

Exposé

Wohnung in Berlin

Wohnung als Kapitalanlage, verschiedene ETW`s vom EG bis 4. OG

Objekt-Nr. OM-299019

Wohnung

Verkauf: **129.900 €**

Ansprechpartner:
Ralf Meifert
Telefon: 0163 4114427

Ederstraße 7
12059 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	28,99 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	121 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöner Berliner Altbau, Nähe Sonnenallee. Objekt wurde 2011 kernsaniert. Die angebotenen ETW's befindet sich im Seitenflügel, daher ruhig, aber Standort zentral.

Es sind mehrere Wohnungen vom EG bis zum 4. OG im Abverkauf.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Ederstraße 7 befindet sich ein paar Meter von der S- Bahnstation Sonnenallee entfernt.

Infrastruktur ist alles vorhanden. Die ETW's sind vermietet, monatliche Nettokaltmiete von € 420,00 bis € 450,00.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,27 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Grundrisse



Strassenansicht

Exposé - Grundrisse



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Hausflur Seitenflügel

Exposé - Grundrisse



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Bad

Exposé - Grundrisse



Hofansicht



Hofansicht

Exposé - Grundrisse



Küchenbereich



Wohnraum

Exposé - Grundrisse

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

gemäß § 7 Abs. 4 und § 32 Abs. 2 Wohnungs-
eigentumsgesetz (WEG) zur Bildung von

☐ Wohnungseigentum ☐ Dauerwohnrecht

Bezirksamt Neukölln
Amt für Planen, Bauordnung und
Vermessung
Karl-Marx-Str. 83

12040 Berlin - Neukölln

Hinweise

- Alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen (auch Keller- und Bodenräume), Gemeinschaftlich genutzte Räume sind mit „G“ gekennzeichnet
- Bei Antragstellung durch eine/n Bevollmächtigte/n ist die Vollmacht der Antragstellerin/des Antragstellers erforderlich

1. Antragsteller/in

Name der juristischen Person	Name - Ansprechpartner/n bei jur. Personen	Vorname
	Celik	Huseyin
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort
Luckauer Str. 1	10969	Berlin
Telefon (Angabe freiwillig)	Fax (Angabe freiwillig)	E-Mail (Angabe freiwillig)
030/61779003	030/61779002	info@fca-gmbh.de

2. Objekt (für das die Abgeschlossenheit erklärt werden soll)

Ort	Straße, Hausnummer	
Berlin	Ederstraße 7	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neukölln	122	38
Grundbuch	Blatt	
Neukölln		

Datum maßgeblicher Aufteilungsplan	02.03.2012
---------------------------------------	------------

	Wohnungen	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume	Gewerblich dienende Räume
Nummer/n	1-22	-	-

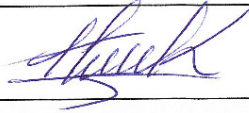
3. Anlagen

- Bauzeichnungen mit Numerierung der Eigentumsanteile (Ansichten – Schnitt – Grundrisse 2-fach)

- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Lageplan (Maßstab 1:250)
- Grundrisse (Maßstab 1:100)
- Schnitt/Ansichten (Maßstab 1:100)

Die Wohnungen entsprechen den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum	Unterschrift
Berlin, 02.03.2012	

Seite 1 von 2

Vervielfältigung, Nachahmung, Veröffentlichung
und elektronische Speicherung nur mit Genehmigung!

E-Mail: info@form-solutions.de www.form-solutions.de
Telefon 07082/9464-0 • Telefax 07082/9464-17

Form-Solutions
Software Artikel Nr. 600106

Exposé - Grundrisse

Martin Beerbaum - Chemnitzer Str. 64 - 12621 Berlin

BEZIRKSAMT NEUKÖLLN
AMT. F. PLANEN, BAU-
ORDNUNG U. VERMESSUNG
KARL-MARX-STR. 83
12 040 BERLIN-NEUKÖLLN

MARTIN BEERBAUM
Dipl.-Ing. Architekt

Büro für Planung und Bauüberwachung		BM
Stadt	Stadtentwicklungsamt eingegangen am	Verm
08.03.2012		
R		

08.03.2012

NACHREICHUNG VON UNTERLAGEN ZUR
BEANTRAGUNG DER ABGESCHLOSSENHEITS-
BESCHEINIGUNG FÜR DAS OBJEKT
EDERSTRASSE 7

SEHR GEHRTE DAMEN U. HERREN,
ALS ANLAGE ERHALTEN SIE KORRIGIER-
TE UNTERLAGEN, DIE SIE BITTE
KOMPLETT GEGEN DIE BEREITS
EINGEREICHTEN AUSTAUŠCHEN.

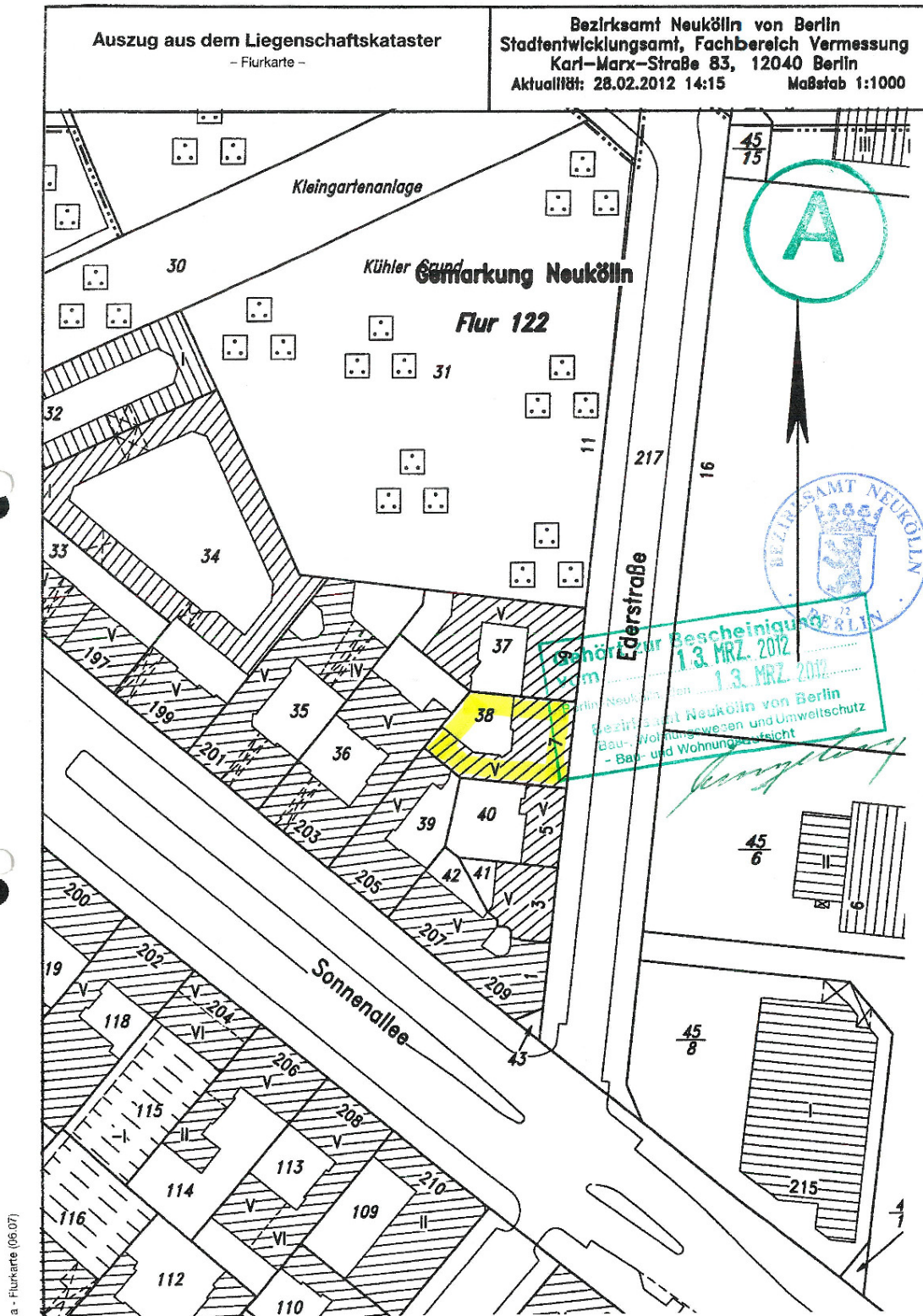
BESTEN DANK FÜR IHR
VERSTÄNDNIS

MIT FREUNDL. GRÜSSEN

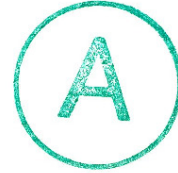


Chemnitzer Str. 64
12621 Berlin
Telefon
030/ 56 70 02 76
Telefax
030/ 56 70 02 86

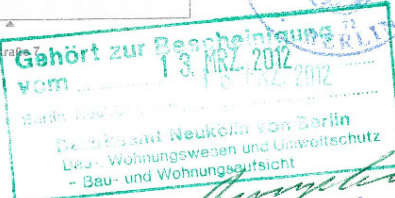
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

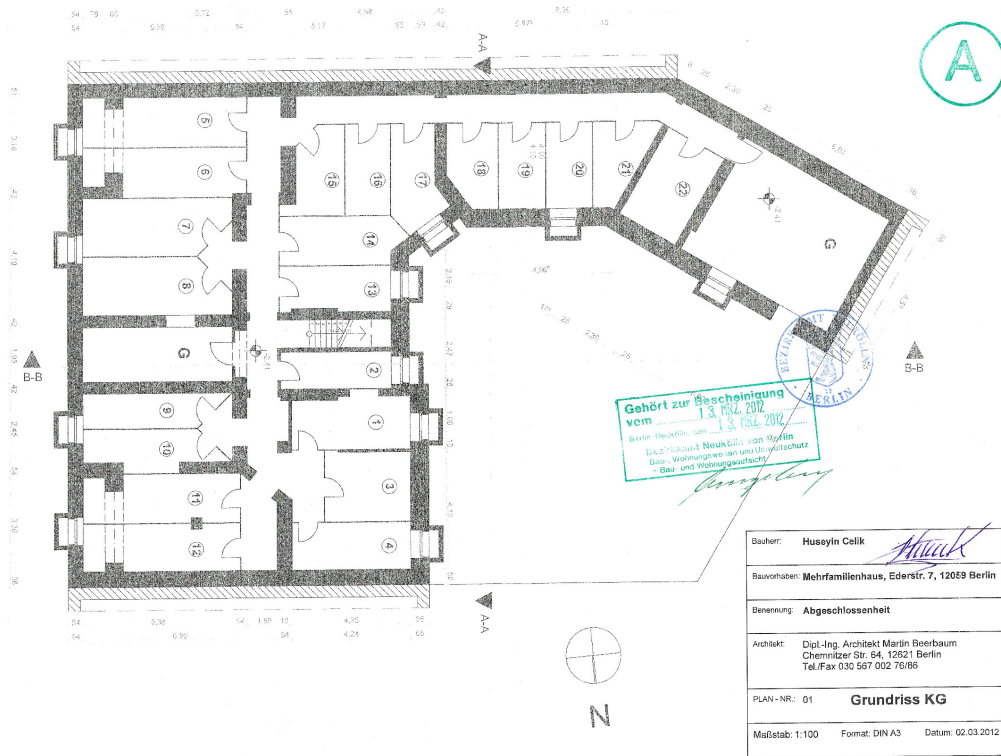


Ederstr.

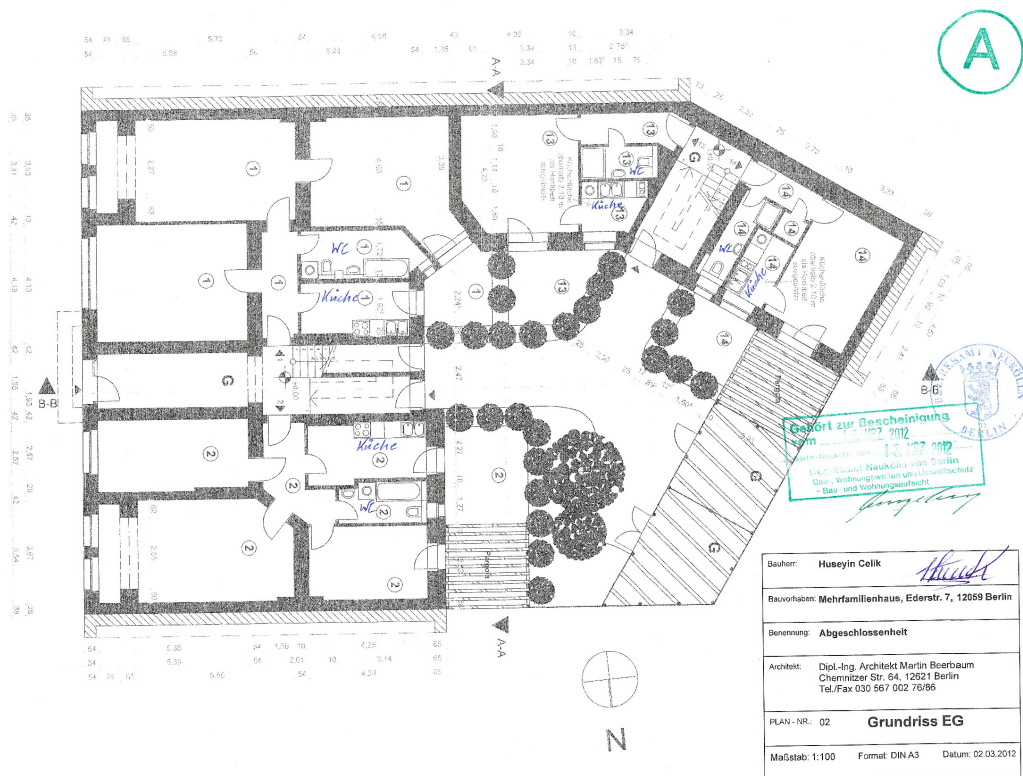


Bauherr:	Celik, Huseyin
Bauvorhaben:	Mehrfamilienhaus, Ederstr. 7, 12059 Berlin
Benennung:	Abgeschlossenheit
Architekt:	Dipl.-Ing. Architekt Martin Beerbaum Chemnitzer Str. 64, 12621 Berlin Tel./Fax 030 567 002 76/86
PLAN - NR.:	11 Lageplan
Maßstab:	1:250
Format:	DIN A4
Datum:	02.03.2012

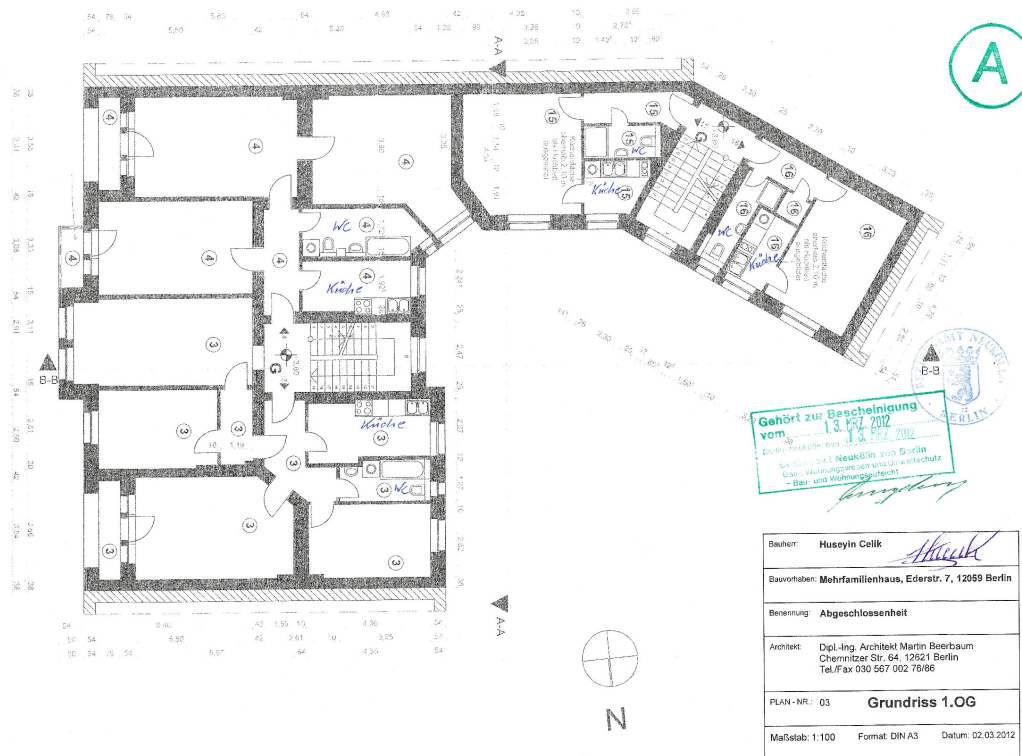
Exposé - Grundrisse



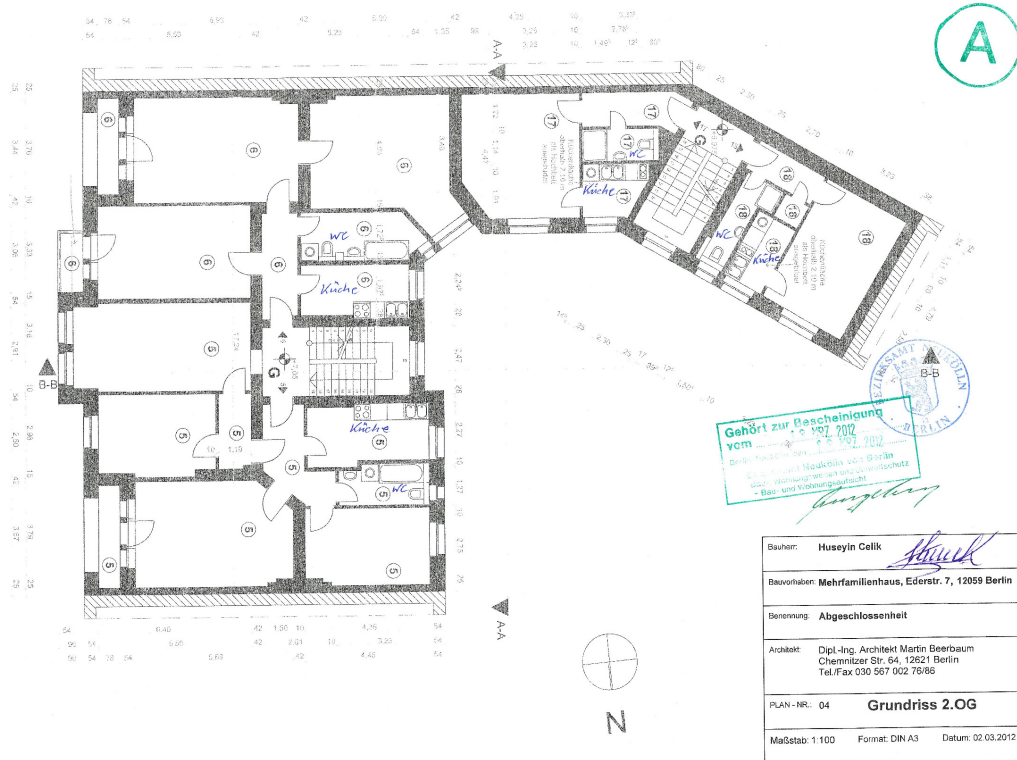
Exposé - Grundrisse



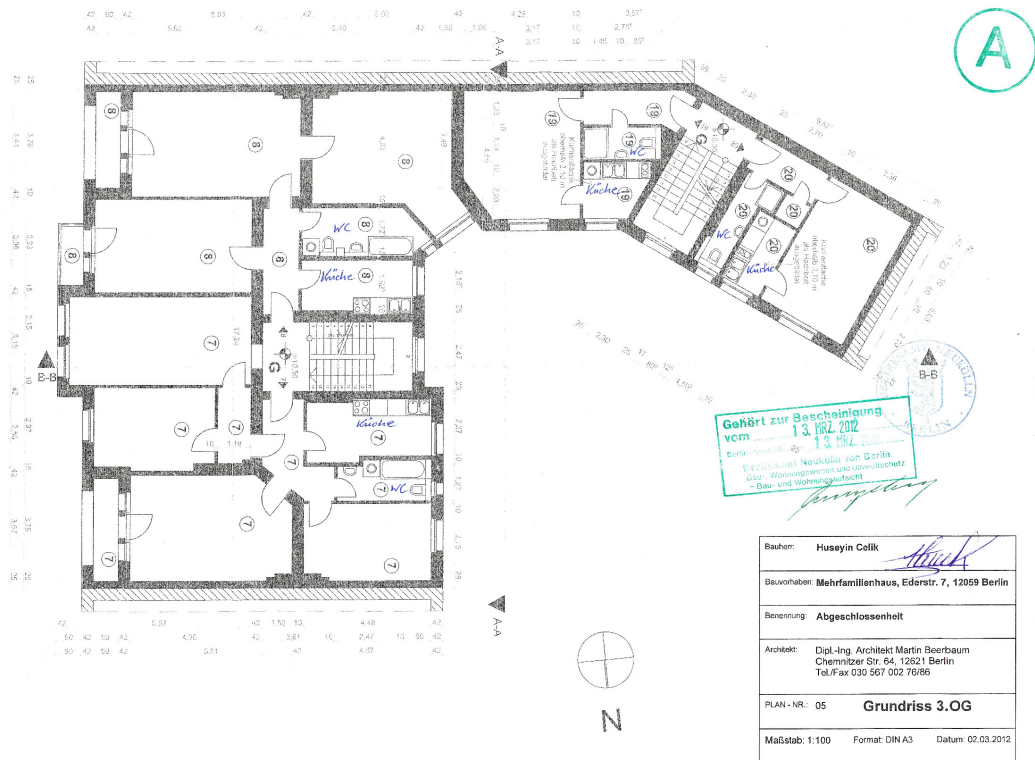
Exposé - Grundrisse



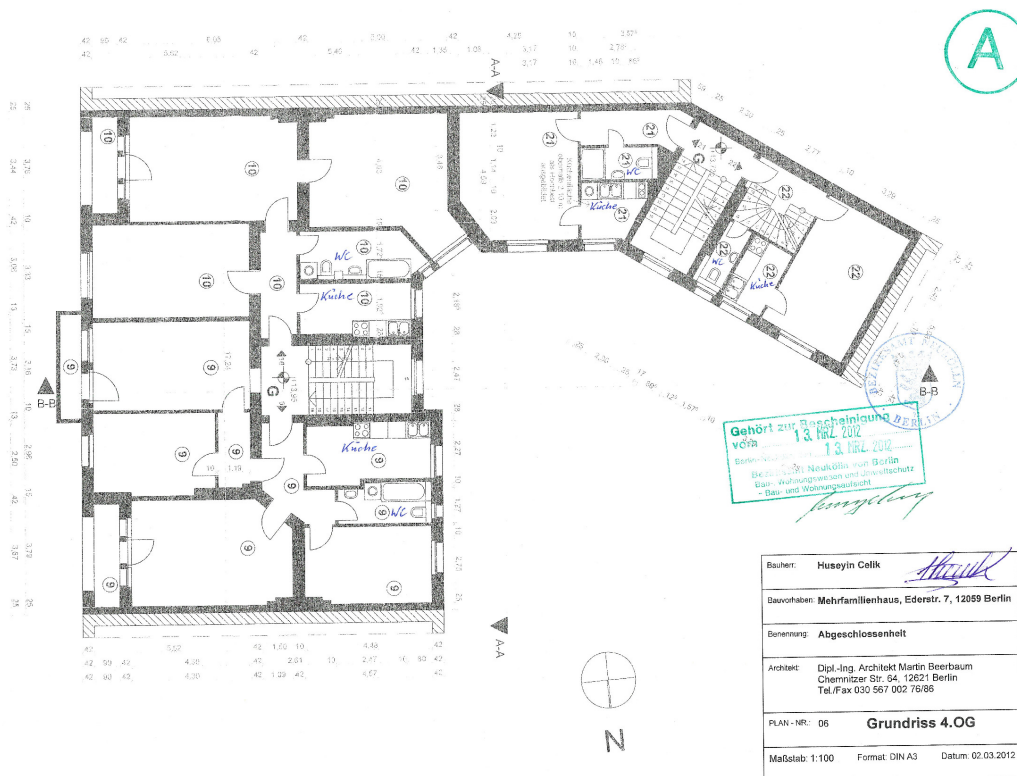
Exposé - Grundrisse



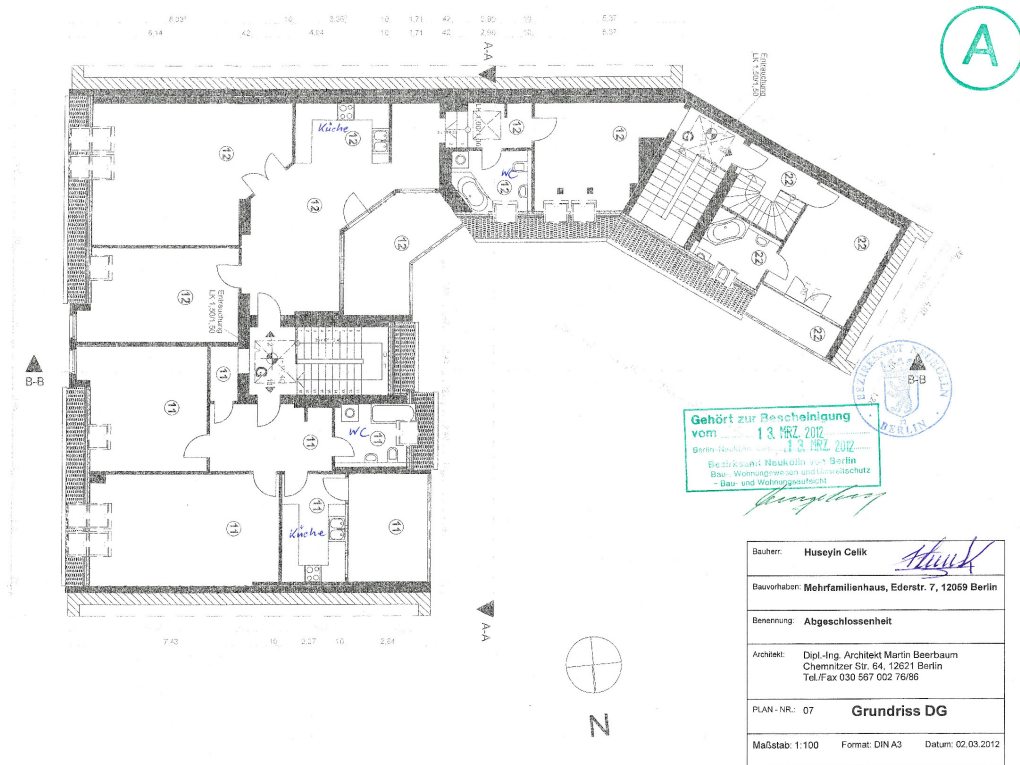
Exposé - Grundrisse



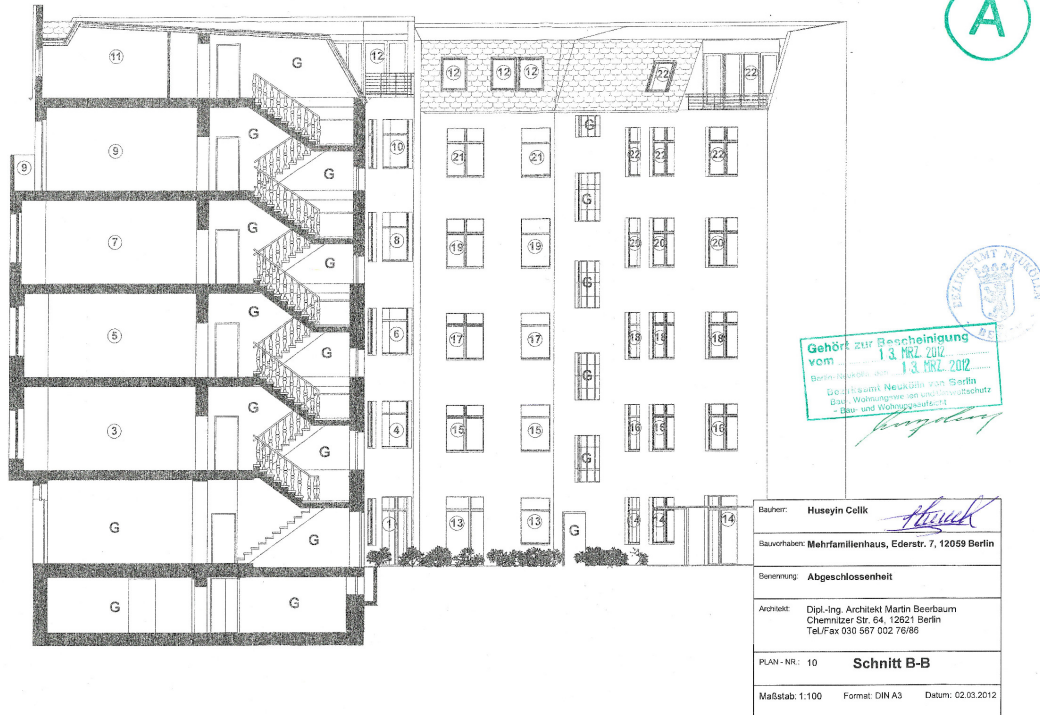
Exposé - Grundrisse



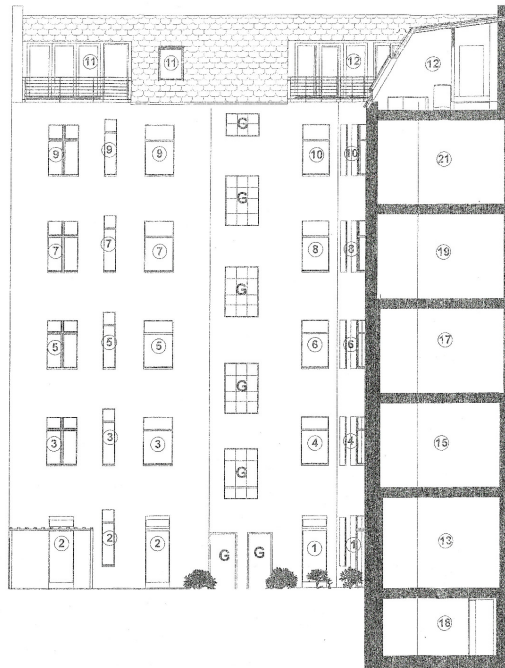
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



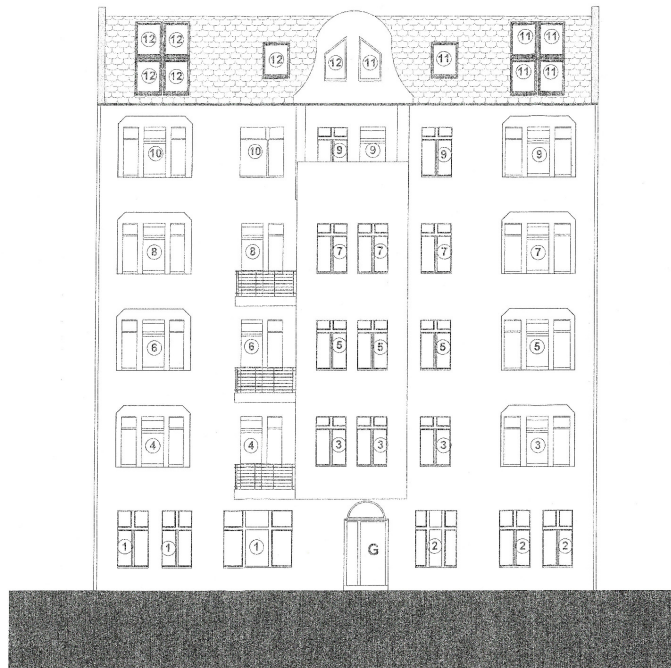
A

Gehört zur Berechnung
vom 13. MRZ. 2012
13. MRZ. 2012
Bau- und Stadtentwicklung
Berlin
Bau- und Wohnungswesen und Umweltschutz
- Bau- und Wohnungswesen



Bauherr:	Huseyin Celik
Bauvorhaben:	Mehrfamilienhaus, Ederstr. 7, 12059 Berlin
Berechnung:	Abgeschlossenheit
Architekt:	Dipl.-Ing. Architekt Martin Beerbaum Chemnitz Str. 64, 12051 Berlin Tel./Fax 030 567 002 79/86
PLAN-NR.:	09 Schnitt A-A
Maßstab:	1:100
Format:	DIN A3
Datum:	02.03.2012

Exposé - Grundrisse



A

Gehört zur Bescheinigung
vom 12.03.2012
Berlin, Stadtbezirk Mitte
Zuständige Behörde von Berlin
für Wohnungswesen und Umweltschutz
- Bauplanungsrecht



Bauherr:	Huseyin Celik
Bauvorhaben:	Mehrfamilienhaus, Ederstr. 7, 12059 Berlin
Bemerkung:	Abgeschlossenheit
Architekt:	Dipl.-Ing. Architekt Martin Beerbaum Chemnitz-Str. 64, 12051 Berlin Tel./Fax 030 567 002 76/96
PLAN-NR.:	08 Ansicht Straße
Maßstab:	1:100
Format:	DIN A3
Datum:	02.03.2012

Exposé - Grundrisse

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
BWA



Bezirksamt Neukölln von Berlin, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin

Herrn
Huseyin Celik
Luckauer Str. 1

10969 Berlin

Bearbeiter/in
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
Dienstgebäude

Zimmer
Telefon
Fax
Vermittlung
intern
E-Mail

Herr Neugebauer
240-2012-152-a

Karl-Marx-Str. 83
12043 Berlin
A 436
030/90239 3360
030/90239 2418
030-900
9239-

bwa@bezirksamt-neukoelln.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
Internet www.berlin.de
Datum 13.03.2012

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Ederstr. 7**
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2012 / 152

Antragsdatum: 02.03.2012 Eingang: 07.03.2012

Anlagen:
• 12 Blatt Aufteilungsplan

Aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG wird bestätigt, dass die im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bis 22 bezeichneten Wohnungen und die mit Nummer 1 bis 22 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) in dem bestehenden Gebäude Grundstück Neukölln, Ederstr. 7 Grundbuch von: Amtsgericht Neukölln, Grundbuchamt von Neukölln katastermäßige Bezeichnung: Flur: 122 / Flurstück: 38 / Blatt: 10973 als in sich abgeschlossen gelten.

Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.

Die Bescheinigung gilt nur im Zusammenhang mit dem Aufteilungsplan (bestehend aus 12 Blatt Zeichnungen).

Hinweise:

Die Feststellung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung. Bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde nicht die Frage geprüft, ob

Verkehrsverbindungen:
Bus: 104, 167
U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7)
(Bitte benutzen Sie öffentliche Ver-

Sprechzeiten:
Dienstag 9.00 - 14.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 14.00 Uhr

Zahlungen bitte bargeldlos an:
Geldinstitut Bankleitzahl
Postbank Berlin 100 100 10
Berliner Bank AG 100 708 48
Berliner Sparkasse 100 500 00

Kontonummer
3332 - 103
5130885 00
141 000 3805

Exposé - Grundrisse

240-2012-152-a
Seite 2 von 2

der Antragsteller Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter ist.
Diese Prüfung bleibt dem Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht vorbehalten.

Die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist kein Verwaltungsakt, so dass ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) gemäß §§ 68 ff. VwGO entfällt. Sollten Sie der Ansicht sein, dass die vorstehende Entscheidung über die Abgeschlossenheit Sie in Ihren Rechten verletzt, können Sie eine allgemeine Leistungsklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin, erheben. Die Klage ist schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten einzulegen; der Klageschrift soll eine Abschrift beigelegt werden. Die Klage ist gegen das Land Berlin zu richten, vertreten durch Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, BWA.

Über die Zulässigkeit einer Klage entscheidet das Verwaltungsgericht.

Im Auftrag


Neugebauer



Fundstellennachweis:

Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. Juli 2009 (BGBl. I S. 1696) und durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 24. November 2011 (BGBl. I S. 2302)

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 21.02.2029

Registriernummer ² BE-2019-002550249
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Ederstr. 7, 12509 Berlin		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1908		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2000		
Anzahl Wohnungen	24		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2002,80 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche
(geprüfter Gebäudeenergieberater
Öko-Zentrum NRW)

Von-Lassaulx-Straße 44, 53424 Remagen

22.02.2019

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 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 ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2019-002550249
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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.

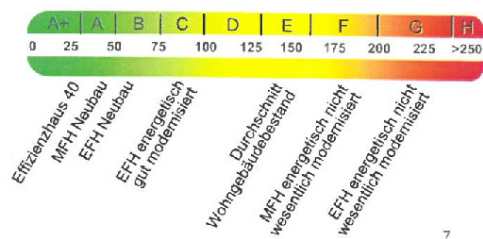
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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 ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

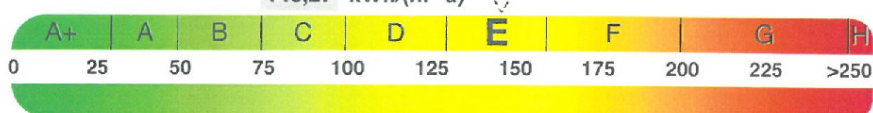
Registriernummer ² BE-2019-002550249
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

146,27 kWh/(m²·a)



190,16 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

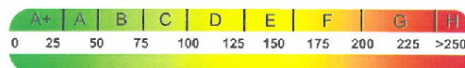
146,27

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken lokal	1,30	217000,00	0,00	217000,00	1,11
01.01.2016	31.12.2016	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken lokal	1,30	247000,00	0,00	247000,00	1,09
01.01.2017	31.12.2017	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken lokal	1,30	226000,00	0,00	226000,00	1,10
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,30	120168,00	120168,00	0,00	

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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.

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_{Nz}) 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.

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 ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BE-2019-002550249
(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	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	☒	☒		
2	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	☒	☒		
3	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

Immoticket24.de GmbH - Krutter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 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 Wärme-gewinne 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 CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 künftigen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises