkeiten	-1.580,81
Ergebnis aus aktueller Abrechnung	-1.558,95
<b>SOLL-Instandhaltungsrückstellung per 30.06.2018</b>	<b>35.490,07</b>

**Carsten Johannsen Immobilienmakler GmbH**  
**Moltkestraße 16**  
**24937 Flensburg**

Herrn Kurt Hagen  
Vesterkobbel 5  
6470 Sydals

Flensburg, den 18.12.2018

**Name:** Kurt Hagen **Verwaltungsnr.:** 2 / 31  
**Grundstück:** An der Reitbahn 5+7 / 24937 Flensburg **Einheit:** 0003 - Haus 7 - EG re  
**Abrechnungszeitraum:** 01.07.2017 - 30.06.2018  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 365 von 365 Gesamtabrechnungstage per 30.06.2018

**Abrechnung 2017/2018** Einheit: 0003 - Haus 7 - EG re  
**Abrechnungszeitraum** 01.07.2017 - 30.06.2018 **Tage** 365/365

**6. § 35a EStG - Haushaltnahe Dienstleistungen**

Abrechnungsposten	Gesamtkosten aus Haushaltstagen	Verteilerschlüssel		Ihr Anteil EU
		Gesamt	Anteilig	
<b>umlagefähige Kosten</b>				
<b>haushaltsnahe B./Dienstl.</b>				
Hausreinigung Dienstl.	3.284,40	1.000,0000	85,0000 MEA-Anteil	279,17
Hausmeister Dienstl.	2.167,68	1.000,0000	85,0000 MEA-Anteil	184,25
Schnee-u.Eisbes. Dienstl.	847,88	1.000,0000	85,0000 MEA-Anteil	72,07
			<b>Summe</b>	<b>535,49</b>
			<b>Summe umlagefähige Kosten</b>	<b>535,49</b>
<b>Summe Gesamt</b>	<b>6.299,96</b>			<b>535,49</b>

Handwerkerlöhne (bei eigengenutztem Eigentum) sind enthalten in den Ausgaben aus der Rücklage (siehe Seite 7)

Eine Gewähr für Höhe und steuerliche Abzugsfähigkeit der Arbeitskosten kann jedoch nicht übernommen werden.

**Carsten Johannsen Immobilienmakler GmbH**  
**Moltkestraße 16**  
**24937 Flensburg**

Herrn Kurt Hagen  
Vesterkobbel 5  
6470 Sydals

Flensburg, den 18.12.2018

Nachstehend erhalten Sie den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2018/2019.

**Objekt** 2 An der Reitbahn 5+7 Ihre Einheit 2.31  
**Wirtschaftsplan 2018/2019** Einheit: 0003 - Haus 7 - EG re  
**Wirtschaftsjahr** 01.07.2018-30.06.2019  
**Tage** 365/365

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EU
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
<b>umlagefähige Kosten</b>					
Wasserkosten kalt	-800,00	-800,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-68,00
Abwasserkosten kalt	-900,00	-900,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-76,50
Oberflächenentwässerung	-227,20	-227,20	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-19,31
Straßenreinigung	-107,35	-107,35	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-9,12
Abfallbeseitigung	-950,00	-950,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-80,75
Hausreinigung Dienstl.	-2.570,40	-2.570,40	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-218,48
Gartenpflege Nebenl.	-500,00	-500,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-42,50
Hausstrom	-350,00	-350,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-29,75
Gebäudeversicherung	-950,15	-950,15	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-80,76
Haftpflichtversicherung	-81,40	-81,40	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-6,92
Hausmeister Dienstl.	-2.167,68	-2.167,68	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-184,25
Schnee u. Eisbes. Dienstl.	-892,50	-892,50	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-75,86
Breitbandkabelversorgung	-622,82	-622,82	6,0000	1,0000 Kabelfernsehen	-103,80
Wartung Haus	-500,00	-500,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-42,50
Trinkwasseruntersuchung	0,00	0,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	0,00
	<b>-11.619,50</b>	<b>-11.619,50</b>			
<b>umlagefähige Kosten</b>					<b>-1.038,50</b>
<b>Energiekosten</b>					
WW-Wasser/WW-Abwasser	-430,00	-430,00	100,0000	12,6900 Prozent WW	-54,57
Heizkosten	-10.500,00	-10.500,00	100,0000	9,9300 Prozent	-1.042,65
	<b>-10.930,00</b>	<b>-10.930,00</b>			
<b>Energiekosten</b>					<b>-1.097,22</b>

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EU
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
<b>nicht umlagefähige Kosten</b>					
Bankgebühren	-125,00	-125,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-10,63
Sonstiges	-800,00	-800,00	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-68,00
Verwalterkosten	-4.606,20	-4.606,20	12,0000	1,0000 Anzahl WE	-383,85
	<b>-5.531,20</b>	<b>-5.531,20</b>			
<b>nicht umlagefähige Kosten</b>					<b>-462,48</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>					
Instandhaltungsrücklage	-13.842,60	-13.842,60	1000,0000	85,0000 MEA-Anteil	-1.176,62
	<b>-13.842,60</b>	<b>-13.842,60</b>			
<b>Instandhaltungsrücklage</b>					<b>-1.176,62</b>
<b>Summe</b>		<b>-41.923,30</b>			<b>-3.774,82</b>

Ihr Anteil in EU

Summe anteilige Beträge -3.774,82

**Kosten -3.774,82**

### Neue Vorauszahlungen in EU

Rückwirkend ab 01.07.2018	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 31.01.2019	Zahlungen ab 01.02.2019	Differenz Guthaben (+) Nachzahlung (-)	
Umlagefähige Kosten	1.038,50	M	86,54	0,00	92,82	86,54	+43,96
Heizkosten	1.097,22	M	91,44	0,00	97,47	91,44	+42,21
Nicht umlagef. Kosten	462,48	M	38,54	0,00	36,53	38,54	-14,07
Rücklage	1.176,62	M	98,05	0,00	98,05	98,05	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.774,82</b>				<b>324,87</b>	<b>314,57</b>	<b>+72,10</b>