

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bezirk Lichtenberg

### Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Berlin-Lichtenberg - Erstbezug nach Neubau



Objekt-Nr. **OM-321759**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **946.815 €**

Ansprechpartner:  
Christina Schindele

Giselastraße 11  
10317 Bezirk Lichtenberg  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,39 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	377 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 111,39 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung wurde im Zuge einer Aufstockung neu gebaut und vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Zuge der Aufstockung gibt es drei Aufzüge diese sorgen für einen bequemen Zugang, und die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Flur, der den zentralen Zugang zu allen Räumen bietet. Auf der linken Seite befindet sich ein großzügiger Wohnbereich, der mit einer hochwertigen Einbauküche und einem eleganten Esszimmer ausgestattet ist. Diese Räume sind vollmöbliert und die Möblierung kann optional für 25.000,00 Euro zum Kaufpreis hinzugefügt werden. Alternativ ist die Wohnung auch ohne Möblierung erhältlich. Vom Wohnbereich aus führen Türen auf einen Balkon und eine Terrasse, die einen wundervollen Ausblick über Lichtenberg und Berlin bieten – der perfekte Ort, um die Abende zu genießen.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man außerdem in ein modernes Badezimmer, das mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist. Weiterhin gibt es ein geräumiges Schlafzimmer, das Ruhe und Komfort bietet, sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Haben Sie Interesse an weiteren Wohnungen in diesem Neubau - Dachgeschoss Aufstockung - dann melden Sie sich gerne bei uns.

Wir können Ihnen von der 1-Zimmer-Wohnung bis zur 5-Zimmer-Wohnung Neubau alles anbieten.

Die Wohnungen eignen sich sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer. Die geräumige Küche ist im Preis enthalten.

Sie können die Kapitalanlagen in vollen Zügen sowohl vermietet als auch zum Eigenbezug genießen.

## Ausstattung

Hochwertig & Exklusiv

Massive Sichtholzdecken aus Österreich und Holzfenster aus Brandenburg zaubern ein warmes Ambiente. Hochwertige Keramik und Armaturen sowie exklusives Steingut schaffen eine elegante Atmosphäre.

Qualitativ hochwertiger Parkettboden in jedem Raum erzeugt ein harmonisches Raumgefühl.

Geräumige Terrassen und Balkone sorgen für ein Urlaubsgefühl im eigenen Heim. Sichtschutz bietet Privatsphäre.

Energieeffizientes Heizen mit Fernwärme, weil Nachhaltigkeit bei uns einen hohen Stellenwert hat. Aufzüge, Kellerabteil und Innenhof bieten weiteren Komfort und Extras im urbanen Lifestyle.

Im Frühjahr 2025 wird unsere Aufstockung unter Berücksichtigung modernster Bautechniken und Materialien fertiggestellt. Das Ziel war es, eine harmonische Verbindung von Luxus und dem urbanen Berliner Lifestyle zu schaffen:

Die massiven Sichtholzdecken aus Österreich verleihen den Räumen einen warmen und einladenden Charakter, während die Holzfenster aus Brandenburg für eine natürliche Lichtdurchflutung sorgen. Hochwertige Keramik und Armaturen sowie exklusives Steingut schaffen eine elegante Atmosphäre in jedem Raum. Die Böden zeichnen sich durch einen hochwertigen Parkettboden aus. Elektrische Jalousien sorgen für Privatsphäre und Schutz vor Sonnenlicht.

Geräumige Balkone oder Terrassen bieten Ihnen eine private Oase im Freien.

Auch der grüne Innenhof lädt zur Erholung ein, denn der große ruhige Innenhof hat einen Spielplatz. Weiterhin gibt es Stellplätze für Fahrräder. Ihr eigener Kellerabteil gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihren Besitz auch im Haus zu verwahren. Der Natur zur Liebe haben wir uns für energieeffizientes Heizen über Fernwärme entschieden. Auch für Barrierefreiheit ist gesorgt:

Es gibt Aufzüge, die in die 4. und 5. Etage führen. Modernes Wohnen in perfekter Harmonie von Luxus und dem urbanen Berliner Lifestyle.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Informationen und Abbildungen in diesem Exposé dienen dazu, Ihnen einen ersten Eindruck von dem zum Verkauf stehenden Objekt zu vermitteln. Das Objekt wird im Zustand der Besichtigung verkauft. Alle verbindlichen Details zum Kauf sind ausschließlich im Kaufvertrag festgelegt.

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Im Einklang mit unserer seriösen Unternehmensphilosophie enthalten unsere Objektbeschreibungen ausschließlich objektive Informationen. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um Ihnen das Objekt vor Ort zu präsentieren und Ihre Fragen zu beantworten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Weitere interessante Angebote stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Alle Fotos und Texte in diesem Exposé sind urheberrechtliches Eigentum der Schindele & Schlotter Grundbesitz GmbH und dürfen nicht ohne Genehmigung kopiert oder vervielfältigt werden.

## Lage

Berlin Lichtenberg ist bekannt für seine vielfältige Mischung aus Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Heute ist er ein aufstrebender Stadtteil, der sich in zentraler Lage finden lässt.

Dadurch ist es ein attraktiver Wohnort für Familien und junge Menschen. In Lichtenberg finden Sie eine breite Auswahl an Bildungsstätten, darunter Schulen, Kindergärten und Universitäten. Renommierte Bildungseinrichtungen wie die Technische Universität Berlin und das Helmholtz-Zentrum Berlin bieten erstklassige Ausbildungsmöglichkeiten für Studenten und Forscher.

Abseits der Bildung bietet Lichtenberg auch ein reiches Freizeitangebot. Kulturelle Veranstaltungen wie Theateraufführungen, Konzerte und Ausstellungen finden regelmäßig statt und bieten Unterhaltung für Jung und Alt. Parks, Grünanlagen und Sporteinrichtungen laden zu Aktivitäten im Freien ein, während das lebendige Stadtzentrum mit Restaurants, Cafés und Geschäften zum Verweilen und Entdecken verführt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich u. Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/ Kinder-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



andere Seite des Büros etc.



Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Aussicht von Küche in Wohnraum

# Exposé - Galerie



Detailfoto

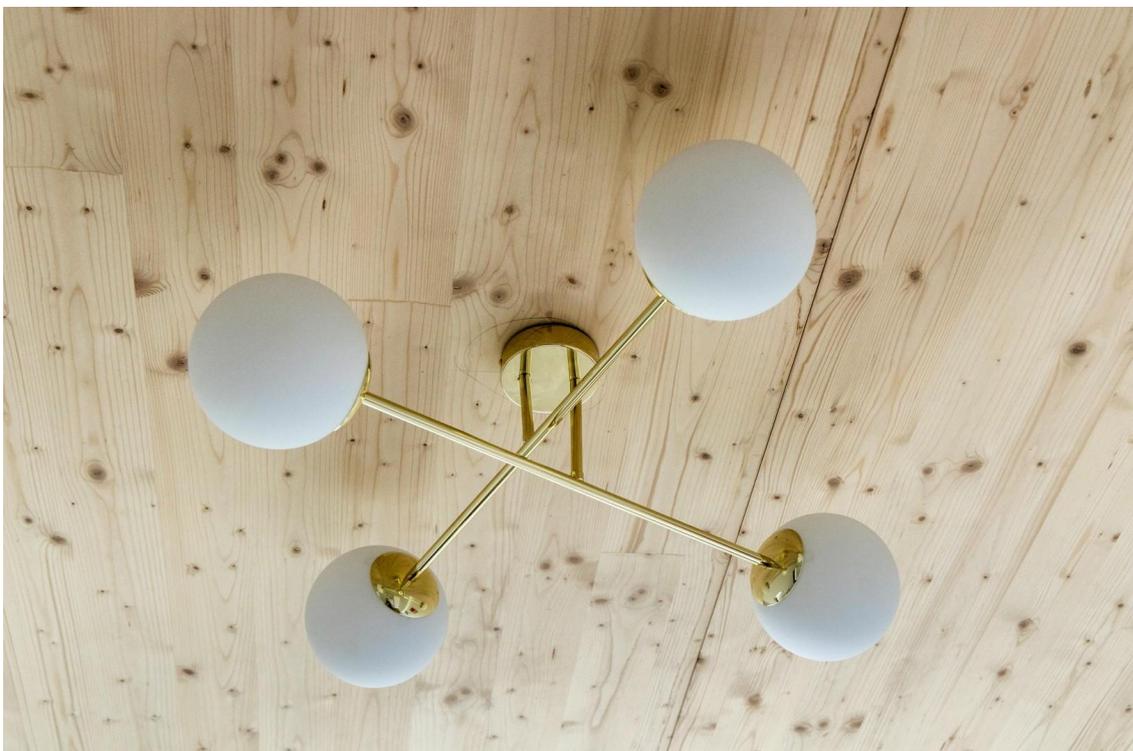


Armaturen

# Exposé - Galerie



Villeroy & Boch



Lampen und Decke

# Exposé - Galerie



Begrüntes Dach



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Vogelperspektive

# Exposé - Grundrisse

**GISELA**

Aufstocung Giselastraße/ Ecke Münsterlandstraße in 10317 Berlin-Rummelsburg

**WE Nr. 53** **111,39 m<sup>2</sup>**

Küche	13,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	42,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,42 m <sup>2</sup>
Diele	10,33 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	6,15 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,88 m <sup>2</sup>

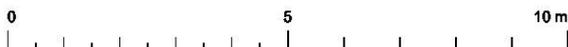
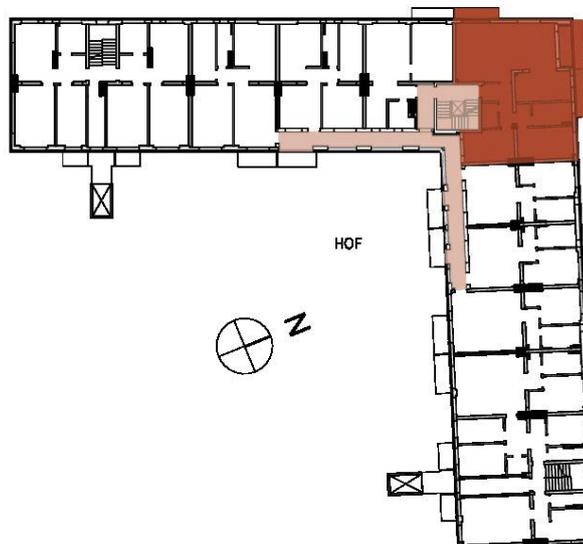
NR. PLANUNG 04.06

ZIMMER **3**

GESCHOSS 4

AUFGANG Gisela 11

BARRIEREFREI **bedingt**



Bei der Möblierung handelt es sich um ein unverbindliches Beispiel, alle Angaben ohne Gewähr.

**LANDHERR / Architekten und Ingenieure GmbH**



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

19.06.2034

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Giselastraße / Münsterlandstraße, 10317 Berlin		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.750,2 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Landherr Architekten und Ingenieure GmbH

Alte Berliner Straße 62  
15366 Hoppegarten

20.06.2024  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

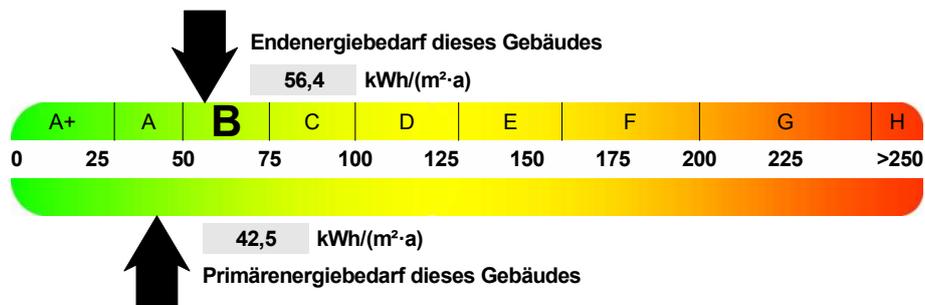
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 15,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 42,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 62,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,35 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,65 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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

56,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[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>

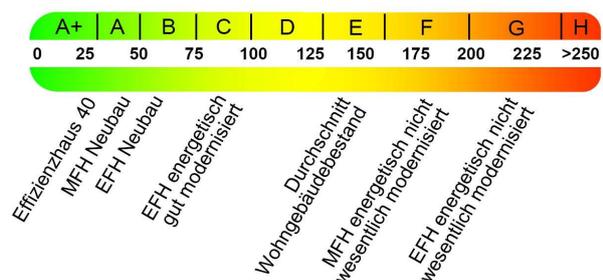
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

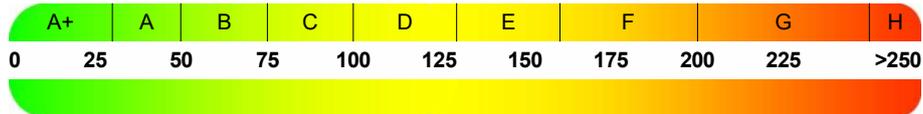
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch



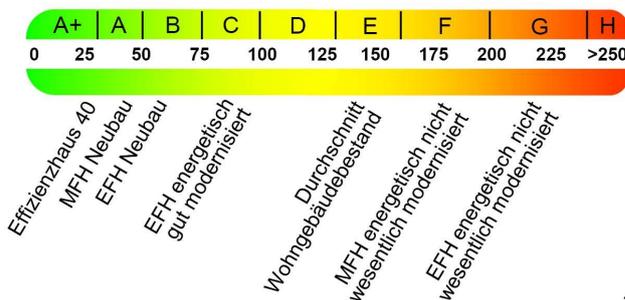
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung 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