

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### City- Appartement 38m2 mit KFZ-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-299396

#### Wohnung

Verkauf: **177.000 €**

Ansprechpartner:  
HR. SCHÜLZ  
Telefon: 0172 3933890

Martin- Luther- Str. 44  
10779 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	8	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	37,57 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Privat + provisionsfrei- bietet individuelle 1- Zi. City- Appartement bei ca. 38m<sup>2</sup> im 1.OG

1. Obergeschoss mit Aufzug, Balkon, Kellerbox und KFZ Stellplatz, in sehr gepflegter + zentral gelegener Wohnanlage in 10779 Berlin.

Die Wohneinheit bietet Entree (Diele/Flur) mit praktischer Abstellkammer, Küche, Bad und Wohnraum bei angegliedertem Balkon; Kellerbox; Mitnutzung des grosszügig gärtnerisch angelegten Grundstücks für einzelne und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Mitnutzung der Fahrradabstellplätze; Eigener KFZ- Aussenstellplatz.

Die Erschliessung der Wohneinheit erfolgt vom Treppenhaus + Aufzug über einen gartenseitig positionierten und gen West orientierten Laubengang, welcher von vielen Nutzern auch als optionale Kommunikationsmöglichkeit mit anderen Bewohnern sowie als zusätzliche Freifläche/ Balkon genutzt wird.

Die Wohnung ist seit 01.06.1987 unbefristet vermietet.

Miete NettoKalt 357,00 € p.m. zzgl. Nebenkosten wie Betriebskosten BK, Heizung, KW WW, in Höhe von ca. 107,50 € p.m zzgl. Nachzahlungen i.M. 12,50 € p.m.

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt auf Grund des über 10 -jährigen Mietvertrages derzeit 12 Monate. Dies gilt auch bei einer potentiellen Anmeldung von Eigenbedarf / Kündigung aufgrund Eigenbedarf, je nach Käufer/ Erwerber + Nutzungswunsch.

Der KFZ- Aussenstellplatz ist bei separatem Vertrag + anderem Mieter/ Nutzer zu 100,00 € p.m. vermietet (Mieterhöhungspotential). Derzeit fix bis 10/2025.

Die Wohnanlage wurde laufend von der WEG/ Eigentümern instandgehalten und wenn nötig seitens der WEG den heutigen Anforderungen/ Bedürfnissen angepasst.

Die WEG verfügt über eine hohe Instandhaltungsrücklage, welche anteilig der MEA im Kaufpreis inkludiert ist. Sonderumlagen derzeit nicht geplant.

Erfolgte Massnahmen im GE Gemeinschaftseigentum:

Dachgeschossaufstockung/-ausbau;

Hofseitige Fassadensanierung + Anstrich;

Laubengangsanierung;

Treppenhausüberarbeitung mit Anstrich;

Erneuerung der Gegensprechanlage;

Erneuerung Briefkastenanlagen;

Erneuerung der Aufzugsanlage (2024);

Erneuerung aller Gasstränge im Haus (2022) einschl. Anbindungsleitungen an wohnungsseitige WW- Gastherme im Sondereigentum;

Erneuerung aller Trinkwasser- und Abwasser- und Regenwasserleitungen im Keller (2023);

Mittelfristig geplant:

Überarbeitung Putz/ Maler der strassenseitigen Fassade nebst Balkone;

## Ausstattung

Ausstattung WE

Ausstattung der Wohnung baujahrtypischer Standard;

Küche: EBK Einbauküche bei Gasherd,

Bad: Stand-WC, Badewanne, Waschbecken, WM -Anschluss, Mischbatterien;

Bad Wände teils + Boden gefliest.

Allgemein: Wände Rauhfaser weiss; Decken weiss;

Fussböden Allgemein: Baujahrtypisch,

Fenster (Gemeinschaftseigentum):

VBF Holz-Verbundfenster/ Balkontür,

Türen: WE- Eingangstür als Holz-Aussentür (Gemeinschaftseigentum);

Innentüren: baujahrtypisch, Holzrahmen- Wabenfüllung, Beschläge;

Elt.- Daten- Installation: baujahrtypisch, Standard- überholungs- reparaturbedürftig; TV- Anschluss als Kabel TV;

Wasser-Abwasser- Gas- Installation:

Installation Stränge + Verteilungs- Verbindungsleitungen baujahrtypisch, Standard;

Material Abwasser baujahrtypisch Faserzement;

Sonstige Leitungen Kupfer bzw. Stahl;

Gas Therme WW, dezentral; Wartung obliegt Mieter;

Stränge: Abwasser- / Wasserleitungen- Gemeinschaftseigentum;

Gasstränge: Gemeinschaftseigentum Strangerneuerung gesamte Wohnanlage 2022;

Balkon: mit Bodenbeschichtung (Gemeinschaftseigentum);

Sonstiges: Kellerbox; KFZ-Stellplatz;

Daten:

MFH (Wohnhaus) 36 WE gesamt

Baujahr: 1961 (1959-1961)

Heizungsart Gaszentralheizung; WW-Medium Gas WW Therme, dezentral;

Objektzustand Standard, baujahrtypisch, teils renovierungsbedürftig.

Die Wohnung wurde seitens der Mieterin renovierungsseitig vernachlässigt und obliegt der derzeitigen Mieterin.

Qualität der Ausstattung Standard, baujahrtypisch;

derzeit vermietet unbefristet;

vermietet seit, derzeit Kapitalanlage 01.06.1987;

Wfl.ca. 38m<sup>2</sup> (gem. TE 37,57m<sup>2</sup>);

KFZ 1x Aussenstellplatz Sondernutzungsrecht;

Kaltmiete WE p.m. 357,- nettokalt;

Nebenkosten- Vorauszahlung p.m. 107,50 BK/NK

(Betriebskosten 50,00/ Heizung 20,00/ KW-WW 37,50);

Nebenkosten real ca. p.m. 120,00 (107,50 + regelmässig Nachzahlung, i.M. p.m. 12,50)

Miete KFZ Stellplatz p.m. 100,00 (separat frei vermietet)

Gesamtmiete WE+KFZ ohne BK/NK: 457,00 (357,- WE + 100,- KFZ) p.m.

Gesamtmiete WE einschl. BK/NK: 477,00 (357,- WE + 107,50 BK/NK + 12,50 BK/NK) p.m.

Gesamtmiete WE+KFZ mit BK/NK: 577,00 (477,- WE/BK/NK + 100,- KFZ) p.m.

Hausgeld/ Wohngeld warm p.m. derzeit ab 2025: 286,75 € p.m.

Hausgeld-/Wohngeldzusammensetzung Summe 1\_2\_3\_:

1\_ Umlagefähige Kosten auf Mieter: 115,64 € p.m.

2\_ Nicht umlagefähige Kosten: 64,91 € p.m.

3\_ Instandhaltungs- Rücklage: 106,20 € p.m.

Instandhaltungsrücklage sehr hoch;

Sonderumlagen derzeit nicht geplant;

Energieausweis 31.07.2017 (gültig bis 31.07.2027)

Energieverbrauchskennwert 143,0 kWh/ (m2a)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Lage

Lage

Etagenwohnung im 1.OG eines MFH Mehrfamilienhauses mit 36 WE bestehend aus KG, EG, 1.-6.OG, DG in 10779 Berlin- Schöneberg in der Martin-Luther-Str. 44.

Sehr Verkehrsgünstige und äusserst begehrte innerstädtische Lage. Top Lage.

Diverse Buslinien, U-Bhf. U4/ U7, West City.

U Bahn: U4 Victoria-Luise-Platz- Nollendorfplatz\_ U7 Bayerischer Platz- Eisenacher Str.

Regenbogenkiez, Winterfeldtplatz, Nollendorfplatz,.Goltzstrassenkiez fussläufig erreichbar.

Die Wohnanlage befindet sich im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Barbarossaplatz / Bayerischer Platz., gem. § 172 Absatz 1 Satz 1 № 2 Baugesetzbuch,

am 11.Sept..2014 in Kraft getreten.

Ausrichtung der WE im 1.OG Ost- West. Der Balkon ist gen Ost ausgerichtet.

Der Laubengang gen West.

Infrastruktur:

Apotheken, Bäcker, Kneipen, Restaurants, Szenelokale. Lebensmittel-Discounter, u.ä. Allgemein- und Fachmediziner, Kindergarten, Grundschule,Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Strassenfassade Winter

# Exposé - Galerie



Balkon WE

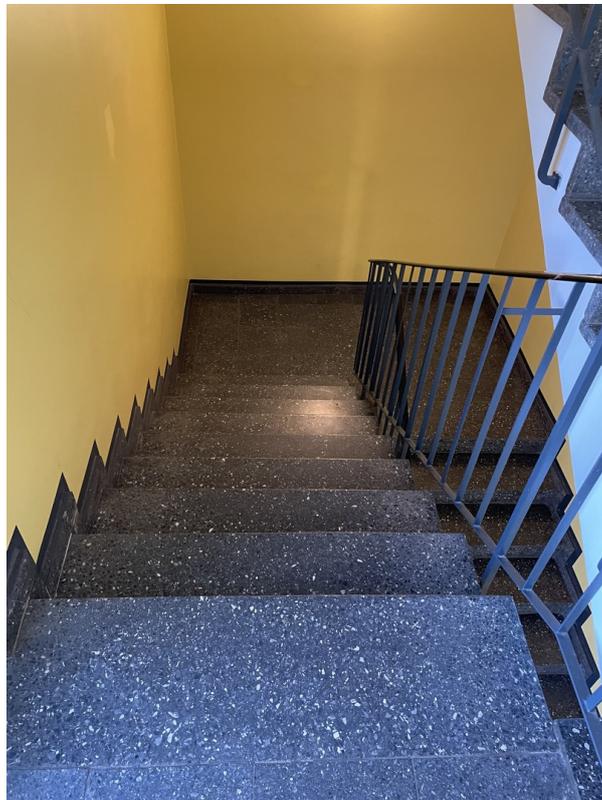


Eingang und Gartenzufahrt

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Aufzugsetagenportal



Aufzugstableau

# Exposé - Galerie



Aufzugskabine

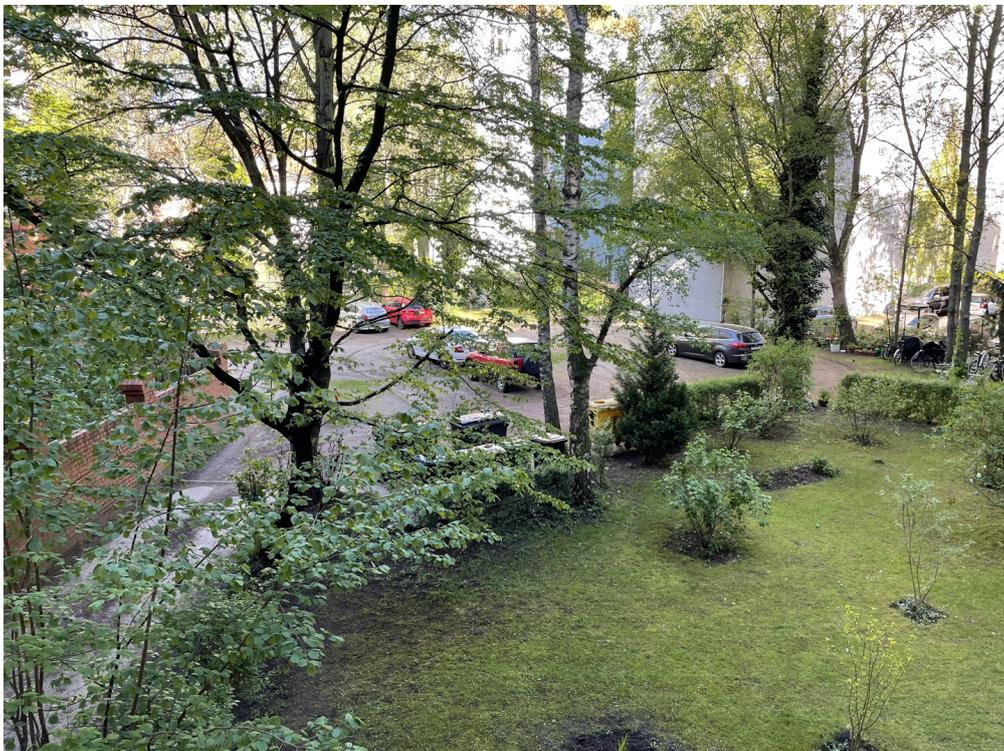


Treppenhaus zu Laubengang

# Exposé - Galerie



Laubengang

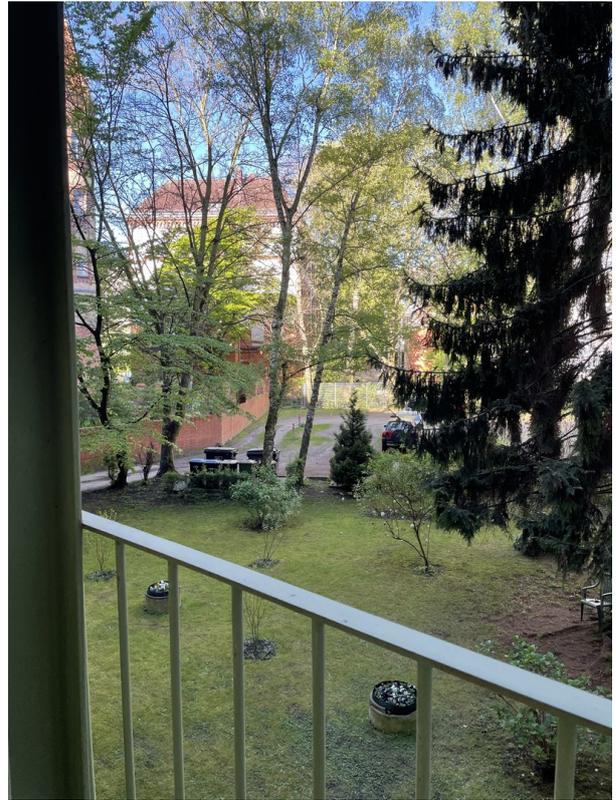


Blick Garten

# Exposé - Galerie



Laubengang



Blick Garten



Briefkästen

# Exposé - Galerie



Entrée



Kellerabgang

# Exposé - Galerie



Miterbox



Gartenseite Fassade

# Exposé - Galerie

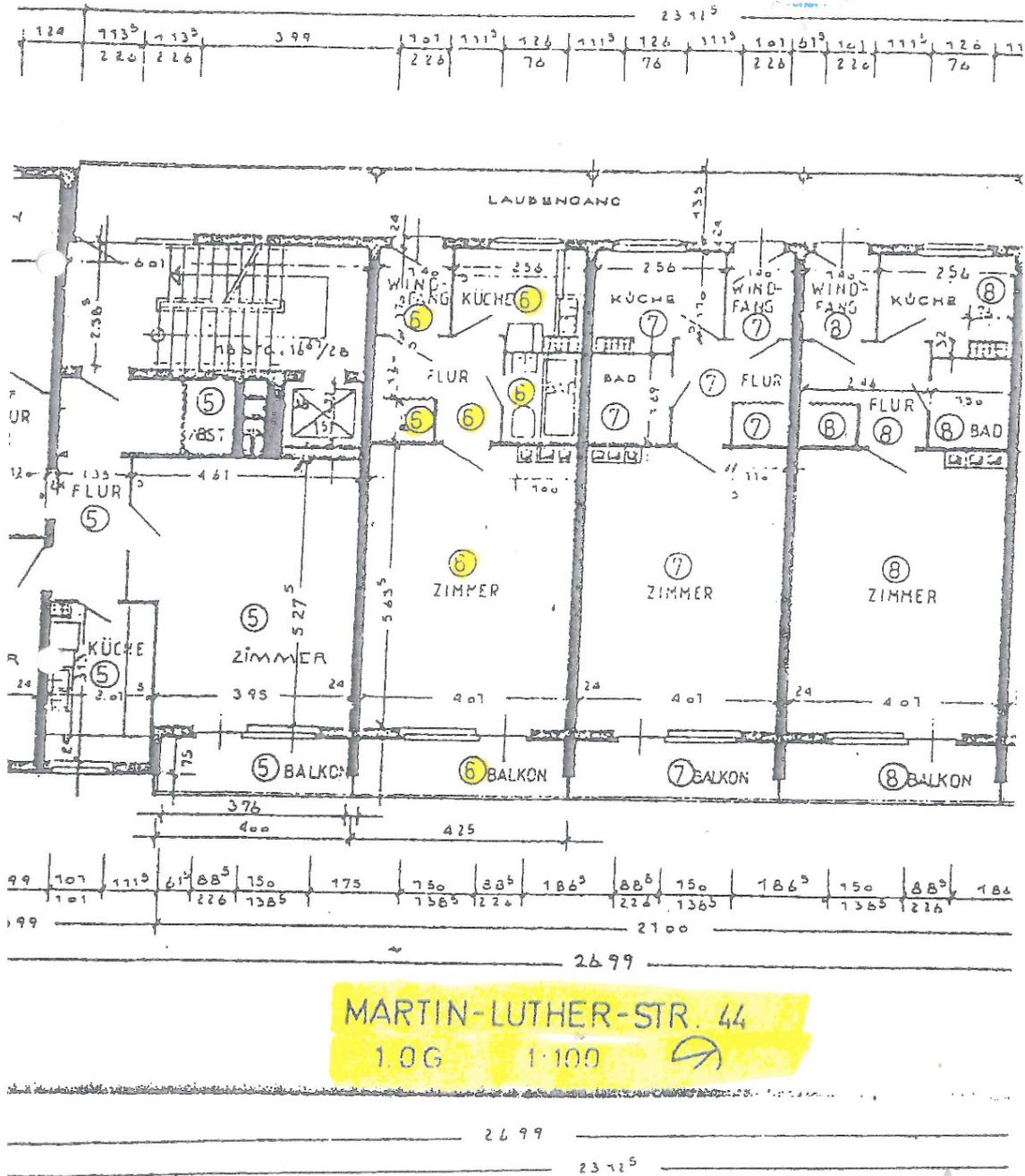


Gartenseite Fassade



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## Energieausweis für Wohngebäude

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

BE-2017-001383927

Registriernummer <sup>2)</sup>

31.07.2027

1244261

Gültig bis

Objektnummer

Ista Energieausweis-Nummer

### Gebäude

**Mehrfamilienhaus - Mittelhaus**

Gebäudetyp

**Martin-Luther-Straße 44 ; 10779 Berlin**

Adresse

Gebäudeteil

**1961**

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

**1988**

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

**36**

Anzahl Wohnungen

**2.090,16 m<sup>2</sup>**

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

**H-Gas/Schweres Erdgas**

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

**keine**

**keine**

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 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

**ista Deutschland GmbH**  
**Ronny Thieme**  
**Walter-Köhn-Straße 4d**  
**04356 Leipzig**

31.07.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Grundrisse



## Energieausweis für Wohngebäude

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

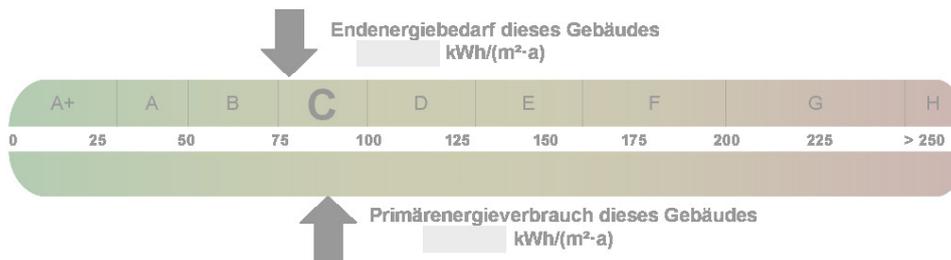
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BE-2017-001383927

Registriernummer <sup>2)</sup>

#### Energiebedarf

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



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

##### Primärenergiebedarf

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

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-1</sup>

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

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

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:  %  
  %  
  %

#### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

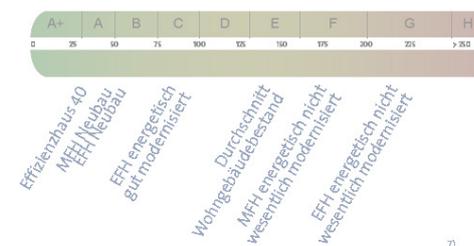
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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><sup>-1</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



#### 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.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

2

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude

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

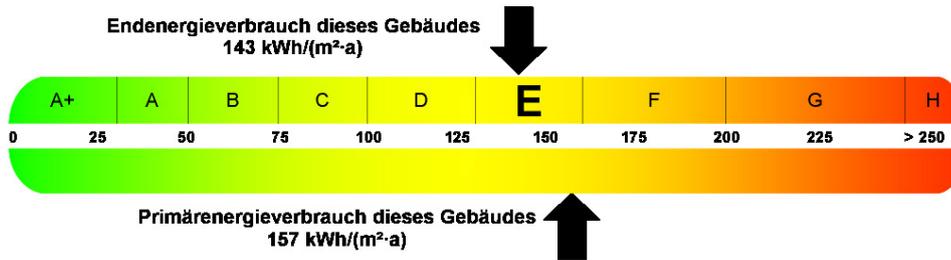


### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BE-2017-001383927

Registriernummer <sup>2)</sup>

#### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

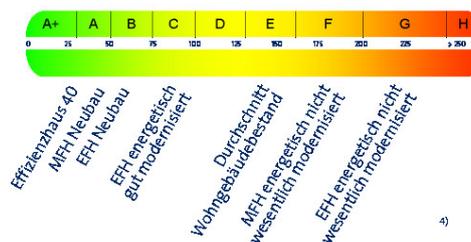
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**143 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	768.305		768.305	1,18
01.01.14	31.12.16	Warmwasserzuschlag	1,10	125.410	125.410		

#### 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 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.

3

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude

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



BE-2017-001383927

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> 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	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
<b>Hinweis:</b> 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:			Keine weiteren Angaben möglich.			

### 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

# Exposé - Grundrisse



## Energieausweis für Wohngebäude

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

### Erläuterungen

#### 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 Wärmequellen 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<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: HT<sup>\*</sup>). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.