

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin Mitte

Bezugs-und Provisionsfrei hell & Zentral 3Zimmer DG-Wohnung nahe Charite', Ministerium, Bayer AG



Objekt-Nr. OM-163175

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **595.000 €**

Boyenstr.
10115 Berlin Mitte
Berlin
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,20 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	38.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfrei ohne Provision direkt von der Eigentümerin

In der 7. Etage, ganz oben im Dachgeschoss mit Süd-Ost Balkon und einem fantastischen Blick befindet sich die 71,20m² große 3zimmer-Wohnung. Das Haus und die gesamte Wohnanlage mit 95 Wohneinheiten entstand 1996. Das Herzstück der Wohnung ist das große, offene und vor allem lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche und Zugang zum Balkon. Die Aufteilung ist optimal – zwei etwa gleich große Zimmer, eins davon mit Ankleide und ein voll ausgestattetes Bad mit Wanne und Dusche. 2014 wurde die Wohnung umfangreich saniert und hochwertig ausgestattet. Und auch im Sommer ist es Dank der Rollläden angenehm kühl in der Wohnung. Alles in allem die perfekte Stadtwohnung!

Description

On the 7th floor, at the top of the attic with south-east balcony and a fantastic view is the approximately 71,20m² three-room apartment. The house and the entire residential complex with 95 units was built in 1996. The heart of the apartment is the large, open and above all light-flooded living room with integrated fitted kitchen and access to the balcony. The layout is optimal - two roughly equal rooms, one with a dressing room and a fully equipped bathroom with tub and shower. In 2014, the apartment was extensively renovated and equipped to a high standard. And even in summer it is pleasantly cool in the apartment thanks to the shutters. All in all the perfect city apartment!

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertige Einbauküche in Wert von 15.000 EUR ist im Kaufpreis enthalten
- Aufzug von der 7. Etage bis in die Garage/Kellerräume
- Ankleidezimmer / Abstellkammer
- Voll ausgestattetes Bad mit Wanne und Dusche
- Oberlichtfenster im Flur
- Tiefgaragen Stellplatz zzgl. 38000€
- Keller und Fahrradkeller
- Balkon mit Ausblick
- das monatliche Wohngeld inklusive aller Kosten und der Rücklage beträgt 350€ für die Wohnung und 33€ für die Garage

Features:

- High-quality fitted kitchen in the value of 15,000 EUR is included in the purchase price
- Elevator from the 7th floor to the garage / basement
- Dressing room / storage room
- Fully equipped bathroom with tub and shower
- skylight window in the corridor
- Underground Parking Space plus 38000€
- cellar and bicycle cellar
- balcony with view

- the monthly housing allowance including all costs and the reserve is € 350 and € 33 for the garage

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Kaufpreis

Die Wohnung wird Bezugs- und provisionsfrei direkt von der Eigentümerin verkauft. Der Kaufpreis beträgt 595000€ inklusive der hochwertigen Einbauküche und weiteren Einbauten zuzüglich 38000€ für Garagenstellplatz. Die Übernahme kann nach Absprache und nach notarieller Beurkundung erfolgen.

purchase price

The apartment will be sold direct and commission-free directly from the owner. The purchase price is 595000 € including the high-quality fitted kitchen and other fixtures plus 38000 € for garage parking space. The takeover can take place after notarial certification.

Lage

Die Wohnung liegt in der Boyenstr. in 10115 Berlin-Mitte. Sie wohnen direkt im Zentrum einer der am schnellsten wachsenden Hauptstädte Europas. Vom Objekt aus erreichen sie Berlins renommierteste Restaurants und attraktive Kultureinrichtungen in nur wenigen Gehminuten. Bedeutende Unternehmen und politische Institutionen wie die Charite', Naturkunde Museum, Bundeswirtschaftsministerium, Zentrale der BND, Bayer AG... mit einer Vielzahl von Arbeitnehmern befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist hervorragend. Durch den fußläufig erreichbaren Bahnhof Friedrichstraße und Hauptbahnhof, profitieren sie von den besten regionalen und internationalen Verkehrsverbindungen der Stadt. Die direkte Anbindung an der Ring S-Bahn Wedding und der U6-Schwartzkopffstr. ermöglicht den schnellen Verkehr in Berlin und auch außerhalb.

position description

Boyenstr. in 10115 Berlin center. You live right in the center of one of the fastest growing capitals of Europe. From the property you can reach Berlin's most renowned restaurants and attractive cultural institutions in just a few minutes. Major companies and political institutions such as the Charite ', Federal Ministry of Economics, BND headquarters, Bayer AG ... with a large number of employees are in the immediate vicinity. The connection to the local and long-distance traffic is excellent. Thanks to the Friedrichstrasse train station and the main train station, which can be reached on foot, you benefit from the best regional and international transport links in the city. The direct connection to the Ring S-Bahn Wedding and the U6-Schwartzkopffstr. allows fast traffic in Berlin and also outside.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Integrierte Küche m. Kochinsel

Exposé - Galerie



Balkon/Dachterasse



Sitzecke

Exposé - Galerie



Blick von der Sitzecke



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



2. Schlafzimmer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

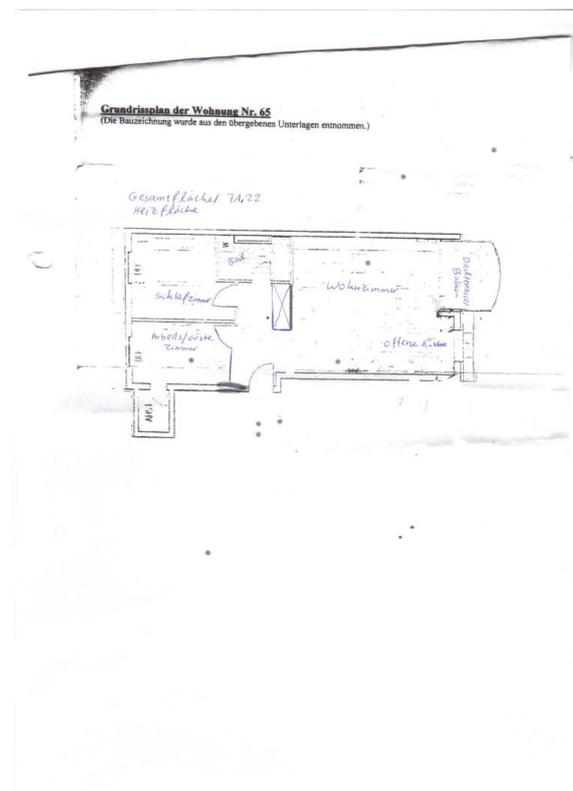


Bad mit Wanne und Dusche



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



aktualisierter Grundriss



Hausansicht/Straße

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

Ausschnitt aus der Flurkarte

 Lage des Bewertungsobjektes



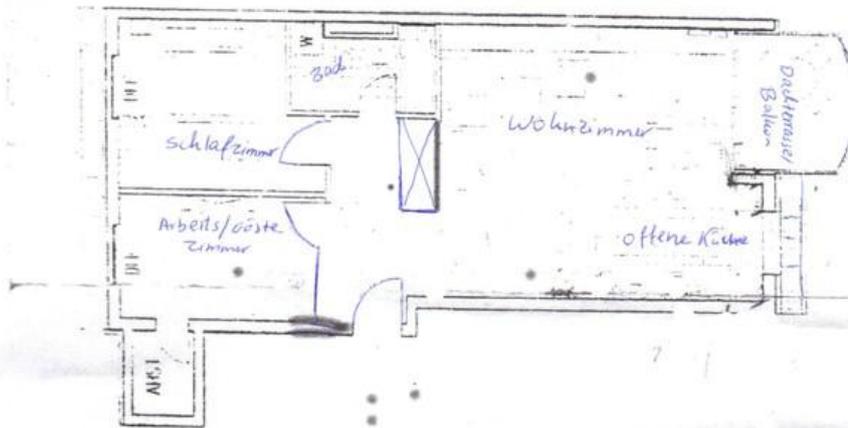
Flurkarte

Exposé - Grundrisse

Grundrissplan der Wohnung Nr. 65

(Die Bauzeichnung wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

Gesamtfläche 71,22
Heizfläche



Exposé - Grundrisse



Bei Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

ista Deutschland GmbH
ServiceCenter
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig
Tel. 0201 50 79 67 55
Fax 0341 52003 3550
energieausweis@ista.de

ista Deutschland GmbH
Luxemburger Str. 1-45131 Essen
Postfach 103134 - 45031 Essen
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Amtsgericht Essen HRB 18701

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Thomas Lemper

Geschäftsführer:
Thomas Zinncker (Vorsitzender)
Dr. Dieter Hackenberg
Steuer-Nr. 112/5734/1154
USt-Id-Nr. DE814210299

Ista Deutschland GmbH - ServiceCenter | Walter-Köhn-Straße 4d | 04356 Leipzig

1B 3026 BF80 A5 8000 0081
DV 07.19 1,55 Deutsche Post 

*K4041*0000008*



WEG
Boyenstr. 41-45
vertr. d. Bodenkontor
Liegenschaften GmbH
Kranzer Str.1/Hohenzollid.133
14199 Berlin

EINGEGANGEN

12. JULI 2019

Wichtige Unterlagen - Energieausweis für Ihre Liegenschaft

Kundennummer

0005227459

Datum

10.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen heute den bei uns in Auftrag gegebenen Energieausweis zusenden zu können. Das Dokument informiert ausführlich über den Energieverbrauch pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr des jeweiligen Gebäudes. Somit leistet er einen wichtigen Beitrag für die Beurteilung der Energieeffizienz Ihrer Liegenschaft.

Bitte denken Sie daran, dass einem potenziellen Käufer oder Mieter der Energieausweis oder eine Kopie spätestens bei der Besichtigung vorzulegen und nach Abschluss des Kauf- bzw. Mietvertrags zu übergeben ist.

Auch in Immobilienanzeigen müssen wichtige Angaben aus dem Energieausweis wie z. B.

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Im Energieausweis genannte wesentliche Energieträger des Gebäudes
- Bei Wohngebäuden Baujahr des Gebäudes
- Bei Wohngebäuden die Effizienzklasse laut Energieausweis, sofern ein Energieausweis mit Effizienzklasse vorliegt
- Bei Nichtwohngebäuden müssen die Werte für Strom und Wärme beim Endenergieverbrauch getrennt angegeben werden.

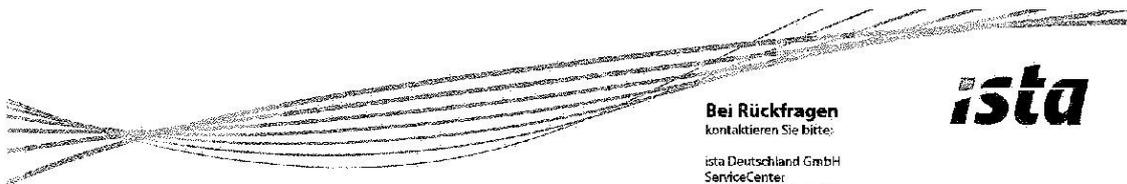
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren können Sie den Ausweispapieren entnehmen. Gerne beantworten wir Ihre Fragen auch persönlich. Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Mit freundlichen Grüßen

ista Deutschland GmbH
Service Center Leipzig

2184652/E:000088P:0001-10037/000960

Exposé - Grundrisse



ista

Bei Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

ista Deutschland GmbH
ServiceCenter
Walker-Köhn-Str. 4d
04356 Leipzig
Tel. 0201 50 79 67 55
Fax 0341 55003 3550
energieausweis@ista.de

Wichtige Unterlagen - Energieausweis für Ihre Liegenschaft

Kundennummer **0005227459**
Datum **10.07.2019**

Seite 2/2



P.S.: Die Rechnung erhalten Sie mit separater Post.

Erläuterungen

- **Gebäudenutzfläche**
Gemäß § 19 Abs. 2 EnEV muss als Bezugsgröße für die Berechnung des Energieverbrauchskennwertes die Gebäudenutzfläche zu Grunde gelegt werden. Dabei darf die Gebäudenutzfläche bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35-fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2-fachen Wert der Wohnfläche angesetzt werden.
- **Endenergieverbrauch**
Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes.
- **Leerstände**
Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei einer Leerstandsquote von mehr als 5% kalkulatorische Zuschläge auf den Energieverbrauch vorgenommen werden müssen. Daher können die ausgewiesenen und die von Ihnen übermittelten Brennstoffmengen bei längerem Leerstand voneinander abweichen.
- **Primärenergieverbrauch**
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

2194652/E.0000081P.000260067/000001

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11. 2013

BE-2019-002783064

Registriernummer ²⁾

1351223

09.07.2029

Gültig bis

Objektnummer

Ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Boyenstraße 41-45 ; 10115 Berlin

Adresse

Wohnungen Boyenstraße 42-45

Gebäudeteil

1996

Baujahr Gebäude ³⁾

1996

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

95

Anzahl Wohnungen

5.651,40 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

10.07.2019

Datum, 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 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen: Baujahr der Übergabestation

2164852/E.000000MP.00059007/000082



Exposé - Grundrisse



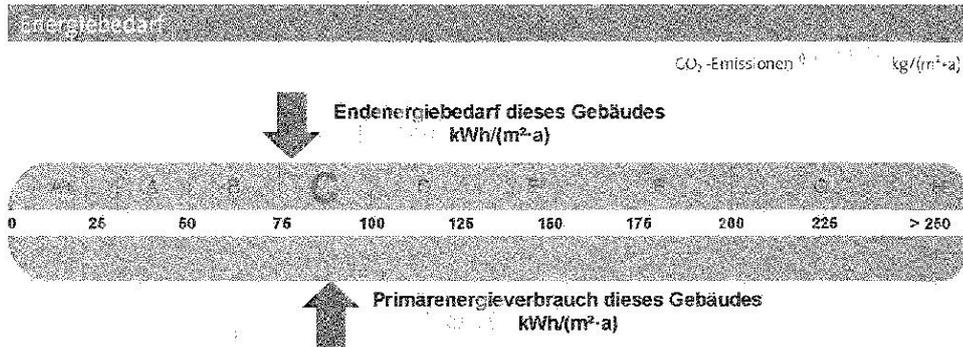
Energieausweis für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BE-2019-002783064

Registrierungsnummer ³⁾



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

Verfahren nach DIN V 4103-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Verfahren nach DIN V 18599

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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

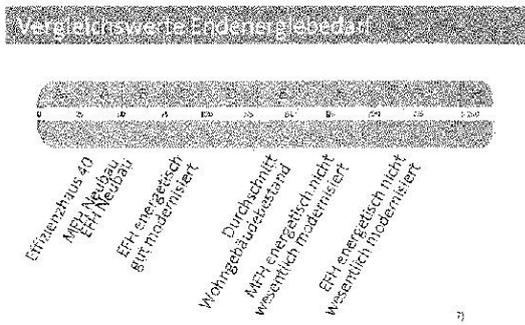
Vereinfachungen nach § 3 Absatz 2 EnEV



Angaben zum EEWärmeG

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)

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 Ska sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbraucherorientierten Energieausweis.

219482/E-000064/P-0004e/0007000603

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) EHF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Energieausweis für Wohngebäude

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

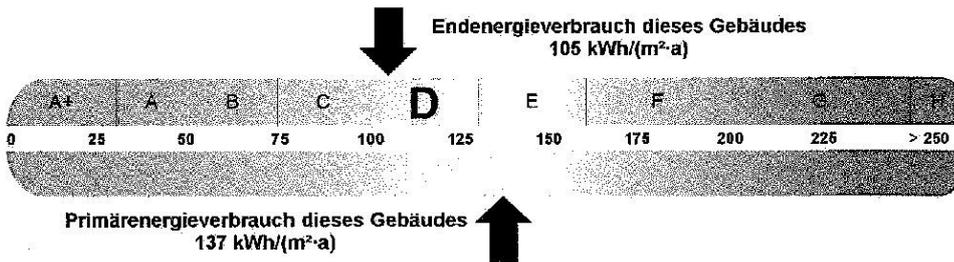
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BE-2019-002783064

Registriernummer²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

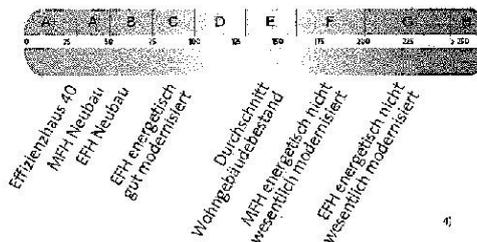
105 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.16	31.12.18	Fern-/ Nahwärme	1,30	1.782.951	444.092	1.338.859	1,16

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_w) 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, MFF: Mehrfamilienhaus

2164852/E/000009/P/0005-0007/000034



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

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



BE-2019-002783064

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer ²⁾



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input type="checkbox"/> möglich <input checked="" type="checkbox"/> nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 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 ⁷ unter:				Keine weiteren Angaben möglich.		

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2194832/E.0000001/?_00000000/000000



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

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 Wärmegevinne 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 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: HT¹). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seine Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der FnFV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 15a 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.



21416627E-GDRDORBP-0107-60077000086



1) Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises