

Stadt Kitzingen
Liegenschaftsverwaltung
Kaiserstr. 13/15
97318 Kitzingen



Immobilien in Kitzingen

**Die Stadt Kitzingen veräußert die Immobilie
„Alte Reichsstraße 52" im Stadtteil Repperndorf**



Immobilie in Kitzingen - Repperndorf, „Alte Reichsstraße 52“

GRUNDSTÜCKE:

Das Verkaufsobjekt besteht aus dem Grundstück **Fl.Nr. 4**, Gemarkung Repperndorf, mit einer Größe von **237 m²** sowie einem Miteigentumsanteil zu **1/3** am **396 m²** großen Innenhof (**Fl.Nr. 4/2**).

LAGE:

Die Grundstücke befinden sich im zentralen Altortbereich von Repperndorf. Sie liegen schräg gegenüber der evangelischen Kirche im Ortskern. Der Bodenrichtwert für den Ortskern beträgt 100 €/m² (Stichtag 01.01.2026).

STELLPLÄTZE:

Im Innenhof (Fl.Nr. 4/2) befinden sich zwei zugehörige Stellplätze. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten stehen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

GEBÄUDE:

Das vollständig unterkellerte Gebäude (Fl.Nr. 4) wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und war einst ein Teil einer dort befindlichen Brauerei. Später wurde die Immobilie für viele Jahre als Rathaus und Feuerwehrgerätehaus der bis 1977 eigenständigen Gemeinde Repperndorf genutzt.

Diverse Nutz- und Lagerflächen bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die beiden Wohneinheiten im Obergeschoss und Dachgeschoss sind leerstehend. Strom-, Gas-, Wasser-, Kanal- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Der Endenergiebedarf des Gebäudes beträgt 264,7 kWh/(m²*a).

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es steht derzeit nicht unter Denkmalschutz.

Kellergeschoss:

Unter dem Gebäude befindet sich ein Gewölbekeller. Es bestehen Verbindungen zu den Nachbargrundstücken, die zum Teil noch zugänglich sind.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist in drei Nutzungseinheiten aufgeteilt und dient derzeit als Lager- und Abstellraum für örtliche Vereine und private Nutzer. Die Räume sind zum Teil beheizbar.

Obergeschoss:

In der rechten Etagenhälfte befindet sich eine leerstehende Wohnung. Bei der linken Etagenhälfte handelt es sich um die ehemaligen Amtsstuben sowie den Sitzungssaal des Rathauses, der seit vielen Jahren durch den Ortsverband der Arbeiterwohlfahrt genutzt wird.

Dachgeschoss:

Im teilausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung, die 1993 hergestellt wurde.

MÄNGEL:

Das Gebäude befindet sich aktuell in einem kaum gebrauchstauglichen Zustand und ist mit vielen sichtbaren Mängeln und Schäden behaftet.

Die Außenwände im Kellergeschoss und Erdgeschoss weisen deutlich erkennbare Abdichtungsprobleme gegen Feuchtigkeit auf, auch zeigt der Putz Abplatzungen und Fehlstellen. Dacheindeckung sowie Rinnen und Fallrohre sind schadhaft, Fenster sind zum Teil erneuerungsbedürftig und stellenweise sind erhebliche Risse im Wand- und Deckenbereich erkennbar. Auch Treppen, Dachstuhl und Decken sind zum Teil stark verformt und mit Schädlingen befallen. In Teilen des Gebäudes liegt Schimmelbefall vor, der Innenputz weist stellenweise Risse auf.

Die haustechnischen Anlagen (Elektro, Sanitär, Heizung) sind überwiegend veraltet und unbrauchbar bzw. mit erheblichen Mängeln behaftet. Generell weist die gesamte Ausstattung deutlich sichtbare altersbedingte Gebrauchsspuren auf. In nahezu allen Geschossen und Bauteilen sind erkennbare Defizite bezüglich Brand-, Schall- und Wärmeschutz vorhanden.

KÜNFTIGE NUTZUNG:

Die Kubatur des Gebäudes muss erhalten bleiben. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Feuerwehrsirene, deren Weiterbestehen ist im Grundbuch gesichert. Für sämtliche Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen ist ein Bauantrag zu stellen. Dabei sind die Anforderungen, z.B. Brandschutz, Statik, erforderliche Stellplätze, neu zu prüfen. Die Nutzbarkeit der bisherigen Wohnungen zu Wohnzwecken kann daher nicht automatisch in Aussicht gestellt werden. Die Möglichkeiten und der Umfang einer künftigen Nutzung sollten daher vor Abgabe der Bewerbung unbedingt mit der Stadt Kitzingen / Sachgebiet Bauordnung abgestimmt werden.

KAUFPREIS:

Hier bitten wir, einen **konkreten Preis** zu nennen. Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.) hat der Erwerber zu tragen.

BEWERBUNG:

Die Interessenten werden gebeten, im eigenen Namen schriftliche Bewerbungen in Papierform oder per E-Mail unter Angabe ihrer persönlichen Daten (Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Beruf, E-Mail-Adresse) abzugeben.

Daneben ist in geeigneter Weise nachzuweisen, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann (z.B. Bankbestätigung). **Die beabsichtigten Baumaßnahmen (Ausbau- und Sanierungskonzept), die geplante künftige Nutzung und ein sich daraus ergebender Zeitplan sind zu beschreiben.**

Mit der Abgabe der Bewerbung entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Es werden keine Kosten für das Erstellen und Einreichen der Bewerbung erstattet.

Interessenten richten ihre schriftlichen Bewerbungen auf dem Postweg oder per E-Mail **bis zum 06.09.2026** an:

Stadtverwaltung Kitzingen Liegenschaftsverwaltung Kaiserstraße 13/15 97318 Kitzingen E-Mail: liegenschaften@stadt-kitzingen.de

Es gilt das Datum des Posteingangs bei der Stadt Kitzingen. Bewerbungen nach Fristablauf werden nicht berücksichtigt.

VERGABE:

Bei der Vergabe werden Kaufpreis, künftige Nutzung und bauliche Gestaltung des Gebäudes, Zeitplan zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen, finanzielle Leistungsfähigkeit und fachliche Kompetenz des Bieters (z.B. Berufserfahrung im Bauwesen) berücksichtigt.

Die Stadt Kitzingen behält sich vor, das Anwesen nicht zu veräußern, wenn keine akzeptable Bewerbung eingeht. Es besteht kein Anspruch auf die Vergabe der Immobilie. Eine Ablehnung ist insbesondere dann möglich, wenn die Kaufpreisfinanzierung nicht ausreichend gesichert ist oder das Nutzungskonzept nicht überzeugt.

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengetragen. Da sich hierbei auch auf die Informationen Dritter gestützt wurde, wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Die Informationen nach Art. 13 und Art. 14 DSGVO zur Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Webseite:

<https://www.stadt-kitzingen.de/datenschutz/>

ANSPRECHPARTNER DER STADT KITZINGEN:

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie die nachfolgend genannten Stellen. Eine Besichtigung des Anwesens ist nach Absprache möglich, bitte melden Sie sich hierzu möglichst bis zum 28.08.2026 bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Kitzingen. Bei Bedarf wird es weitere Besichtigungstermine geben.

Bei allgemeinen Fragen:

Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung

Tel. 09321/20-2301 (Herr Daniel)

Tel. 09321/20-2302 (Herr Heinkel)

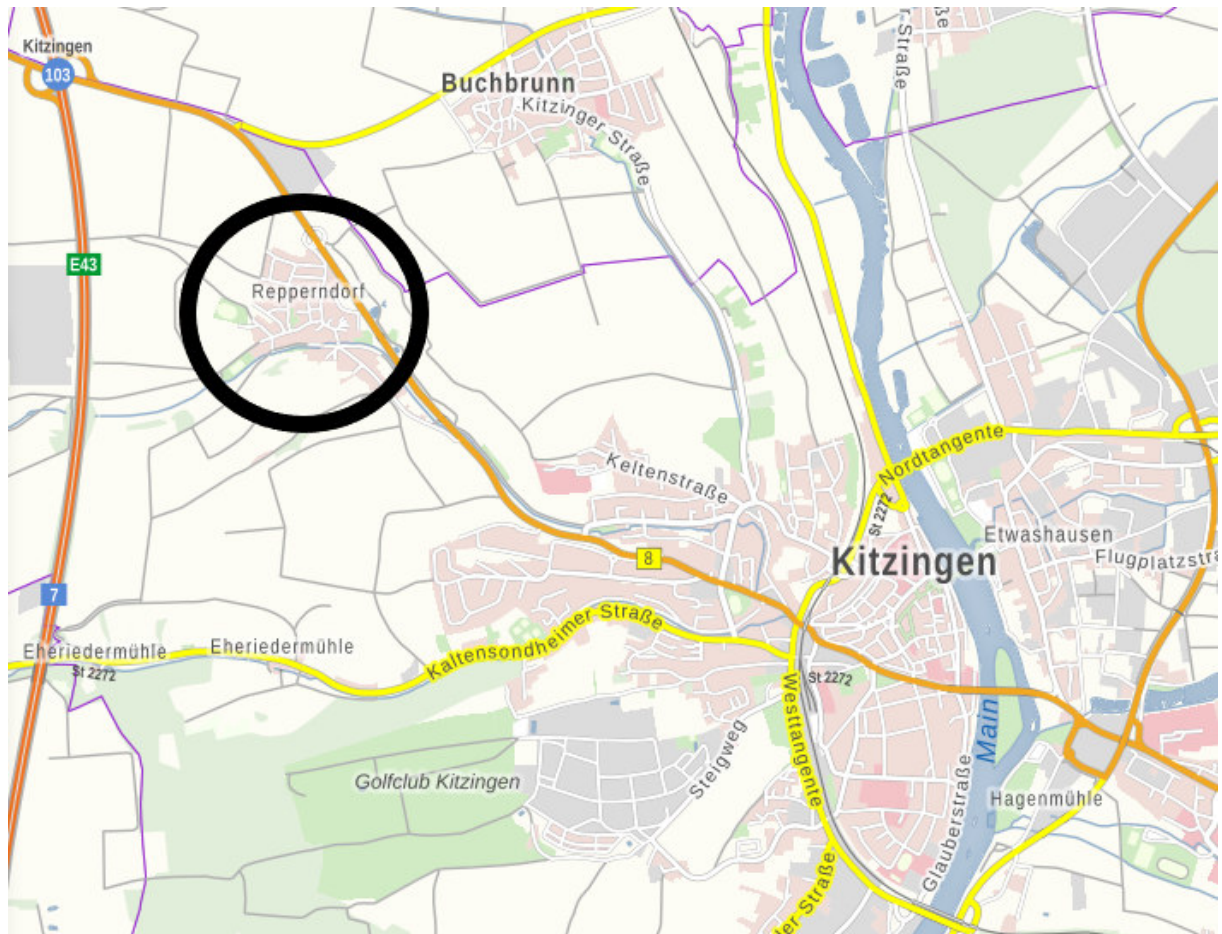
E-Mail: liegenschaften@stadt-kitzingen.de

Bei baurechtlichen Fragen:

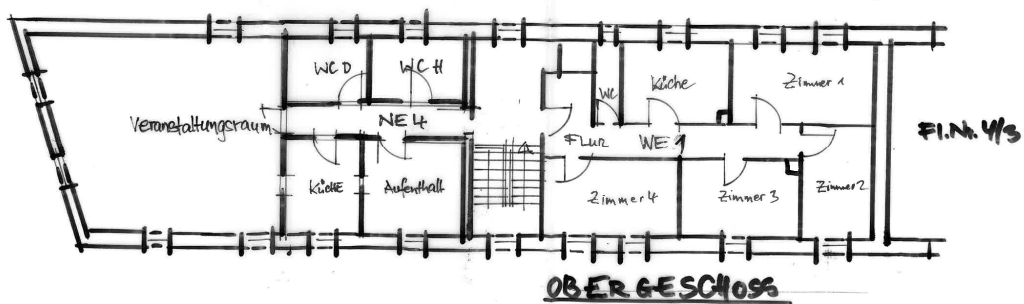
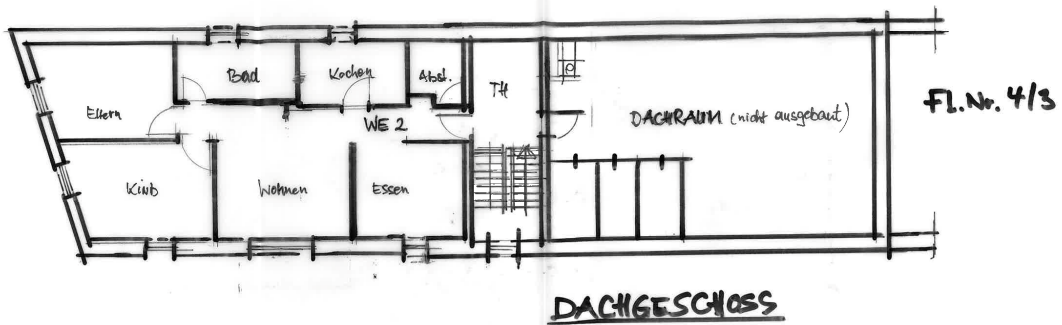
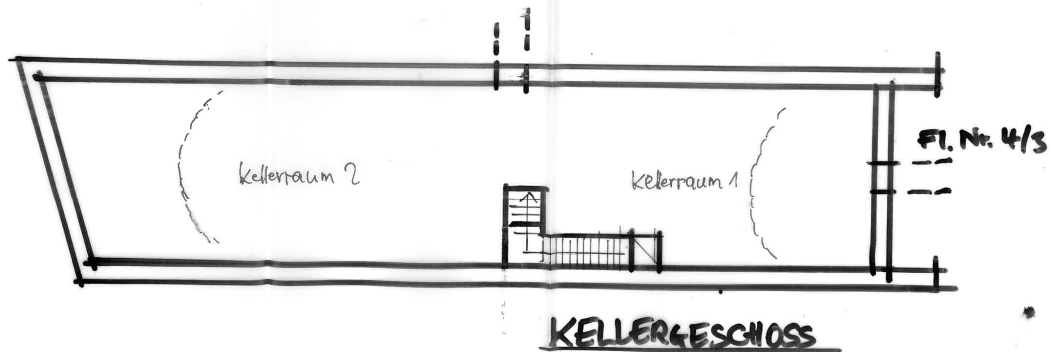
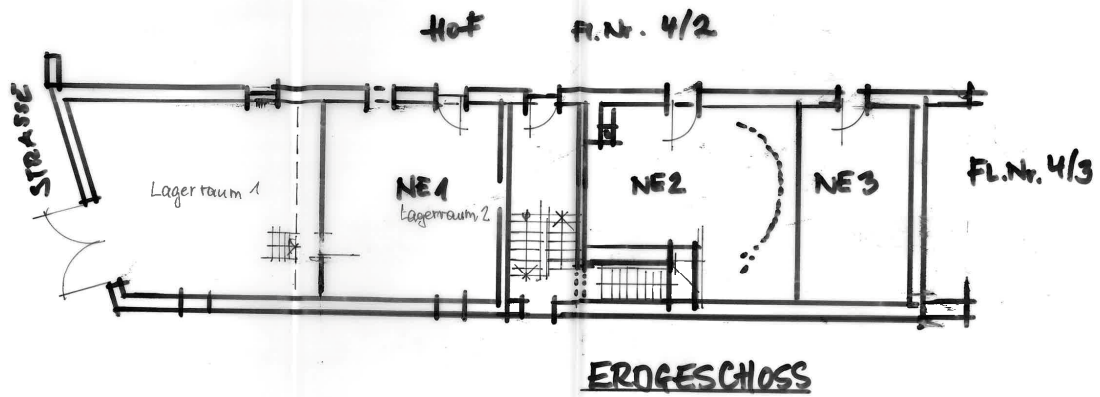
Sachgebiet Bauordnung: E-Mail: bauordnung@stadt-kitzingen.de

Sachgebiet Stadtplanung: E-Mail: stadtplanung@stadt-kitzingen.de

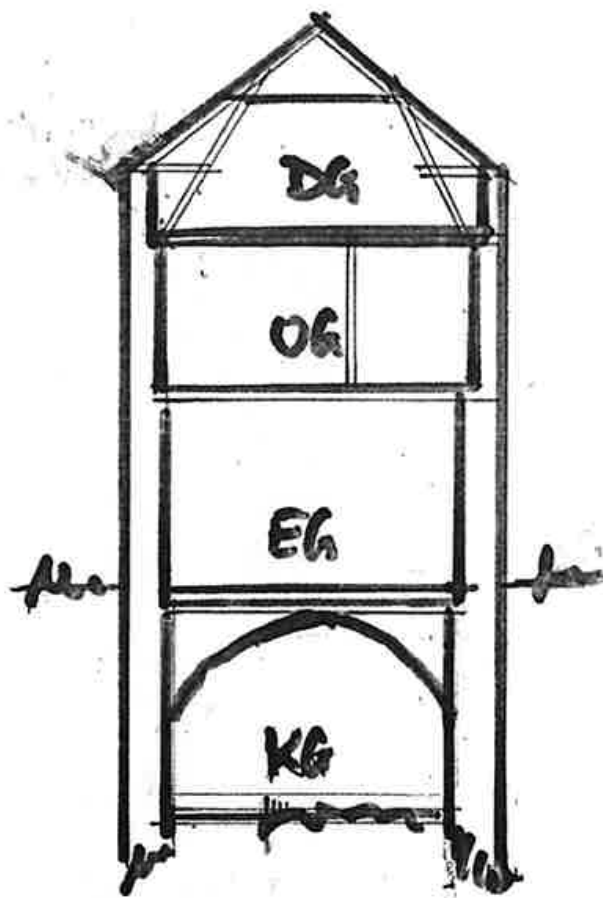
Orts- und Lagepläne:



Grundrisse des Gebäudes:



Gebäudeschnitt:



SCHNITT A-A

Fotografien:



Ortswappen am linken Gebäuderand





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 24.03.2032

Registriernummer:

BY-2022-004014722

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Alte Reichstraße 52 97318 Kitzingen		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude / Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1992		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	526,0 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Beratungsbüro, Waldmann Energie
unabhängiger Gebäudeenergieberater (HWK)
Kettengasse 9
97320 Sulzfeld am Main

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

25.03.2022

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

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2022-004014722

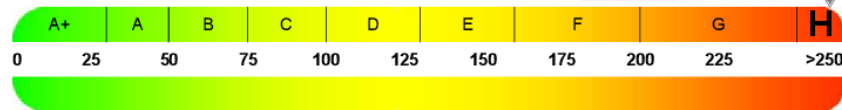
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 82,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

264,7 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
332,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 332,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 95,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ¹

Ist-Wert 1,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

264,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

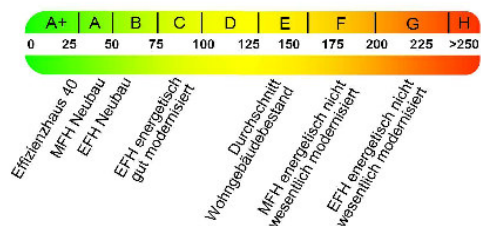
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

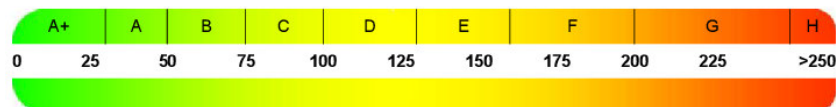
Registriernummer:

BY-2022-004014722

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



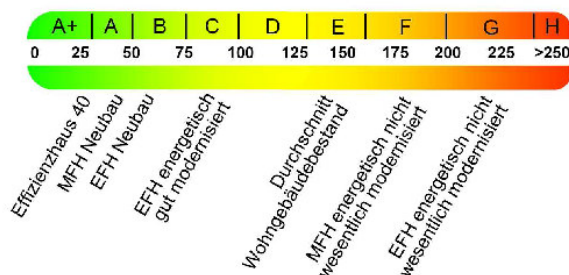
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kVWh]	Anteil Warmwasser [kVWh]	Anteil Heizung [kVWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2022-004014722

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	20 cm Dämmung	☒	☐		
2	Wände	Innendämmung, Innenputz ausbessern, 10cm	☒	☐		
3	Keller	Kellerdecke, Wärmedämmung von unten, 10cm	☒	☐		
4	Heizung	Zentralheizung mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets) + Solare Heizungsunterstützung (Sonnen-Energie)	☒	☐		
5	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets)	☒	☐		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Beratungsbüro, Waldmann Energie, unabhängiger Gebäudeenergieberater (HWK), Thomas Waldmann
Kettengasse 9, 97320 Sulzfeld am Main

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900.

Die Angabe des Baujahres sowie Umbau- und Sanierungszeiten beruht auf der Aussage des Eigentümers und ist nachvollziehbar. Am Gebäude wurden verschiedene Umbauten und Sanierungen vorgenommen. (Ausbau des Dachgeschosses)

Im Falle des Verkaufs eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen hat der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer nach § 88 GEG zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren 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 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises