

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 4 Zimmer Wohnung am Britzer Damm



Objekt-Nr. OM-329568

#### Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Baris Kaya

Britzer Damm 92  
12347 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1923                 | Mietsicherheit | 5.100 €        |
| Etagen            | 4                    | Übernahme      | sofort         |
| Zimmer            | 4,00                 | Zustand        | modernisiert   |
| Wohnfläche        | 97,83 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 3              |
| Energieträger     | Gas                  | Badezimmer     | 1              |
| Nebenkosten       | 140 €                | Etage          | 2. OG          |
| Heizkosten        | 160 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Summe Nebenkosten | 300 €                |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung

WG Anfragen unerwünscht

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Nähe U Blaschkoallee

M44 Anbindung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 174,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



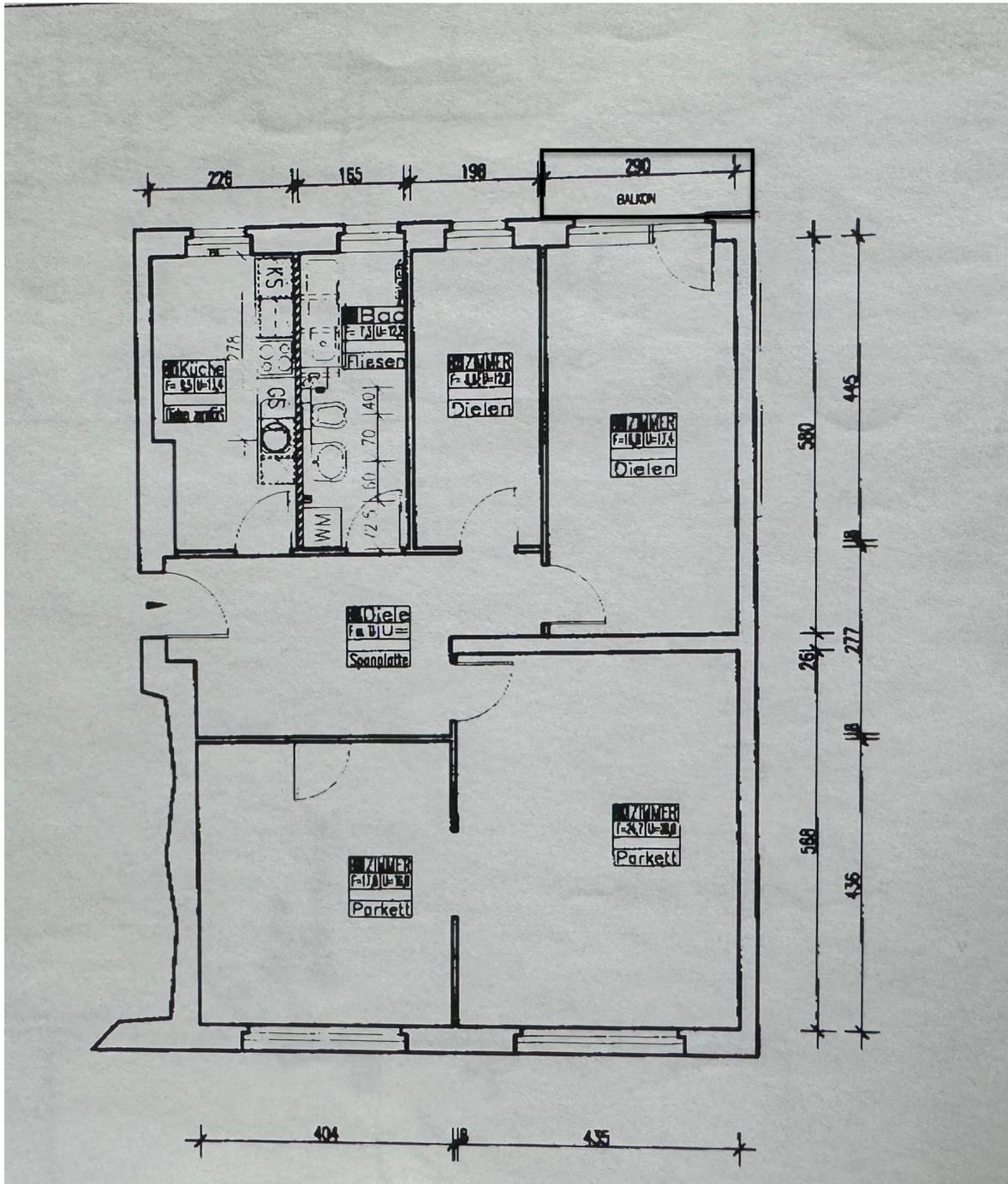
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

157

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 31.10.2029

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002944521  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

**Gebäude**

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Gebäudetyp  | Wohngebäude   |  |  |
| Adresse   | Britzer Damm 92, 12347 Berlin   |  |  |
| Gebäudeteil   | ganzes Gebäude  |  |  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1929  |  |  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1999  |  |  |
| Anzahl Wohnung  | 10 (Wohnfläche: 694,0 m <sup>2</sup> )  |  |  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 832,8 m <sup>2</sup>  | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt  |  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Öl  |  |  |
| Erneuerbare Energien  | Art:  | Verwendung:  |  |
| Art der Lüftung/Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |  |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf     | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br><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 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 übersichtliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

**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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

**Aussteller**

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

31.10.2019

Datum

Dr. Johannes Liess



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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

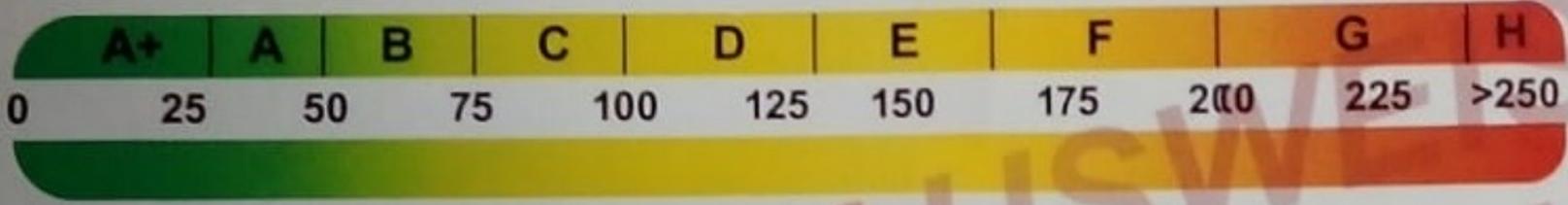
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002944521  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf

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



#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
EnEV-Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)  
EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG

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

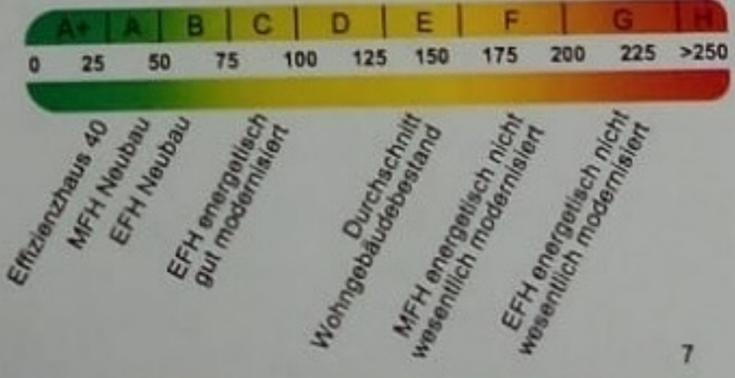
Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %

### Ersatzmaßnahmen

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 Verfahren

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.

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

158

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

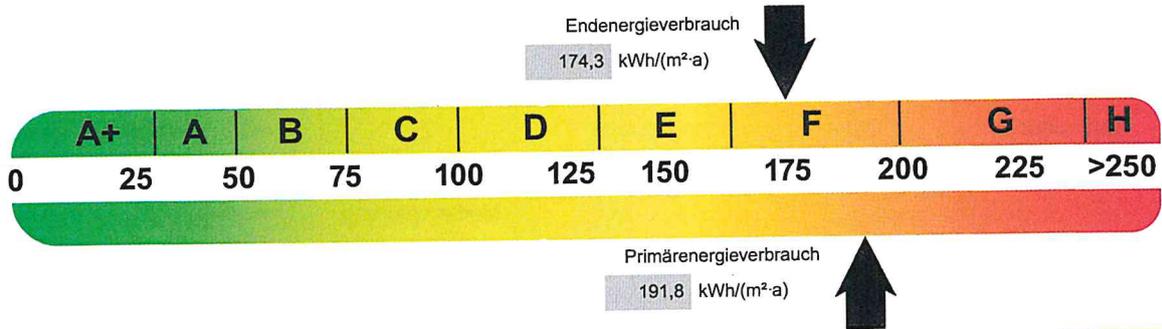
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002944521  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Energieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

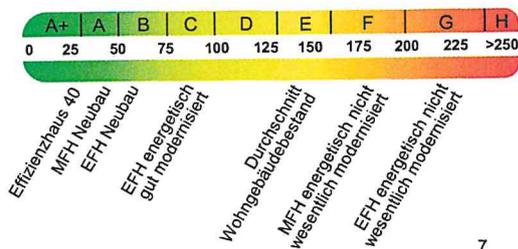
174,30

kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger <sup>3</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klimafaktor |
|--------------|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.2017      | 12.2017      | Öl / -                     | 1.1                 | 143266                 | k. A.                   | 126610               | 1,10        |
| 01.2016      | 12.2016      | Öl / -                     | 1.1                 | 131876                 | k. A.                   | 115220               | 1,09        |
| 01.2015      | 12.2015      | Öl / -                     | 1.1                 | 125436                 | k. A.                   | 108780               | 1,11        |

## 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 (AN) 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

# ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002944521  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich empfohlen  sind nicht möglich (freiwillige Angaben)

| Nr.                      | Bau- oder Anlagenteile                     | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten  | sind möglich empfohlen                      |                          | sind nicht möglich (freiwillige Angaben) |   |
|--------------------------|--|---|---|--------------------------|--|---|
|                          |  |   | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme       | geschätzte Amortisationszeit             | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1                        | <b>Wärmeerzeuger</b>                       | Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung. | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> |  |   |
|                          |  | Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.                               | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |  |   |
|                          |  |   | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |  |   |
| 2                        | <b>Dach</b>                                | Flachdach: 14, besser 20cm Dämmung. Steildach: 20 bis 24cm Dämmung.                 | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> |  |   |
| 3                        | <b>oberste Geschossdecke</b>               | Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.              | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> |  |   |
| 4                        | <b>Außenwand gg. Außenluft</b>             | Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.                                 | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> |  |   |
| 5                        | <b>Kellerdecke</b>                         | Kellerdecke (unbeheizte Keller) min. 6cm Dämmschicht.                               | <input checked="" 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/unter:

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

**Dach**  
Ein Flachdach sollte mindestens 14cm, besser 20cm Dämmung haben. Bei einem Steildach ist eine Dämmung von 20 bis 24cm sinnvoll.

**oberste Geschossdecke**  
Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

**Außenwand gg. Außenluft**  
Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

**Kellerdecke**  
Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, mit einer 6cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

## Erläuterungen

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002944521  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 EE-WärmeG) 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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: HT'). 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises