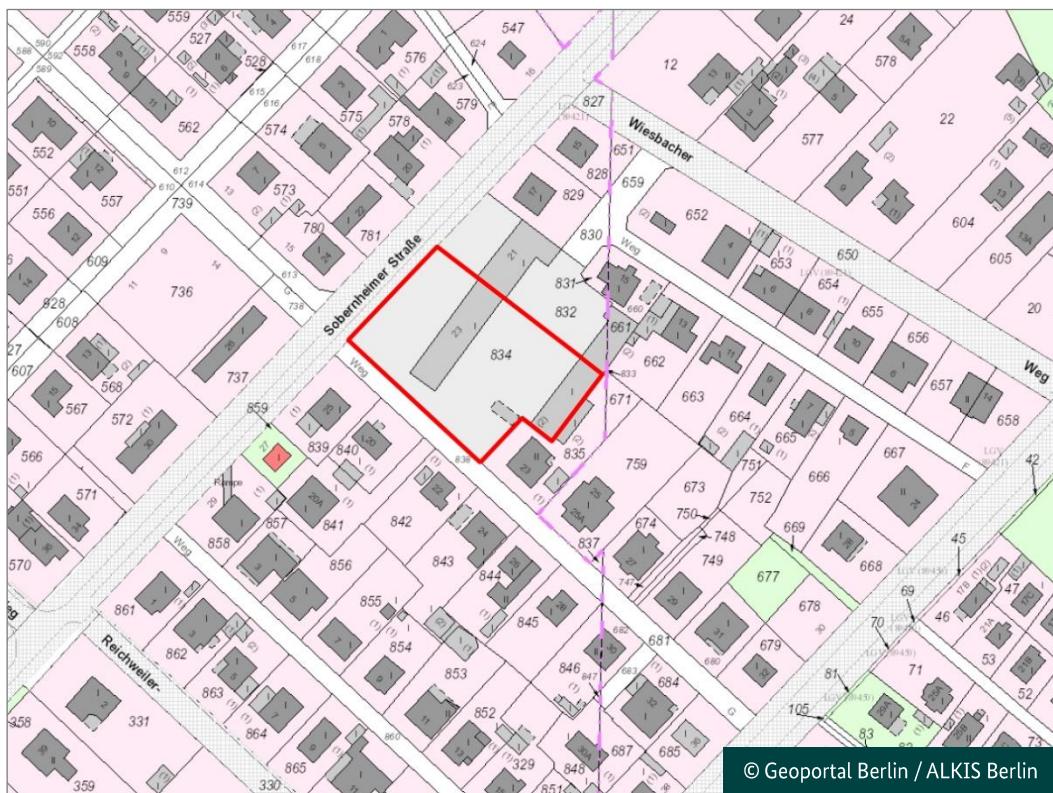


Exposé

Baugrundstück mit Gewerbeimmobilie

12559 Berlin Treptow-Köpenick
Ortsteil Müggelheim
Sobernheimer Straße 23



Inhalt

1.	Eckdaten.....	3
2.	Lagebeschreibung	3
3.	Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	3
4.	Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	5
5.	Planungssituation.....	5
6.	Erschließung.....	6
7.	Besonderheiten.....	7
8.	Kaufpreisvorstellung.....	9
9.	Allgemeine Informationen.....	9
10.	Besichtigungstermine.....	10
11.	Datenschutzinformationen.....	11
12.	Anlagen.....	11
12.1.	Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	12
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	13
12.3.	Fotos.....	14
12.4.	Energiebedarfsausweis.....	16
12.5.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	22

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, und alle Miteigentümer (nachstehend „Verkäufer“) beabsichtigen, gemeinsam das nachfolgend näher beschriebene Eckgrundstück in 12559 Berlin, Sobernheimer Straße 23, Ecke Weg G nebst zugehörigem Wegeanteil zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Müggelheim
Grundstücksgröße:	1.964 m ²
Bebauung:	Gewerbeeinheit mit Unterständen und Schuppen
Nutzungsart/Vermietungssituation:	das Objekt ist zu gewerblichen Zwecken auf unbestimmte Zeit vermietet; die Nettokaltmiete beträgt 500 €/Monat.
Kaufpreisvorstellung:	668.000 €
Besichtigungstermin:	17.02.2026 um 10:00 Uhr nach vorheriger Vereinbarung; Hinweis: Da das Objekt vermietet ist, ist ein Betreten des Grundstückes außerhalb des angegebenen Besichtigungs-termins untersagt.
Angebotsabgabefrist:	27.02.2026

2. Lagebeschreibung

Der Bezirk Treptow-Köpenick ist mit seinem Ortsteil Müggelheim flächenmäßig der größte und wasserreichste Bezirk Berlins. Die Seenlandschaft, die umliegenden Wälder mit den Müggelbergen sowie der ausgedehnte Treptower Volkspark mit dem angrenzenden Plänterwald und die wunderschöne Köpenicker Altstadt bieten viele Ausflugsmöglichkeiten. Der Ortsteil Müggelheim ist geprägt durch seinen Dorfanger nebst Kirche und dörflichem Charme.

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfanger und liegt unweit der Dahme-Bucht Große Krampe und des Müggelsees. In wenigen Gehminuten erreicht man die Bushaltestelle „Müggelheim/Dorf“ der Buslinie 169, welche zum S-Bahnhof Köpenick und U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz verkehrt. Der Berliner Alexanderplatz ist ca. 23 km und der Zoologische Garten ca. 30 km entfernt. Beides kann mit dem Auto sowie mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreicht werden.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, Kita und Grundschule liegen fußläufig entfernt.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Bei dem zu veräußernden Eckgrundstück handelt es sich um das Flurstück 834, Sobernheimer Straße 23/Ecke Weg G in der Siedlung „Blumenfeld/Vogelwiese“. Die Liegenschaft ist über die öffentlich gewidmete Anliegerstraße „Sobernheimer Straße“ angeschlossen. Die Straßenfront entlang der „Sobernheimer Straße“ beträgt etwa 34 m, die Straßenfront entlang des „Weg G“ ist ca. 49 m lang.

Das Baugrundstück ist im vorderen Bereich mit einer ehemaligen Kfz-Werkstatt bebaut. Diese wurde eingeschossig in Massivbauweise errichtet und ist nur teilweise unterkellert. Darüber hinaus befinden

sich im vorderen Bereich des Grundstückes Parkplatzflächen und an der hinteren Grundstücksgrenze Unterstände und PKW-Garagen, die teilweise ebenfalls in Massivbauweise errichtet wurden.

Ein Teil der Außenanlagen ist vorwiegend mit Beton befestigt. Das Baugrundstück ist mit geringer, nicht werthaltiger Vegetation bewachsen.

Das Werkstattgebäude grenzt an ein, durch eine Brandmauer abgetrenntes, Gebäude der Tischlerei des Nachbargrundstückes an. Beide Gebäude dürften ursprünglich als ein Gebäude errichtet worden sein und demzufolge eine bautechnische Einheit bilden. Ebenso grenzen die Garagen des Baugrundstücks an diejenigen der Tischlerei an, mit denen erstere ebenfalls eine bauliche Einheit bilden dürften.

Baujahrbedingt besteht beim Verkaufsobjekt ein erhöhter Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstau. Zudem gibt es Optimierungsbedarf im Hinblick auf aktuelle energetische Anforderungen.

Die Nachbarschaft besteht aus Einfamilienhäusern, Bungalows sowie der direkt angrenzenden Gewerbefläche, die als Tischlerei genutzt wird.

Der in Teilen aufgefüllte Baugrund des Grundstücks ist - soweit ersichtlich - normal tragfähig; ein Gutachten über seine Tragfähigkeit liegt der Verkäuferin jedoch nicht vor.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Köpenick im Grundbuch von Köpenick eingetragen:

Blatt 20416 N, lfd. Nr. 4 im Grundbuch: Baugrundstück

Gemarkung:	Köpenick
Flur:	213
Flurstück:	834
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Sovernheimer Straße 23
Größe in m ² :	1.964 m ²

Für die laufende Nummer 4 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland (Entschädigungsfonds) - ½ -

Weitere Eigentümer - ½ -

Abteilung II: lastenfrei

Abteilung III: lastenfrei

Blatt Nr. 31445 N, lfd. Nr. 1 im Grundbuch: Wegeanteil, siehe Besonderheiten

Gemarkung:	Köpenick
Flur:	214
Flurstück:	681
Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche Weg G
Größe in m ² :	299 m ²

Blatt Nr. 31445 N, lfd. Nr. 2 im Grundbuch: Wegeanteil, siehe Besonderheiten

Gemarkung:	Köpenick
Flur:	213
Flurstück:	838
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Weg G
Größe in m ² :	504 m ²

Für die laufenden Nummern 1 und 2 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland (Entschädigungsfonds) - zu 1/38-
weitere Verkäufer zu - zu 1/38-

Abteilung II: lastenfrei in Bezug auf den zu veräußernden Anteil

Abteilung III: lastenfrei in Bezug auf den zu veräußernden Anteil

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anschrift: 12559 Berlin, Sobernheimer Straße 23

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Wert in kWh/(m²*a): 391,67

Wesentlicher Energieträger Heizung: Flüssiggas

Baujahr Gebäude: 1936

Energieeffizienzklasse: H

Der Energieausweis ist als Anlage beigefügt.

5. Planungssituation

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes Treptow-Köpenick von Berlin befindet sich das Verkaufsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet hier somit § 34 BauGB, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.

Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks ist überwiegend geprägt durch eine kleinteilige Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern (Grundflächen bis max. ca. 120 m²) in offener Bauweise. Das Verhältnis von bebauter zu umgebender Freifläche auf den Grundstücken beträgt max. ca. 20 %.

Nach Abriss der vorhandenen Bebauung wäre auf dem Grundstück die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise grundsätzlich möglich. Die o.g. Parameter müssen dabei beachtet werden. Zur Sobernheimer Straße ist ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m und zum Weg G von mindestens 4 m vorzusehen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aktuell über die Sovernheimer Straße. Im Falle einer Teilung des Grundstücks muss sichergestellt werden, dass auch weiterhin eine Anbindung an die öffentliche Straße besteht oder Baulisten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) auf dem privaten Weg G mit Anschluss an eine öffentliche Straße im Baulistenverzeichnis des Bezirks eingetragen sind.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 stellt das Grundstück als Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat jedoch keinen Einfluss auf die planungsrechtliche Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB (s. o.).

Das Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB und ist nicht in der Denkmalliste Berlin erfasst.

Die Verkäuferin übernimmt keine Gewährleistung oder Garantie für die tatsächliche Bebaubarkeit und Teilbarkeit des Grundstücks. Sie empfiehlt deshalb dringend, Nutzungs- und Planungsabsichten vor Angebotsabgabe unmittelbar mit dem Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Stadtplanung) des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Alt Köpenick 21, 12555 Berlin zu erörtern.

6. Erschließung

Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen des jeweiligen Versorgers sind in den umliegenden Straßen verlegt.

Be- und Entwässerungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind in der „Sovernheimer Straße“ vorhanden. Im nicht öffentlich gewidmeten Siedlungsweg, „Weg G“, befindet sich eine gemeinschaftlich betriebene Frischwasserleitung und eine, zum Abwasserkanal der BWB führende Entwässerungsleitung der Siedlergemeinschaft Blumenfeld-Vogelwiese e. V..

Im Falle einer künftigen Mitbenutzung der Frischwasserleitung der Anrainer hat sich der Käufer mit diesen eigenverantwortlich über alle die Leitung betreffenden Fragen ihrer Nutzung, Instandhaltung und Instandsetzung, Erneuerung, Erweiterung und die Tragung der hierfür anfallenden anteiligen Kosten sowie über die Abrechnung und Tragung der anteiligen Verbrauchskosten zu einigen. Ein Anschluss an die Entwässerungsleitung der Siedlergemeinschaft erfordert für die Dauer seines Bestehens die Mitgliedschaft bei der Siedlergemeinschaft. Mit der Siedlergemeinschaft ist außerdem Einvernehmen in allen sonstigen allgemeinen Siedlungsfragen, wie z. B. die Nutzung und Unterhaltung des Weges G herbeizuführen.

Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse sind auf dem Baugrundstück vorhanden. Die Abwässer des Baugrundstücks werden aktuell in einer Abwasseranlage gesammelt und regelmäßig abgefahren. Auf dem Baugrundstück befindet sich ferner der (Haupt-) Wasserzähler der BWB für die gemeinschaftliche Frischwasserleitung der acht über sie versorgten Anrainer des Weges G. Der Wasseranschluss und die Frischwasserleitung der Anrainer müssen auf Dauer erhalten und für die BWB und die geschlossenen Anrainer zugänglich bleiben. Ob im Zuge einer eventuellen Neubebauung des Baugrundstücks eine Verlegung des Wasserzählers und eine dementsprechende Veränderung der Frischwasserleitung möglich ist, haben die Verkäufer nicht geprüft. Dies wäre ggf. vom Erwerber projekt-abhängig im Zusammenwirken insbesondere mit den BWB und den betroffenen Anrainern zu prüfen.

Erschließungsbeiträge fallen u. a. für die öffentliche Straße „Sobernheimer Straße“ nach § 15a Abs. 1 Erschließungsbeitragsgesetz nicht mehr an. Jedoch hat sich der Bezirk Treptow-Köpenick für das Land Berlin vorbehalten, ggf. für andere Erschließungsanlagen nach den §§ 127 ff BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

7. Besonderheiten

Das Baugrundstück ist mit einem massiven, eingeschossigen, nur geringfügig unterkellerten, beheizbaren ehemaligen Kfz-Werkstattgebäude sowie diversen, teilweise baufälligen massiven PKW-Garagen bebaut. Sämtliche Gebäude sind nicht wärmegedämmt. Ein Teil der Außenanlagen ist überwiegend mit Beton befestigt. Die Gebäude sind insbesondere mit geteilter Dachpappe oder festgebundenen Wellasbestplatten gedeckt. Ihre Fassaden sind verputzt, mit festgebundenen Wellasbestplatten verkleidet oder unverputzt/unverkleidet. Holzteile der Gebäude, wie etwa die Dachstühle und diverse Garagentore, sind mit Holzschutzmitteln imprägniert. Im Werkstattgebäude befinden sich geflieste Boden- und Wandflächen. Auch hier ist mit PAK- bzw. PCB-haltigen Materialien zu rechnen. Die Aufzählung der heute als Bauschadstoffe eingestuften Materialien erhebt ausdrücklich keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Erwerber muss also mit weiteren, heute nicht mehr zulässigen und evtl. als Sondermüll zu behandelnden Bauschadstoffen rechnen. Er muss ferner berücksichtigen, dass die Entsorgung von Bauschadstoffen nur unter Beachtung jeweils einschlägiger Entsorgungsbestimmungen ggs. unter Beteiligung geeigneter Fachfirmen zulässig ist und weitere, vom Erwerber zu tragende, Entsorgungskosten verursachen kann.

Das Werkstattgebäude grenzt an das von diesem durch eine Brandmauer getrennte Gebäude der Tischlerei auf dem Nachbargrundstück Sobernheimer Straße 21 an. Beide Gebäude dürften ursprünglich als ein Gebäude errichtet worden sein und demzufolge eine bautechnische Einheit bilden. Ebenso grenzen die Garagen des Baugrundstücks an diejenigen der Tischlerei, mit denen erstere ebenfalls eine bauliche Einheit bilden dürften. Deshalb muss der Erwerber bei einem Abriss des Werkstattgebäudes sowie der Garagen des Baugrundstücks mit entsprechenden baulichen Besonderheiten rechnen und rechtzeitig durch geeignete, auf seine Kosten zu ergreifende Maßnahmen die dauerhafte, baurechtskonforme Standsicherheit und Abgeschlossenheit der Tischlereigebäude sicherstellen. Ferner muss er eigenverantwortlich und auf seine Kosten vor Beginn der Abrissarbeiten alle dazu erforderlichen Abstimmungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Sobernheimer Straße 21 und den zuständigen Baubehörden herbeiführen, sämtlichen diesbezüglichen baurechtlichen Auflagen nachkommen und alle zur Bewahrung der Standsicherheit und Abgeschlossenheit bautechnisch gebotenen Maßnahmen durchführen.

An die Rückfront der PKW-Garagen des Baugrundstücks grenzt auf Seiten des Nachbargrundstücks Weg G 23 ein Anbau seines Inhabers dergestalt an, dass die Garagenrückfront zugleich Rückfront des Anbaus ist und als rückwärtiger Auflieger für das Pultdach des Anbaus dient. Damit sind vom Erwerber bei einem Abriss der Garagen eigenverantwortlich und auf eigene Kosten vor Durchführung des Abrisses das insofern nötige Einvernehmen mit dem Inhaber des Grundstücks Weg G 23 und allen in diesem Zusammenhang ggf. zu beteiligenden Baubehörden herzustellen und alle hiernach gebotenen bautechnischen Maßnahmen auszuführen, die für eine baurechtskonforme, dauerhafte Standsicherheit und Abgeschlossenheit des Anbaus erforderlich sind.

Die Verkäufer haben in Bezug auf eine entsprechend der Umgebungsbebauung angedachte Nutzung des Baugrundstücks als Standort von Einfamilienhäusern insbesondere den Boden auf vorhandene Schadstoffe untersuchen lassen. Zusammenfassend dargestellt ist das Baugrundstück nach dem von der INTECUS - Ingenieurgesellschaft für technischen Umweltschutz mbH erstellten Gutachten vom 06.01.2015 mit einer 0,10 - 0,90 m mächtigen Bodenschicht aufgefüllt worden, die mit Bauschutt durchsetzt ist und weitere Fremdstoffe enthält. 13 Bohrungen an acht über das Baugrundstück verteilten Stellen - davon zwei bis zum Erreichen des Grundwassers - ergaben nur auf einer Fläche von ca. 200 m² besonders wegen hohen Kupfergehalts bis zu einer Tiefe von ungefähr 0,70 m zu entfernendes deponiepflichtiges Erdreich. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach dem Gutachten weder hier noch anderswo auf dem Baugrundstück gegeben. Das vollständige Gutachten stellen die Verkäufer hieran interessierten Kaufinteressenten auf Anforderung in Dateiform zur Verfügung.

Die Erkenntnisse aus dem Gutachten haben nach einem Schreiben des Bezirksamts Treptow-Köpenick vom 20.03.2015 dazu geführt, dass der Bezirk die gesamte Fläche des Baugrundstücks in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung als vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit eingestuft hat. In Bezug auf eine mögliche Wohnnutzung des Baugrundstücks hat der Bezirk jedoch in das Bodenbelastungskataster den Hinweis auf eine dann nötige Neubewertung aufgenommen. Damit soll dem Umstand Rechnung tragen werden, dass bei einer Wohnnutzung alle, also auch sensiblere Nutzungen wie die Anlage von Kinderspielplätzen, die Haltung von Nutztieren oder die Anlage von Nutzgärten möglich sein müssen. Außerdem hält er einen Austausch des mit Bauschutt durchsetzten Bodens in bis zu 0,50 m Tiefe im Zuge der Neubebauung für nötig.

Nach einem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16.02.2015 über das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Baugrundstück befinden sich hier an vier Stellen „Deckungen“. Das sind offene oder geschlossene, also überdachte oder abgedeckte Bereiche, zu denen nach den von der Senatsverwaltung zur Auswertung herangezogenen Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg keine eindeutige Aussage über das Vorhandensein von Kampfmitteln möglich ist. In den weit überwiegenden Fällen wurden (und werden) keine Kampfmittel in den ermittelten Merkmalen/Anhaltspunkten gefunden. Die Senatsverwaltung sieht sich nach ihren Erkenntnissen nicht zu ordnungsbehördlichen Maßnahmen veranlasst, da sie im Rechtssinne noch keine konkrete Gefahr begründen. Zudem ist im Zuge der zuvor erwähnten Untersuchung auf Bodenschadstoffe bei den acht über das Baugrundstück verteilten Sondierungspunkten eine Kampfmittelerkundung mittels Georadar mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass dort eine Freigabe bis zu einer Tiefe von maximal 6 m erfolgte. Die Verkäufer haben keine weitergehenden detaillierten Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt. Der Erwerber ist daher gehalten, bei allen Bodenbewegungen im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden und der Neubebauung des Baugrundstücks mit der insoweit gebotenen Vor- und Umsicht vorzugehen und die ggf. erforderlichen Bodenuntersuchungen auf eigene Kosten und Gefahr vornehmen zu lassen.

Das Baugrundstück ist zu gewerblichen Zwecken auf unbestimmte Zeit vermietet. Das Mietverhältnis ist mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündbar. Es ist vorgesehen, dass der Erwerber mit dem Tag des Besitz-, Nutzungen- und Lastenwechsels in das Mietverhältnis eintritt (siehe §§ 566, 578 BGB). Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 500 €. Der Nutzungsvertrag kann bei Bedarf bei der Verkäuferin eingesehen werden.

Zusammen mit dem Baugrundstück muss ein ideeller Anteil am Weg G, die Flurstücke 681 und 838, von 1/19, das entspricht rd. 42 m², erworben werden.

Baulisten sind für das Baugrundstück nach Auskunft des Stadtentwicklungsamtes des Bezirks Treptow-Köpenick vom 20.04.2017 nicht im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Das Grundstück befindet sich im akustischen Einflussbereich des Flughafens Berlin-Brandenburg.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

668.000 €.

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025 im Bereich des Verkaufsobjektes 380 €/m².

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familienname und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggfs. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für „Sobornheimer Straße 23“, BEVK.VK-205340/0008-04.5006“

bis zum **27.02.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
Katja Schulenburg
Fasanenstraße 87
10623 Berlin.

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Besichtigungstermine

Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden am Dienstag, den 17.02.2026 um 10:00 Uhr nur nach vorheriger Vereinbarung und Anmeldung statt.

Da das Objekt vermietet ist, ist ein Betreten des Grundstückes außerhalb des angegebenen Besichtigungstermins untersagt.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ausgeschlossen.

11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

12. Anlagen

12.1.	Lageplan (nicht maßstabsgereu)	12
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgereu)	13
12.3.	Fotos.....	14
12.4.	Energiebedarfssausweis.....	16
12.5.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	22

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 1: Lage im Land Berlin

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgerecht)

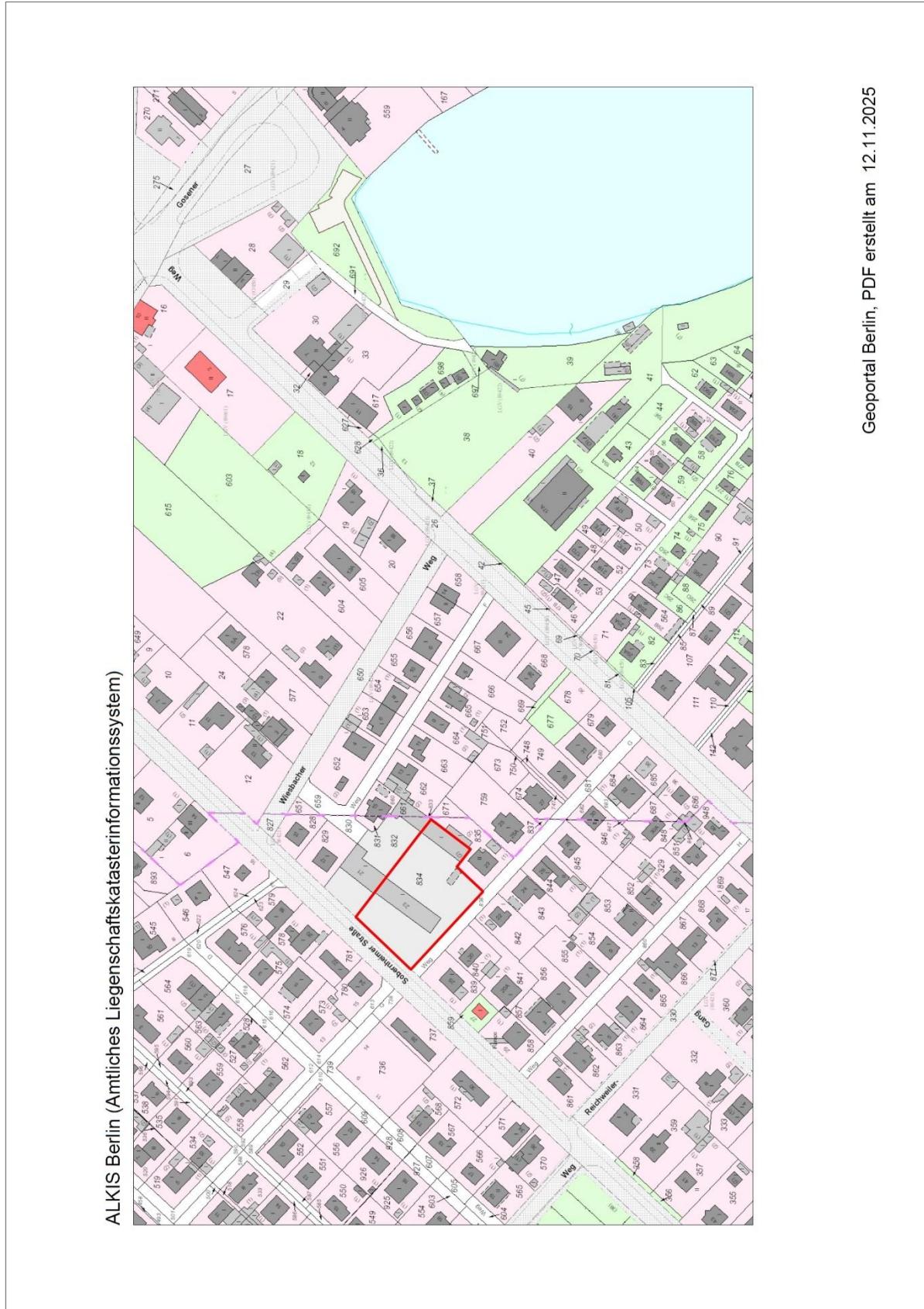


Abbildung 2: Flurkarte

12.3. Fotos



Abbildung 3: Blick auf die Werkstatt



Abbildung 4: Ansicht seitlich der Werkstatt



Abbildung 5: Rückansicht auf das Werkstattgebäude



Abbildung 6: Ansicht auf die Garagen und Unterstände

12.4. Energiebedarfsausweis

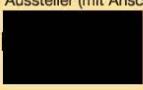
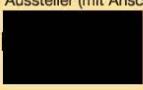
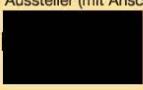
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude																																									
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023																																									
Gültig bis: 12.11.2035	Registriernummer: BE-2025-006062365	1																																							
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Hauptnutzung / Gebäudekategorie</td> <td colspan="2">Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="2">Sobornheimer Straße 23 12559 Berlin</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil ²</td> <td colspan="2">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude ³</td> <td colspan="2">1936</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}</td> <td colspan="2">1991</td> </tr> <tr> <td>Nettogrundfläche ⁵</td> <td colspan="2">271</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung ³</td> <td colspan="2">Flüssiggas</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³</td> <td colspan="2">Strom-Mix</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien ³</td> <td>Art: keine</td> <td>Verwendung: keine</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung ³</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung</td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung ³</td> <td><input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte</td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme</td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁶</td> <td>Anzahl:</td> <td>Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td><input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf</td> <td><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</td> </tr> </table>			Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit		Adresse	Sobornheimer Straße 23 12559 Berlin		Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		Baujahr Gebäude ³	1936		Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991		Nettogrundfläche ⁵	271		Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas		Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁶	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit																																								
Adresse	Sobornheimer Straße 23 12559 Berlin																																								
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude																																								
Baujahr Gebäude ³	1936																																								
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991																																								
Nettogrundfläche ⁵	271																																								
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas																																								
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix																																								
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine																																							
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																							
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																							
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁶	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:																																							
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)																																							
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes <p>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 Bezugsfäche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5). <input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen. <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller <input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p>																																									
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>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.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) </td> <td style="width: 50%;">Unterschrift des Ausstellers </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Ausstellungsdatum 12.11.2025</td> </tr> </table>			Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) 	Unterschrift des Ausstellers 	Ausstellungsdatum 12.11.2025																																				
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) 	Unterschrift des Ausstellers 																																								
Ausstellungsdatum 12.11.2025																																									
<small> ¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche ⁶ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG </small>																																									

Abbildung 7: Energieausweis, Seite 1

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BE-2025-006062365

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 101,56 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

391,67 kWh/(m²·a)

Anforderungswert GEG
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG²

Ist-Wert 391,67 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Flüssiggas	280,95	0	0	0	0	280,95
Strom netzbezogen	6,09	2,55	37,26	0	0	45,91

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 284 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 43 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁵

Anteil Wärmebereitstellung: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁷ aller Anlagen:

Art der erneuerbaren Energie: % % %

% % %

Summe⁸: %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

Art der erneuerbaren Energie:

%

%

Summe⁹: %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Hilfsenergiebedarf

⁴ Mehrfachnennungen möglich

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Zone 1	271	100
2			
3			
4			
5			

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

⁵ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁶ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁷ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/all der Anlagen

⁸ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁹ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

¹⁰ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹¹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Abbildung 8: Energieausweis, Seite 2

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BE-2025-006062365

3

Endenergieverbrauch

- Warmwasser enthalten
- Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung
- Warmwasser
- Lüftung
- eingebaute Beleuchtung
- Kühlung
- Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis								

- weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²
		Wärme Strom

- weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Abbildung 9: Energieausweis, Seite 3

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2025-006062365

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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Austausch der Fenster nach gültiger Verordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	oberste Geschossdecke	Dämmung der oberen Geschossdecke nach gültiger Verordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwand nach gültiger Verordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Beleuchtung	Austausch durch LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Austausch durch Wärmepumpentechnik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Abbildung 10: Energieausweis, Seite 4

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises gilt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Ummassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

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 dem GEG. 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. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Abbildung 11: Energieausweis, Seite 5

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 12.11.2035

Registriernummer: BE-2025-006062365

Aushang

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit		
Adresse	Sobernheimer Straße 23 12559 Berlin		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	1936		
Nettogrundfläche	271		
Wesentliche Energieträger für Heizung	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	



Primärenergiebedarf

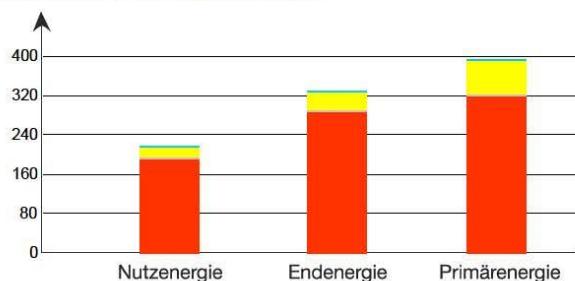
Treibhausgasemissionen 101,56 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

391,67 kWh/(m²·a)

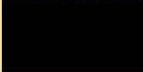


Aufteilung Energiebedarf



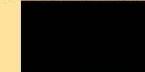
- Kühlung einschließlich Befeuchtung
- Lüftung
- Eingebaute Beleuchtung
- Warmwasser
- Heizung

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



senercon

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 12.11.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

Abbildung 12: Energieausweis, Seite 6

12.5. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
z. Hd. Frau Katja Schulenburg
Fasanenstraße 87
10623 Berlin

Kaufpreisangebot für „Sobernheimer Straße 23“, BEVK.VK-205340/0008-04.5006

I. Kaufinteressent/in

Name:

Vorname:

Firma:

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich)
/ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Verkaufsobjekt Sovernheimer Straße 23:

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en