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:**

Grundstück Fl.-Nr. 4 der Gemarkung Repperndorf mit einer Größe von 237 m² sowie 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 01.01.2022).

#### STELLPLÄTZE:

Im Innenhof (FI.-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 Lagerund 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.

#### <u>Dachgeschoss</u>:

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 mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung 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:**

Für sämtliche Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen ist ein Bauantrag zu stellen. Dabei sind die Anforderungen hinsichtlich beispielsweise Brandschutz, Statik und erforderlichen Stellplätzen neu zu prüfen. Die Nutzbarkeit der bisherigen zwei Wohnungen zu Wohnzwecken kann daher nicht automatisch in Aussicht gestellt werden. Die Möglichkeiten und der Umfang einer künftigen Nutzung (Wohnzwecke, soziale oder gewerbliche Nutzung) sollten daher vor Bewerbungsabgabe unbedingt konkret mit dem Sachgebiet Bauordnung der Stadt Kitzingen abgestimmt werden.

#### **KAUFPREIS:**

Unsere Kaufpreisvorstellung liegt bei **85.000** €. Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer etc.) hat der Erwerber zu tragen. Maklerkosten fallen nicht an.

#### **BEWERBUNGSABGABE:**

Die Interessenten werden gebeten, im eigenen Namen schriftliche Bewerbungen in Papierform unter Angabe ihrer persönlichen Daten (Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Beruf, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) abzugeben. Die Bewerbungen müssen einen konkreten Preis sowie ggf. den Wert eines Tauschgrundstücks mit Angabe von Flurnummer und Größe enthalten; diese Angaben sollten sich an unserer Kaufpreisvorstellung orientieren. Wir behalten uns vor, bei Tauschgrundstücken den Wert im Hinblick auf den Nutzen für die Stadt Kitzingen festzulegen. Eine Kombination aus Kaufpreis und Tauschgrundstück ist möglich. Es werden nur Bewerbungen mit konkreten Preis- bzw. Wertangaben berücksichtigt. Auch ist bei Abgabe einer Bewerbung die Sicherstellung des Kaufpreises mittels einer Finanzierungsbestätigung einer Bank nachzuweisen. Zudem ist ein schlüssiges Gesamtkonzept zur geplanten Nutzung und baulichen Gestaltung vorzulegen.

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

Interessenten richten ihre schriftlichen Bewerbungen bitte bis zum 04.03.2024 an:

Stadtverwaltung Kitzingen Liegenschaftsverwaltung Kaiserstraße 13/15 97318 Kitzingen Bitte vermerken Sie auf dem Umschlag deutlich lesbar:

"Bewerbung für das Anwesen Alte Reichsstraße 52. Bewerbung bitte ungeöffnet an

die Liegenschaftsverwaltung weiterleiten!"

Es gilt das Datum des Posteingangs bei der Stadt Kitzingen. <u>Bewerbungen per E-Mail</u>

oder Telefax werden nicht anerkannt. Nach Ablauf der Frist eingegangene

Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

**VERGABE:** 

Bei der Vergabe werden Kaufpreis, ggf. Wert eines Tauschgrundstückes und dessen

Nutzen für die Stadt Kitzingen, künftige Nutzung und bauliche Gestaltung des

Gebäudes, finanzielle Leistungsfähigkeit und fachliche Kompetenz des Bieters

berücksichtigt.

Die Stadt Kitzingen behält sich vor, das Anwesen nicht zu veräußern, wenn kein

akzeptables Gebot eingeht. Es besteht kein Anspruch auf die Vergabe der Immobilie.

**SONSTIGES:** 

Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Feuerwehrsirene, die auch bei

baulichen Veränderungen dort verbleiben muss. Hierzu werden eine vertragliche

Regelung sowie eine Sicherung im Grundbuch erfolgen.

Bei Sanierungsabsichten des Objektes behalten wir uns vor, diese innerhalb eines

bestimmten Zeitraumes im Kaufvertrag zu sichern.

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/allgemeines/datenschutz

#### ANSPRECHPARTNER DER STADT KITZINGEN:

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie die nachfolgenden Ansprechpartner. Eine Besichtigung des Anwesens ist nach Absprache möglich, bitte melden Sie sich hierzu möglichst bis zum 08.01.2024 bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Kitzingen.

#### Bei allgemeinen Fragen:

Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung, Frau Monat

Tel. 09321/20-2306, vormittags

E-Mail: <u>liegenschaften@stadt-kitzingen.de</u>

#### Bei baurechtlichen Fragen:

Sachgebiet Bauordnung, Frau Gernert

Tel. 09321/20-6401

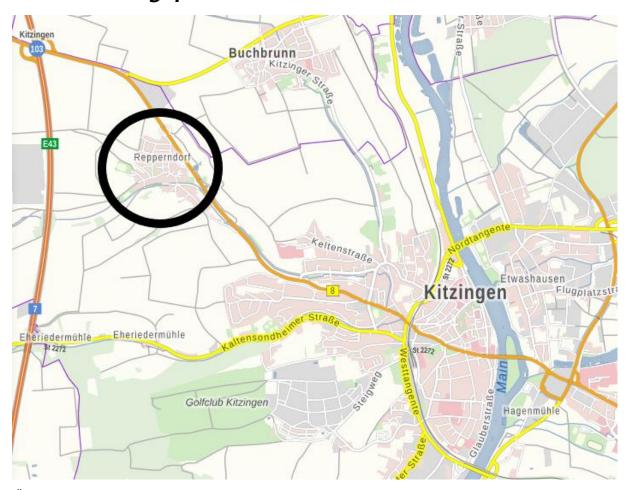
E-Mail: <u>isabell.gernert@stadt-kitzingen.de</u>

Sachgebiet Stadtplanung, Frau Buck

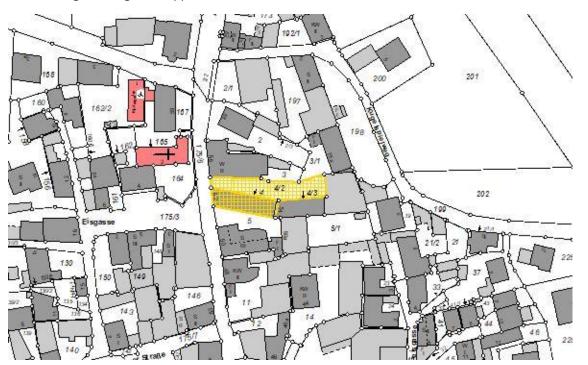
Tel. 09321/20-6101

E-Mail: <u>bianca.buck@stadt-kitzingen.de</u>

## Orts- und Lagepläne:

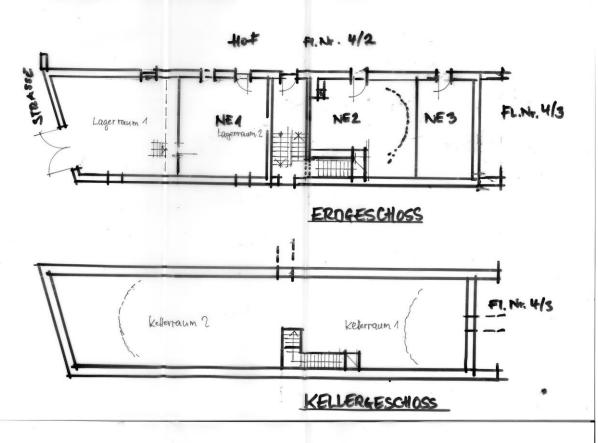


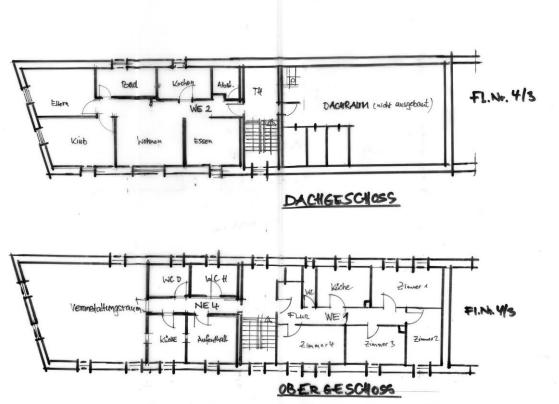
Örtliche Lage Kitzingen / Repperndorf



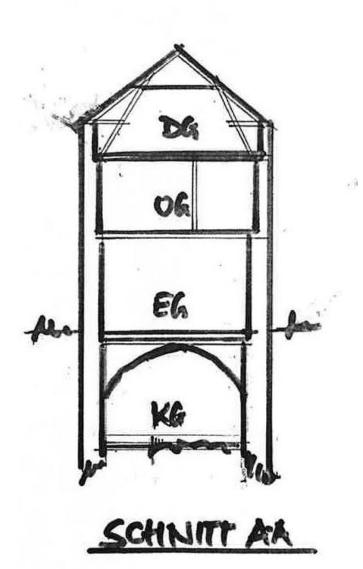
Lageplan der Grundstücke

### Grundrisse des Gebäudes:





## Gebäudeschnitt:



## Fotografien:



Ansicht Straßenseite



Zufahrt zum Innenhof



Innenhof



Gewölbekeller

Mehrfamilienreiheneckhaus

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

Gebäude Gebäudetyp

8. August 2020

Gültig bis:	24.03.2032	Registriernummer:	BY-2022-004014722	(1)

				2 11 1			
Adresse	Alte Reichstraße 52						
	97318 Kitzingen						
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude / Mehrfamilie	nhaus					
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900						
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1992	1992					
Anzahl der Wohnungen	3						
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	526,0 m² □ nach	§ 82 GEG aus der V	Vohnfläche ermittelt				
Wesentliche Energieträger für Heizung 3	Erdgas E, Strom-Mix						
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	<sup>3</sup> Erdgas E, Strom-Mix						
Erneuerbare Energien	Art: keine	,	Verwendung:				
Art der Lüftung <sup>3</sup>			☐ Lüftungsanlage mit \	Wärmerückgewinnung			
Art der Editarig				e Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung <sup>3</sup>	☐ Passive Kühlung		☐ Kühlung aus Strom	J			
, at a strict many	☐ Gelieferte Kälte	]	☐ Kühlung aus Wärme	e			
Inspektionspflichtige Klimaanlagen 5	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeit	tsdatum der Inspektion:				
Anlass der Ausstellung des	☐ Neubau	□ Mo	dernisierung	☐ Sonstiges (freiwillig)			
Energieausweises	▼ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)						
Hinweise zu den Angaben übe	er die energetische	Qualität des C	Sebäudes				
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 Ergeb-							
nisse sind auf Seite 3 dargestellt.  Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch							
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch	X 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

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen Mehrfachangaben möglich bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

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

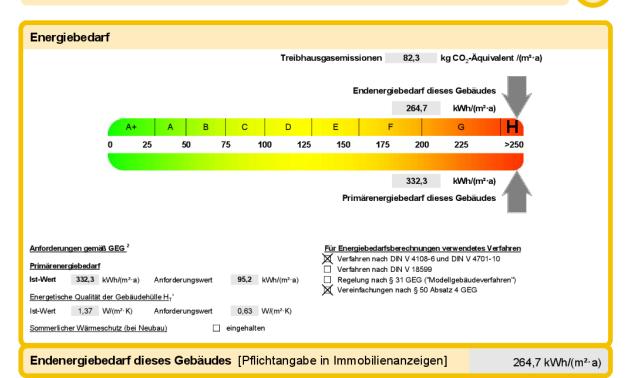
8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2022-004014722

2



#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 3

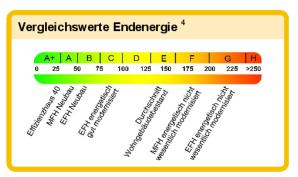
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

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

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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

- $\hfill \square$  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:
- siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
- nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
- EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

 $Das\,GEG\,l\"{a}sstf\"{u}r\,di\,e\,Berechnung\,des\,Energiebedarfs\,unterschiedliche$ Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen  $Energie verbrauch. Die ausgewiesen en Bedarfswerte der Skalas ind spe-\\energie verbrauch wie der Skalas in der S$ zifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

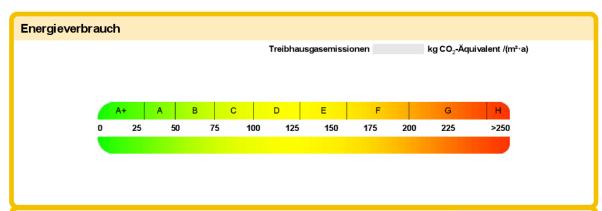
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2022-004014722

3

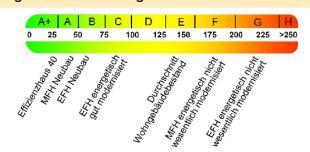


#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von bis		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie-		Anteil Warmwasser	Anteil Heizung	Klima- faktor
7011	515		faktor-	[kWh]	[kWh]	[kWh]	laktoi
weitere Einträge in Anlage							

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

- siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
- gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
- EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 3D 11.6.0

# **ENERGIEAUSWEIS**

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2022-004014722

1	1
4	

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung								
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					möglich	ı	☐ nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen								
Nr.	Bau- oder Anlagenteile		Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten		len als Einzel- maß- nahme	(freiv geschätzte Amortisa- tionszeit	illige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie	
1	Dach	20 cm Dämmung	ı	×				
2	Wände	Innendämmung, Innenputz ausbessern, 10cm		×				
3	Keller	Kellerdecke, Wä 10cm	rmedämmung ∨on unten,	×				
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 informatorisches 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.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 emeuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf - Seite 2

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 emeuerbare 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, ie 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.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweis