

# Exposé

## Wohnung in BERLIN

### 3-Zi- Eck- Neubau- Appartement mit TG-Platz -Toplage



Objekt-Nr. OM-324277

#### Wohnung

Verkauf: **799.995 €**

Ansprechpartner:  
HR. SCHÜLZ

10179 BERLIN  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Etagen	7	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	510 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Privat + provisionsfrei- bietet grosszügig offen gestaltetes 3- Zi. City- Eck- Appartement bei ca. 90m<sup>2</sup> im 2.OG/ 2. Obergeschoss mit Aufzugsanlage, Loggia, Kellerbox und TG-KFZ Einstellplatz mit Ladeinfrastruktur, in neuwertigem, sehr gepflegtem + zentral gelegenem Wohnensemble in 10179 Berlin-Mitte bei Parklage.

Bestandteil eines Neubau- Mehrfamilienhauses mit 20 WE Bj. 2016 innerhalb der Wohnanlage bei 102 WE bestehend aus KG Kellergeschoss mit angrenzender TG Tiefgarage, EG, 1.-5.OG, DG als Staffelgeschoss in 10179 Berlin- Mitte in der Alten Jakobstr. 48 zugehörig zum Wohn- Ensemble als Blockrandbebauung Alte Jakobstr. 48, 49, 50, 51 und Stallschreiber Str. 33 und offenem Aussenbereich.

Innerhalb des KG und der TG wurden neben den Räumen der Technischen Gebäudeausrüstung TGA, die Kellerboxen, die Fahrradräume u.ä. integriert.

Die Abfall/ Müllbehälter besitzen einen eigenen Müllraum im EG Erdgeschoss.

Die Aussenanlagen mit Kinderspielfeld sowie Fahrradparker sind hof- / gartenseitig angeordnet.

Die Aussenanlagen bilden teils einen räumlichen Übergang zu den Frei- und Spielflächen der angrenzenden Nachbarbebauung sowie direkte Übergänge zum Luisenstädtischen Kirchpark.

Die Erschliessung der Wohneinheit erfolgt über das grosszügige modern gestaltete Vestibül mit folgendem Treppenraum + Aufzugsanlage (Fahrradgeeignet).

Kern/ Mittelpunkt der architektonisch offen gestalteten, flurlosen Wohneinheit bietet der ca. 46m<sup>2</sup> grosse Wohn- / Ess- Küchenbereich bestehend aus Entrée/ Empfang mit Abstell- / Garderobennische, Ess- / Wohn- und Küchenbereich bei Einbauküche mit Kochinsel.

Der Bereich bietet ein Maximum flexibler Gestaltungs- Möblierungs- und Nutzungsoptionen,

bei direkten Zugänge zu den 2 separaten Zimmern, Haustechnikraum/ WM Waschmaschinenraum, geräumigen Bad als auch zur eckseitig integrierten Loggia bei 2 Zugängen.

Die Wohneinheit bietet ausnahmslos bodentiefe Fenster/Türanlagen bei aussenliegender transparenter Glasbrüstung (frz. Balkone) bzw. zur Loggia.

Die Loggiabrüstungen wurden ebenfalls als transparente Glasbrüstungen ausgeführt.

Trotz bodentiefer Fassadenelemente sind ausreichend Wandflächen für Möblierungen an Wänden vorhanden.

Gen Stallschreiberstr. sind den Fenster-/Türlelementen Glasbrüstungen und elektrisch bedienbare Warema- Raffstorelamellen als Sonnenschutz und Teilverdunkelung vorgeschaltet.

Die Zu- und Abfahrt der TG Tiefgarage mit elektrischem Rolltor bei Handsensoren wurde gen Stallschreiber Str. angeordnet.

Allgemeine Zugänge erfolgen über elektronische Chip-Transponder-Schliessungen.

Die Wohneinheit als auch der separate TG Tiefgaragen- Stellplatz werden bezugsfrei verkauft und übergeben.

Der TG Tiefgaragenstellplatz verfügt über eigene Elektrolade-Ladestation.

Die E-Zählleinrichtung des Stellplatzes läuft derzeit direkt über die Elt- Zählmessung der Wohneinheit.

Sofern der Interessent/ Erwerber nur die WE erwerben möchte erhöht sich der KP für die WE um 170,- € m<sup>2</sup> bezogen auf 89,7m<sup>2</sup> gem. TE, nach Vereinbarung.

Die WEG Wohneigentümergeinschaft verfügt über eine hohe Instandhaltungsrücklage, welche anteilig der MEA im Kaufpreis inkludiert ist.

Übliche bauträgerseitige Restmängel und Mängel der Technischen Gebäudeausrüstung TGA befinden sich im laufenden Klärungsprozess/ -Verfahren.

## **Ausstattung**

Ausstattung WE Wohneinheit

Die Wohnanlage und die WE Wohneinheit kann baujahr- und ausstattungsbedingt als neu- und hochwertig bezeichnet werden.

Sehr hohe Privatsphäre aufgrund der Wohnungslage mittels Strassenachsen- Weitblicken, und gegenüberliegenden Nachbarbebauungen bei hauptsächlichlicher Nichtwohnnutzung wie Büro- und Hotelnutzung.

Sämtliche in der Wohneinheit verbaute Materialien sind Produkte namhafter Marken-Hersteller.

Küche:

Einbauküche Fabrikat Nobilia.

Geräte bei/ mit hochwertigen Elt.- Geräten wie Bora Domino- Induktions-Kochfeld – integriertem Dunstabzug- Teppan Yaki Edelstahl Kochfeld, Spüle Edelstahl Fabr. Franke, Geschirrspüler Fabr. Bosch, Backofen/ Mikrowellenkombi Fabr. Bosch, Kühl-Gefrierschrank Kombi Fabr. Bosch. In Teilen sind die Geräte WIFI geeignet/ ausgestattet.

Bad:

Sanitärobjekte Sanitärkeramik bzw. Stahlemaille; WC, Bidet, 80er Waschtisch mit Unterbaumöbel, bodengleiche Duschtasse Scona, Dusch- Glasschiebe Türanlage, Badewanne 180/80, bei Fabrikaten V+B, Keramag, Kaldewei. Mischbatterien Chrom, Badaccessoires Chrom.

Elektro/ Daten:

Teils im Leerrohrsystem, Elektroausstattung bei Programm Gira E2 reinweiss.

Böden/ Wände /Decken:

Alle Böden sind mit betonfarbigem Feinsteinzeug 60/30 gefliest. Im gleichem Material/ Farbe/ Verband ist der Boden des Bades sowie bei Material/ Farbe in Wandteilbereichen belegt.

Wände/ Deckenuntersichten:

Oberflächen gespachtelt und beschichtet, scheuerbeständig, Farbton reinweiss.

Innentüren:

Innentüren bei Türhöhen bei Sonderhöhen von 2,26m. Farbton RAL9016.

Edelstahlgarnituren Fabrikat FSB 1076.

WE- Abschlusstür:

Fabr. Virus, RC 2-3, Mehrfachverriegelung, absenkbare Bodendichtung, Gleitschienen -OTS, Weitwinkelspion, gem. Zulassung.

ABUS Panzerriegel und Sicherheitsgarnitur Edelstahl, gleichschliessend.

Raumhöhen:

Lichte Raumhöhe: ca. 2.74m

Daten:

Wohnanlage/ Wohnensemble mit 102 WE (5 Häuser) gesamt;

Mehrfamilien- Wohnhaus № 48 mit 20 WE;  
Baujahr:2016 Fertigstellung/ Übergabe;  
Heizungsart/ Medium: zentral, Fussbodenheizung, Fernwärme;  
WW-Medium: Fernwärme;  
Verteiler Nutzergruppen x%/ y%: 30 Grund// 70 Verbrauch;  
Objektzustand: neuwertig;  
Qualität der Ausstattung: hoch- Premium, analog Beschreibung + Bestand;  
Nutzung Wohnen: derzeit Eigennutzung;  
bezugsfrei: nach Abstimmung/ zur Übergabe;  
Wfl: ca. 90m<sup>2</sup> (gem. TE 89,70 m<sup>2</sup>);  
Keller: 1x Kellerbox;  
KFZ: 1x TG Tiefgaragen- Stellplatz mit E-Ladestation;  
WE Hausgeld/ Wohngeld warm p.m. ab 2025: 510,00 €;  
einschl. HK/ Warm-Kaltwasser p.m. ca. 210,00 €;  
einschl. Inst.rücklage p.m. 35,95 €;  
TG Hausgeld/ Wohngeld warm p.m. ab 2025: 26,00 €;  
einschl. Inst.rücklage p.m. 1,67 €;  
Energieausweis 23.08.2018 liegt vor (gültig bis 31.07.2027)  
Energieverbrauchskennwert 63,1 kWh/ (m<sup>2</sup>a)  
Instandhaltungsrücklage: sehr hoch;  
Sonderumlagen: für 2025 nicht geplant;  
Kaufpreis: WE+TG: 799.995,-;  
Ansatz WE + KFZ Stellplatz: (748.995,- + 51.000,- = 799.995,-);  
m<sup>2</sup> Preis bezogen nur auf WE (89,7 TE): 8.350,00 €/ m<sup>2</sup>;  
m<sup>2</sup> Preis bezogen auf WE incl. TG: 8.918,56 €/ m<sup>2</sup>;  
Sonstiges Einbauküche: der KP beinhaltet die Einbauküche.  
sonstiges Inventar: KP nach Vereinbarung.  
Besichtigung:nach Vereinbarung  
Unterlagen zur Anlage und WE: auf Anfrage bei ernsthaftem Interesse;

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

**Lage**

Lage

Sehr Verkehrsgünstige, äusserst begehrte innerstädtische Top- Wohnlage.

Unmittelbar neben und bei Zugang zum Luisenstädtischen Kirchipark.

Die Wohnanlage/ Wohnensemble der 5 Häuser bei 102 Wohnungen wurde auf dem ehemaligen Mauer- Grenzstreifen (Luisenstadt) unmittelbar angrenzend am Luisenstädtischen Kirchipark vom renommierten Bauträger Patrizia bei Architektenentwurf seitens des renommierten Architekturbüros KSP (Jürgen) Engel Architekten errichtet.

Öffentlicher Nahverkehr/ Individualverkehr:

Diverse Buslinien.

U Bahn: U2 Spittelmarkt. U2 Märkische Museum, U8 Moritzplatz U8 Heinrich-Heine-Str.

S-Bahn Jannowitzbrücke,

Individualverkehr: KFZ-Nutzung lagebedingt nahe Hauptverkehrsachsen hervorragend.

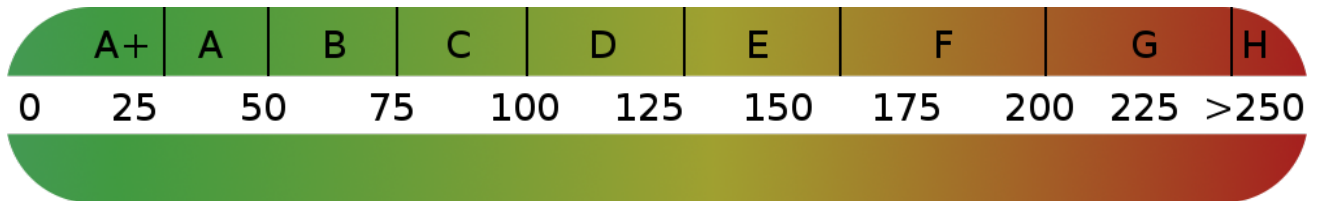
E-Ladestationen im öffentlichem Strassenland: diverse, teils in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

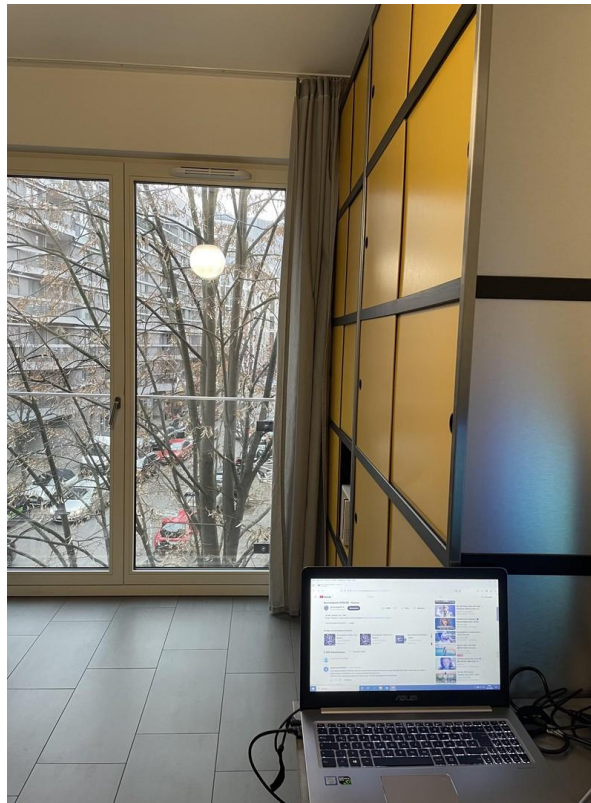
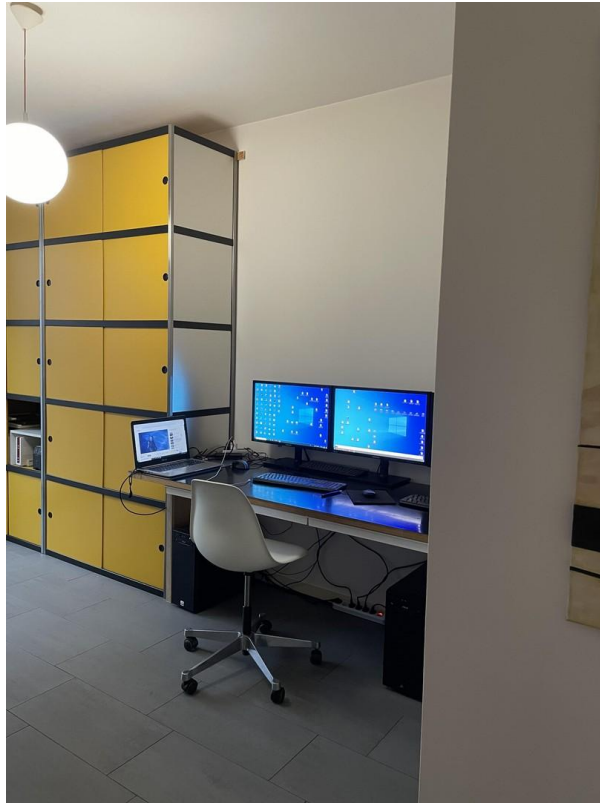




# Exposé - Galerie



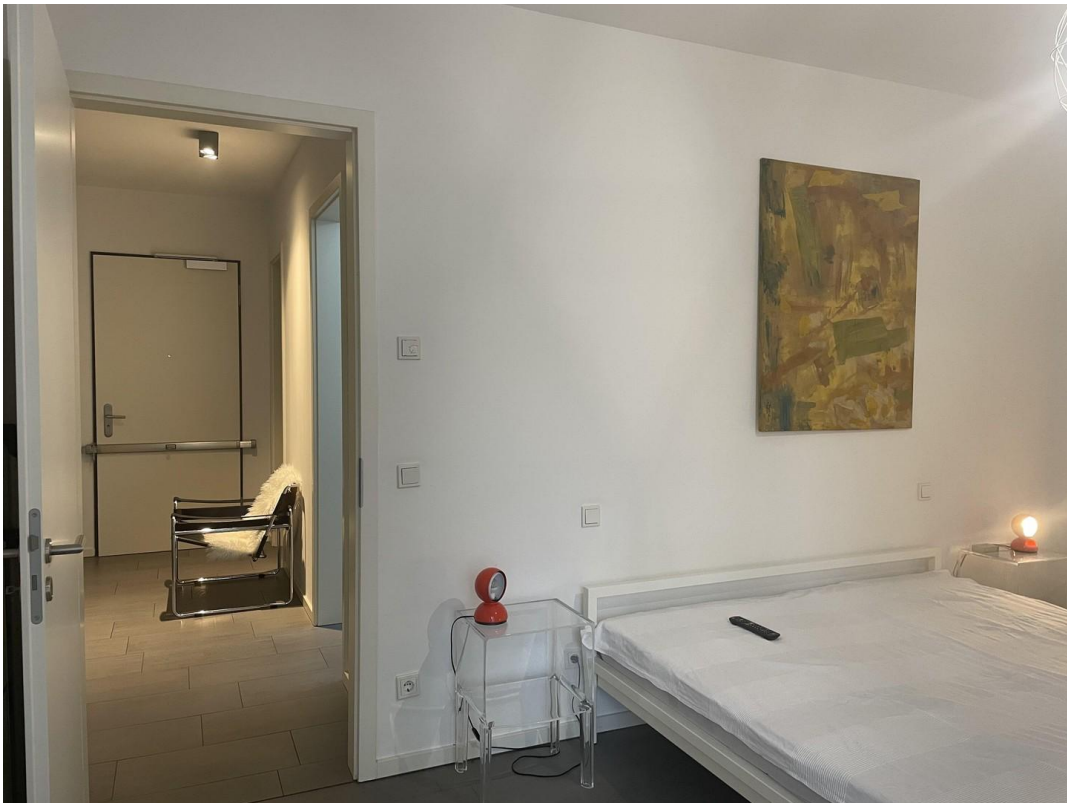
# Exposé - Galerie



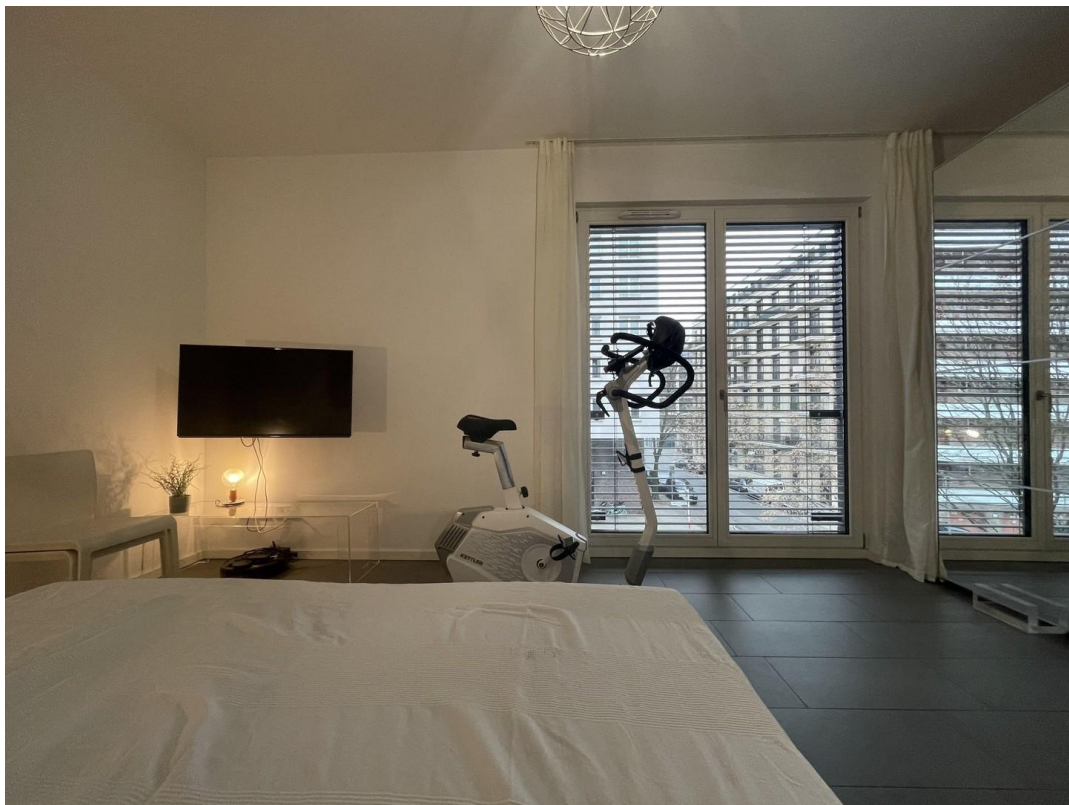
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

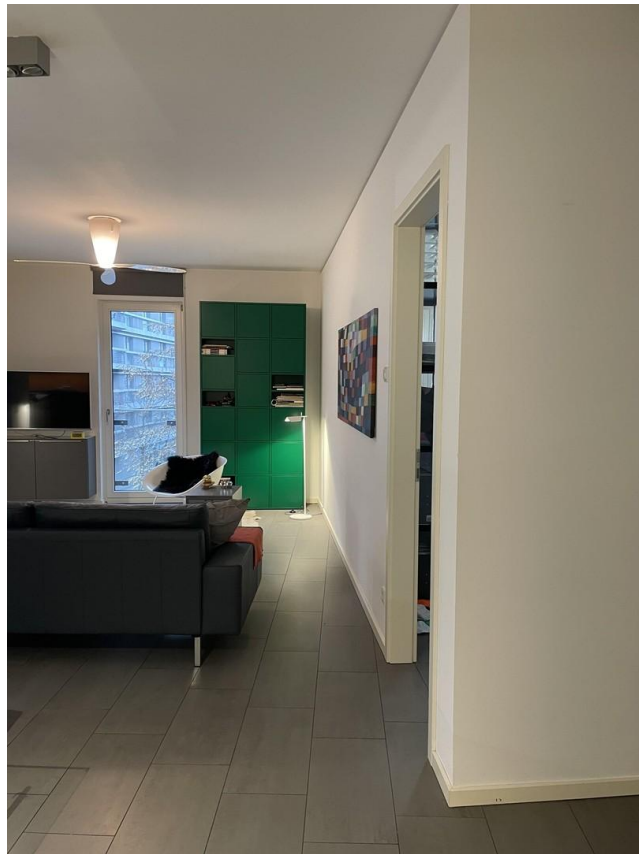


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



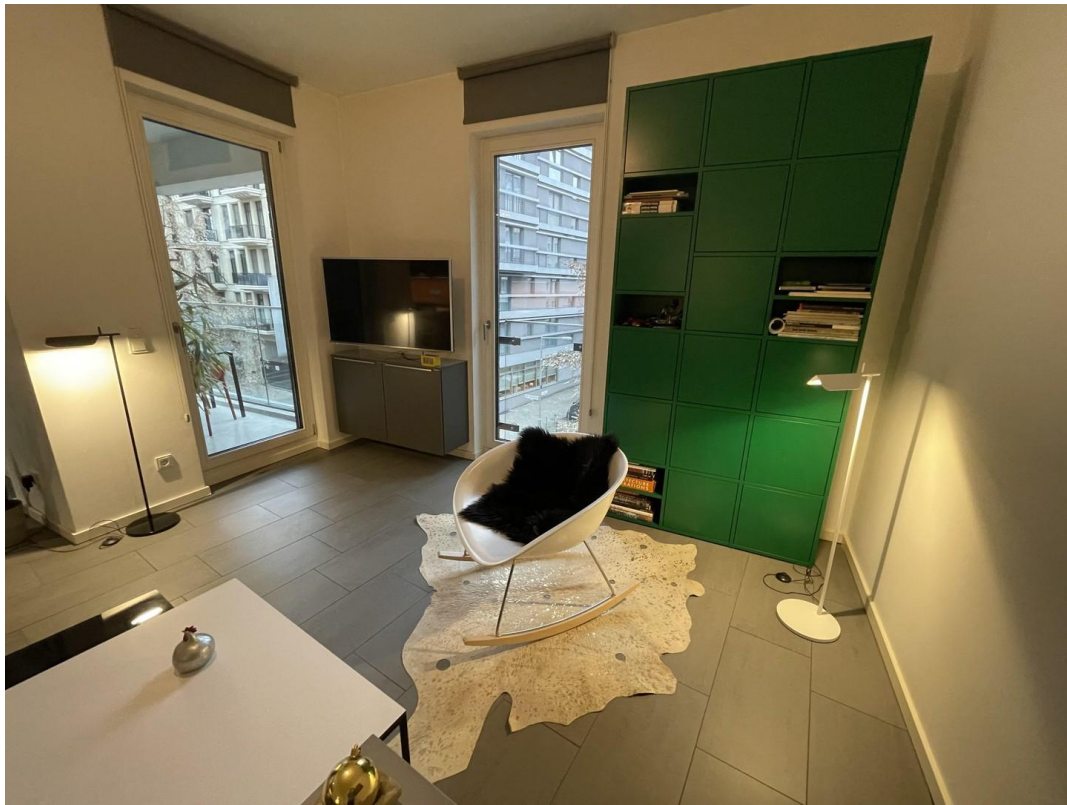
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Anhänge

1.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:


22.08.2028

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-002146844

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Alte Jakobstr. 48-51 / Stallschreiberstr. 33, 10179 Berlin		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2016		
Anzahl Wohnungen	102		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	8.726,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
Erneuerbare Energien	Art: keine	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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input 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.


**Dipl.-Ing. K.-H. Dubrow**

Geraer Str. 3 d  
12209 Berlin  
mob.: 0177 3754702

Aussteller:

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Dubrow  
econpass  
Geraer Str. 3 d  
12209 Berlin

23.08.2018  
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

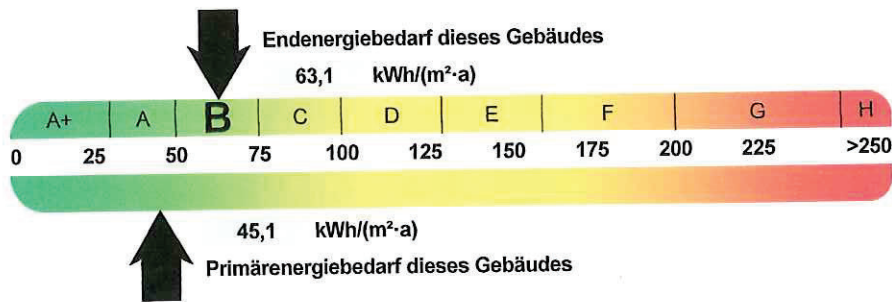
Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-002146844

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 14,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 64,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,48 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 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

63,1 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>

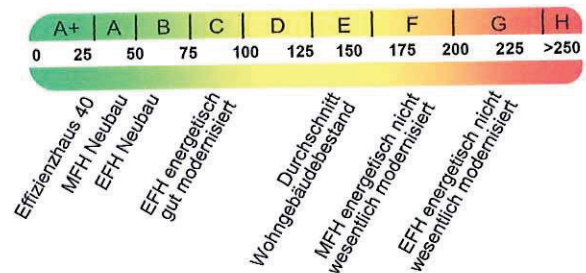
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



## 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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

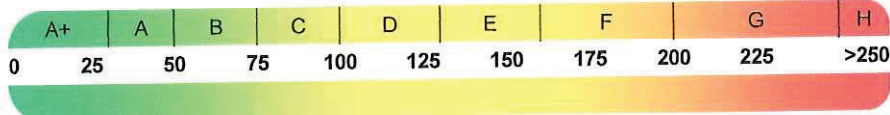
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-002146844

3

## Energieverbrauch



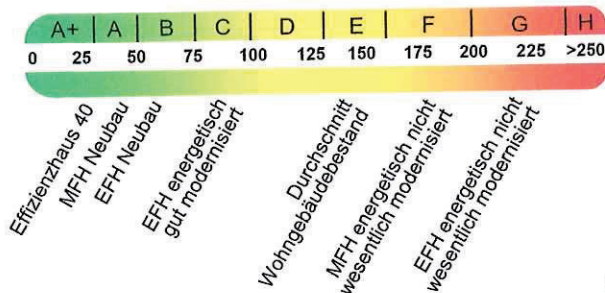
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[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.

## 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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2018-002146844

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	Lüftung	zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Dubrow, econpass  
Geraer Str. 3 d, 12209 Berlin

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

Das Wohnhaus hat fünf Aufgänge, ist voll unterkellert und besitzt eine Tiefgarage. Es sind 2 Fernwärme-Übergabestationen integriert (in Alte Jakobstr. 48 für Haus 3 bis 5 und Alte Jakobstr. 51 für Haus 1 + 2).

<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<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