Exposé

Wohnung in Berlin

Helle, moderne 2-Zi-Whg in TOP Lage Nähe Spittelmarkt

Objekt-Nr. OM-453943

Wohnung

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:
Christina Strobel

10179 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

Die sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Berlin-Mitte.

Der Gebäudekomplex mit grundsaniertem Altbau und neu errichtetem Anbau in einem schön bepflanzten Innenhof wurde 2011 fertig gestellt. Geplant wurde das sog. Musikerhaus auch unter ökologischen Aspekten. Solarthermie und eine Wärmepumpe tragen dazu bei, die Nebenkosten niedriger zu halten als in vergleichbaren Objekten. Die angebotene Wohnung liegt im neu erbauten Riegel im Innenhof.

Eine gut geführte Hausverwaltung und engagierte Eigentümer sorgen für entspanntes und sicheres Wohnen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Innenausstattung (weiß geölter Eichenparkettboden, bodentiefe graublau gestrichene Holzfenster) und einen großen, teilweise überdachten Balkon in West-Ausrichtung. Im Eingangsbereich bietet eine Schranknische Stauraum, der kleine Flur führt direkt in den Wohnbereich. Der großzügige Wohn-Ess-Raum ist lichtdurchflutet. Küche und Bad erhalten Tageslicht durch einen Lichtschacht. Ein kleiner Schrankraum liegt zwischen dem Badezimmer (mit Badewanne und WM-Anschluss) und dem Schlafzimmer (auch mit bodentiefen Fenstern). Eine zeitlose Einbauküche mit einer Zeile für Kochen und Spülen (mit Markengeräten) ist vorhanden; für einen Kühlschrank und Ofen/Mikrowelle ist ebenfalls Platz.

Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen, und ein großer, trockener Kellerraum (mit Steckdose) bietet zusätzlichen Stauraum. Der TG Stellplatz ist einfach zu beparken.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungs-Highlights:

- Großer Westbalkon – teilweise überdacht, Abendsonne

- Bodentiefe Holzfenster

- Weiß geölter Eichenparkettboden

- Bad mit Fenster, Badewanne, elektrisch beheizbarem Handtuchhalter & WM-Anschluss

- Tiefgaragenstellplatz

Weitere Merkmale:

- Zentrale Lage Berlin-Mitte, ruhige Innenhofanlage

- Hell und lichtdurchflutet

- Einbauküche mit Markengeräten

- Praktischer Aufzug

- Großer, trockener Kellerraum mit Steckdose

- Professionelle Hausverwaltung & engagierte Eigentümergemeinschaft

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

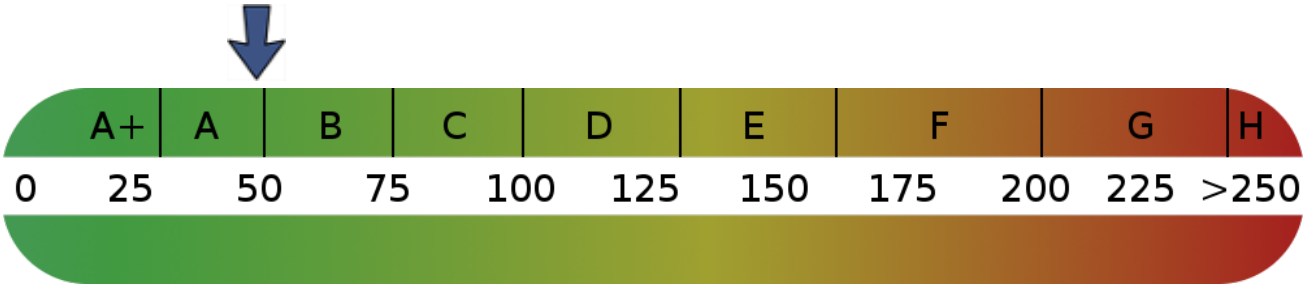
Lage

Die Wohnung liegt zentral in Berlin-Mitte, Nähe Fischerinsel und der U-Bahn-Station Spittelmarkt. Die Infrastruktur ist exzellent: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Busse, U-Bahn) ist hervorragend, was schnelle Wege in alle Teile der Stadt ermöglicht. Parks und Grünflächen in der Nähe bieten Raum für Erholung.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

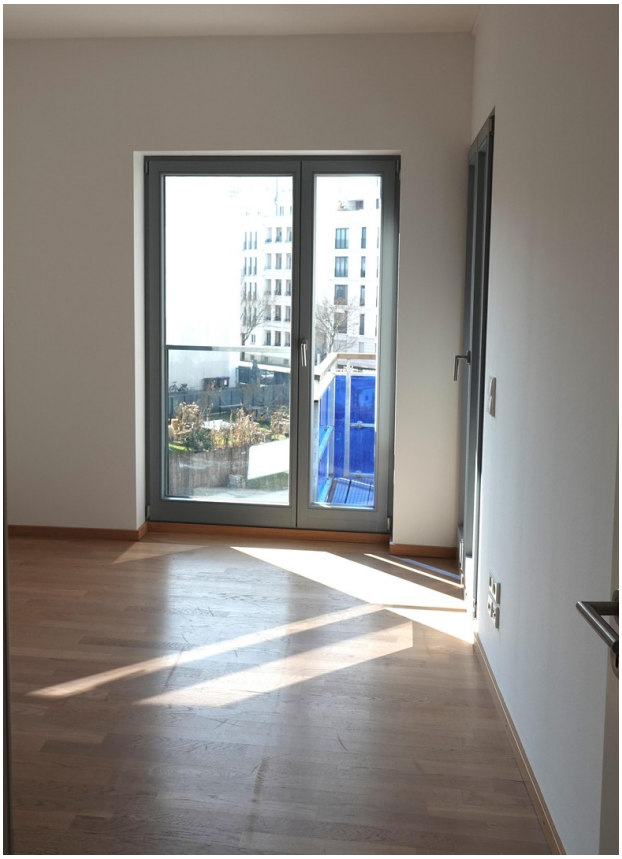
Wohnbereich

Exposé - Galerie

Wohnbereich

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Badezimmer

weisses Bad

Exposé - Galerie

Einbauküche

Spüle

Exposé - Galerie

Balkon

Balkon

Balkon

Exposé - Galerie

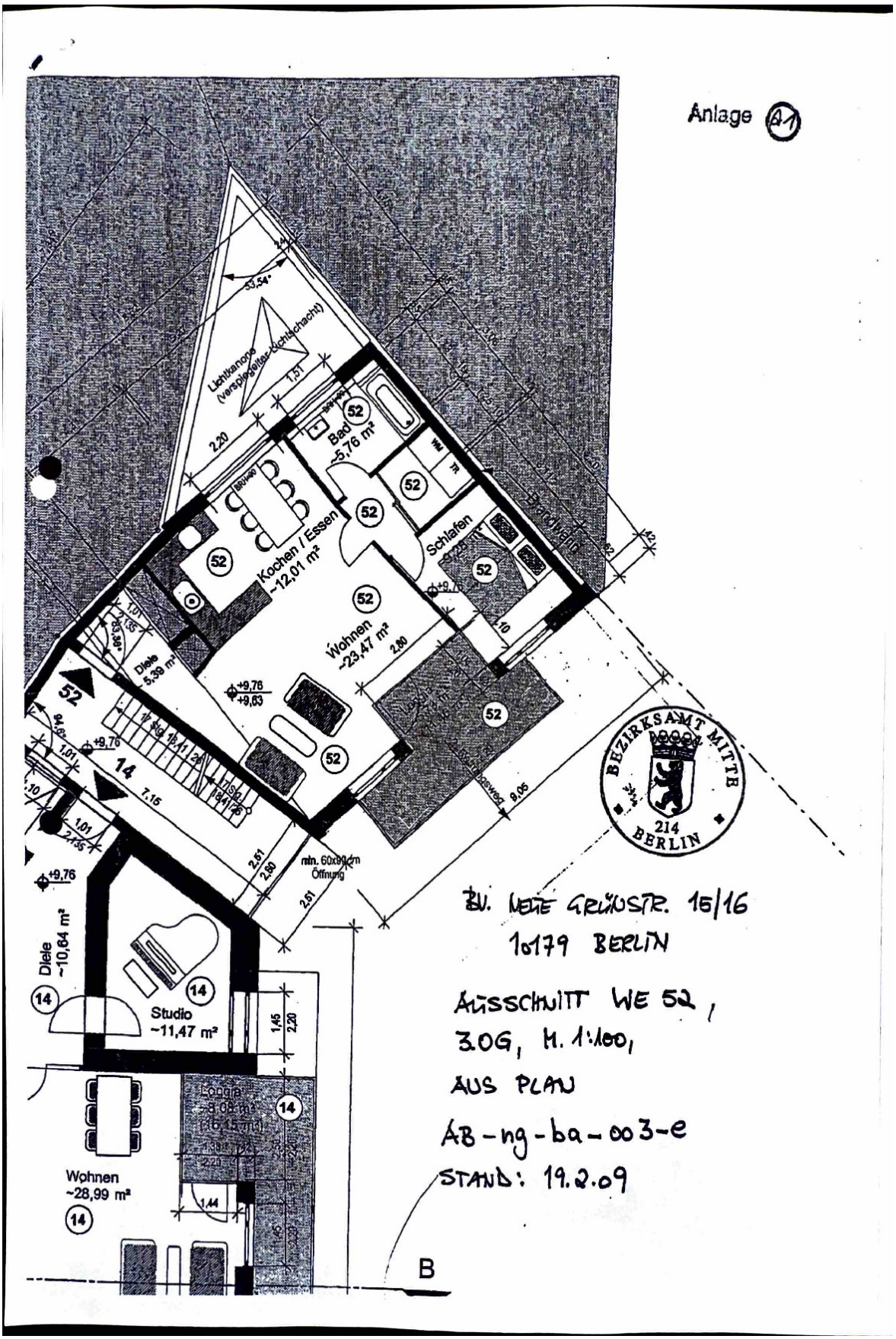
Innenhof

Aussenansicht

Exposé - Galerie

Blick in den Innenhof

Blick vom Balkon


Anlage A1
Lichtkanone (verspiegelter Lichtschacht)
Bad ~5,76 m²
Kochen / Essen ~12,01 m²
Wohnen ~23,47 m²
Schlafen
Diele 5,39 m²
Diele ~10,64 m²
Studio ~11,47 m²
Loggia ~8,08 m² (6,15 m²)
Wohnen ~28,99 m²
min. 60x90 cm Öffnung
BEZIRKSAMT MITTE 214 BERLIN
BV. NEUE GRÜNSTR. 15/16
10179 BERLIN
AUSSCHNITT WE 52,
3.OG, M. 1:100,
AUS PLAN
AB-ng-ba-003-e
STAND: 19.2.09
B

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Gültig bis: 11.06.2034 **Registriernummer:** BE-2024-005149883

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	**Gebäudefoto (freiwillig)**
Adresse	Neue Grünstr. 15-16a 10179 Berlin	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	2011	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2011	
Anzahl der Wohnung	31 (Wohnfläche: 3974,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A_N)	4768,8 m² ☑ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser [3]	Gas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie, Geothermie	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung [3]	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen [5]	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
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 dem GEG, 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 erfolgte durch: ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen

ARCHITEKTENKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN Dr. Johannes Liess 2735-09-1-8 Architekt

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 11.06.2024

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

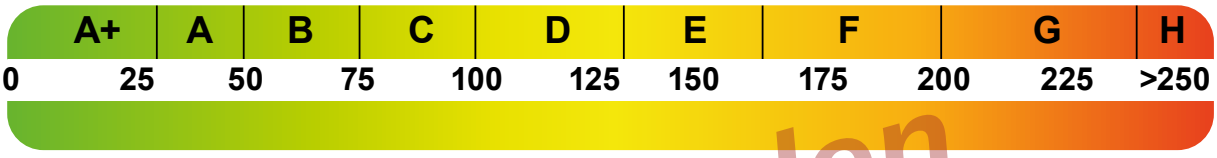
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2024-005149883

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen _____ **kg CO_2 - Äquivalent /(m²·a)**



Nur für den Bedarfsausweis

Anforderung gemäß GEG [2]

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 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] _____ kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

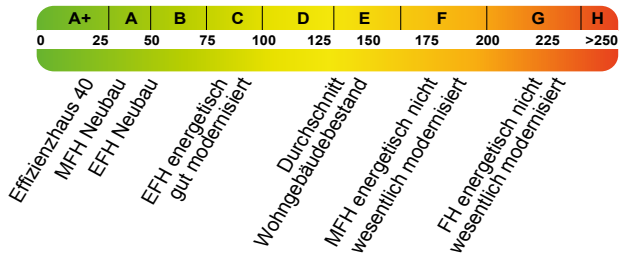
Maßnahmen zu Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten

☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungserfahren

Das GEG 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 dem GEG 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] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

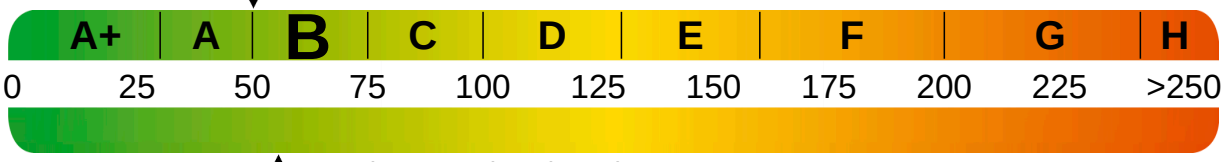
Registriernummer: BE-2024-005149883

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,13 kg CO_2 - Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch 50,4 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch 55,5 kWh/(m²·a)

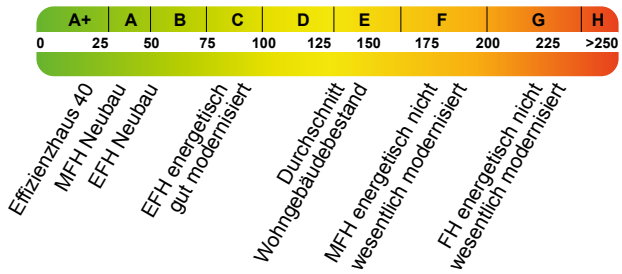
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 50,40 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	205 262,0	76 300,8	128 961,2	1,23
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	201 048,0	76 300,8	124 747,2	1,18
01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	251 090,0	76 300,8	174 789,2	1,07

Vergleichswerte Endenergie[3]



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2024-005149883

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ sind möglich ☑ sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐	weitere Einträge in Anlage					

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:	

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BE-2024-005149883

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zuge-führt 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2
Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Andforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3
Die mit dem Primärenergiebedard oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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