

# Exposé

## Gewerbe in Worms

### Großer Verkaufsraum mit Parkplätzen Rheinstraße 42 in 67547 Worms



Objekt-Nr. OM-316686

### Gewerbe

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:  
Kleine Füchse Raule-Stiftung

Rheinstraße 42  
67547 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche 700,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Eigentümerin, Kleine Füchse Raule-Stiftung, verkauft die ehemalige Autovermietung von Europcar.

Es handelt sich um das Flurstück 95/8 (Rheinstraße 42=R42) mit 700m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis der Rheinstraße 42 beträgt 675.000 €.

Beim Objekt der Rheinstraße 42 handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

So hat die Kleine Füchse Raule-Stiftung ein

Miteigentumsanteil von 2.646 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit im Erdgeschoss nebst Keller/Lagerraum. Darüber hinaus hat sie das zeitlich unbegrenzte Sondernutzungsrecht an der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Grundstücksfläche.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Bebilderung und der entsprechenden Anlagen/ Dokumenten des Exposés.

Gerne senden wir Ihnen auf Nachfrage weitere Dokumente wie Grundbuchauszüge, Teilungserklärung ect. zu.

Der Kauf dieser Immobilie ist provisionsfrei !

Kleine Füchse Raule-Stiftung

Gustav-Freytag-Straße 31

65189 Wiesbaden

Tel.: 0611-991 76 0

Fax.: 0611-991 76 38

E-Mail: [info@raule-stiftung.de](mailto:info@raule-stiftung.de)

## Lage

sehr zentral mitten in Worms

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie

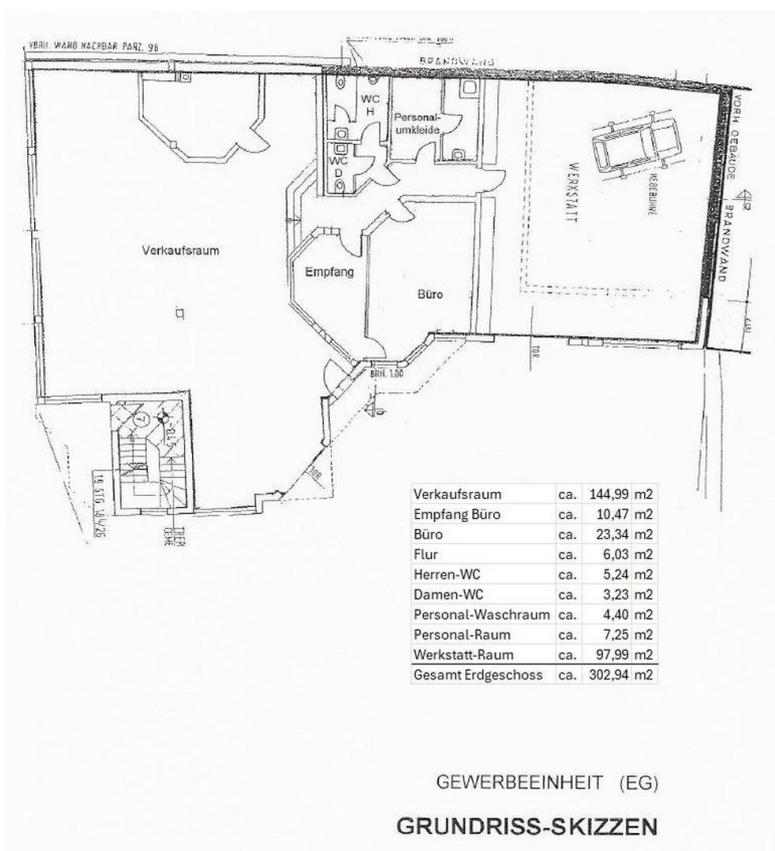


Verkaufsraum



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Skizze, Grundriss



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Büro



Büro



Verkaufsraum

# Exposé - Galerie

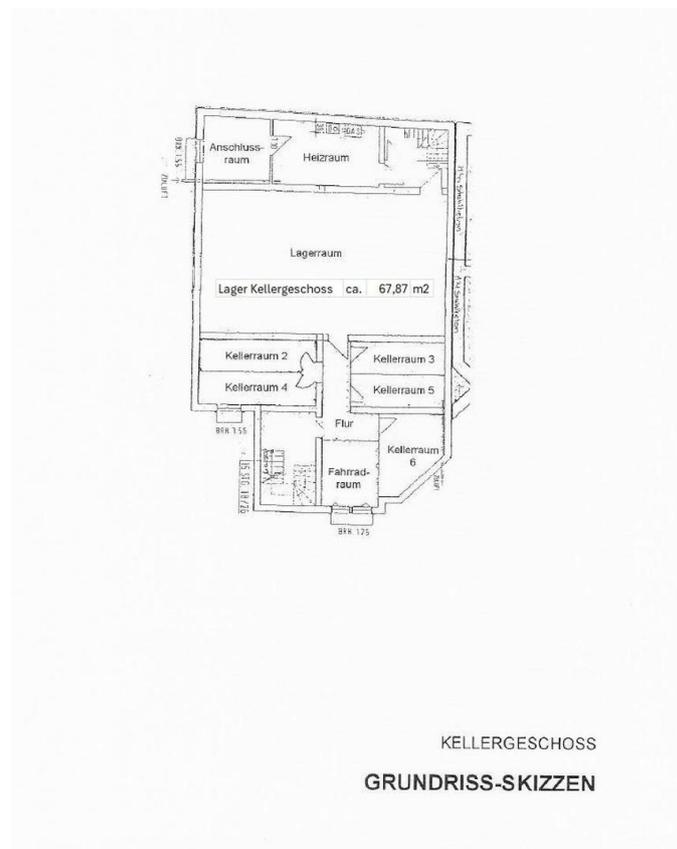


Küche



Gas-Zentralheizung

# Exposé - Galerie



Skizze Keller, Lager



Lager, Keller

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Werkstatt

# Exposé - Galerie

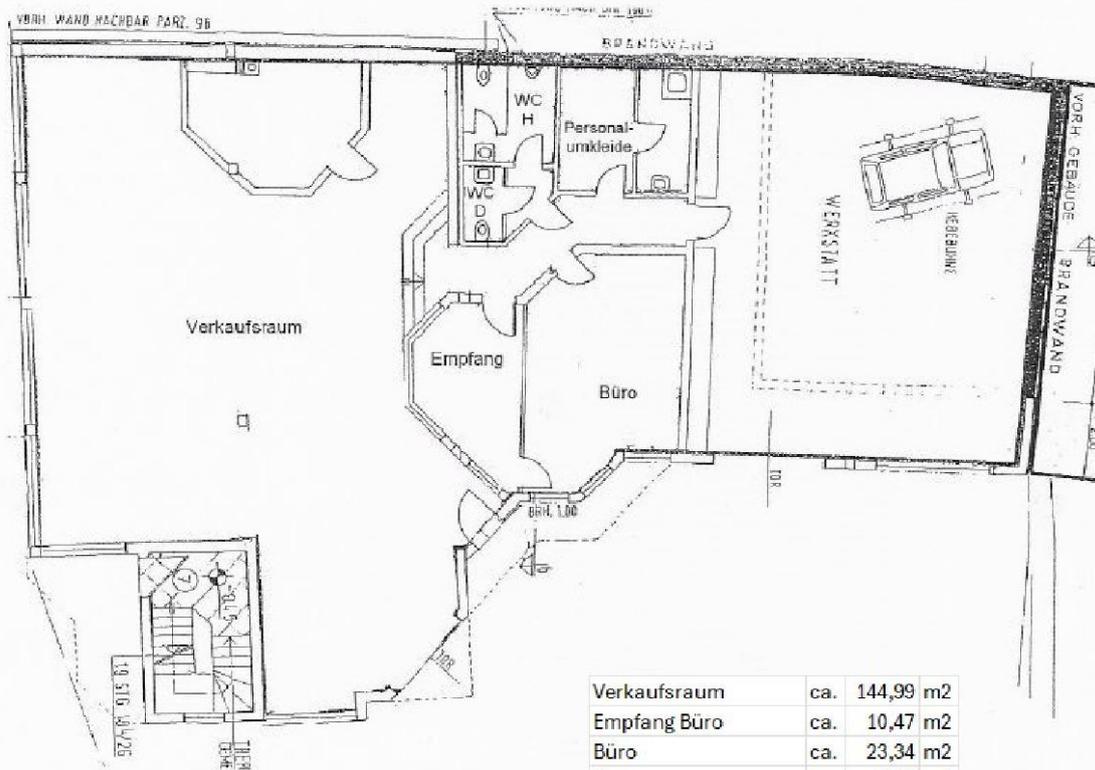


Werkstatt



Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



Verkaufsraum	ca.	144,99 m <sup>2</sup>
Empfang Büro	ca.	10,47 m <sup>2</sup>
Büro	ca.	23,34 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	6,03 m <sup>2</sup>
Herren-WC	ca.	5,24 m <sup>2</sup>
Damen-WC	ca.	3,23 m <sup>2</sup>
Personal-Waschraum	ca.	4,40 m <sup>2</sup>
Personal-Raum	ca.	7,25 m <sup>2</sup>
Werkstatt-Raum	ca.	97,99 m <sup>2</sup>
Gesamt Erdgeschoss	ca.	302,94 m <sup>2</sup>

GEWERBEEINHEIT (EG)

**GRUNDRISS-SKIZZEN**

# Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS  
GRUNDRISS-SKIZZEN

# Exposé - Anhänge

1. Baulastenverzeichnis
2. Energieausweis
3. Vogelperspektive

13. MAI 2024

Stadtverwaltung · Marktplatz 2 · 67547 Worms

Kleine Füchse Raule-Stiftung  
Herrn Jörg W. Gerber  
Gustav-Freytag-Str. 31  
65189 Wiesbaden

<i>Dienststelle</i>	Bereich 6 – Stadtentwicklung, Planen und Bauen Abteilung 6.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht	
<i>Ansprechpartner</i>	Frau Groll	
<i>Dienstgebäude</i>	Rathaus	Zimmer 256
<i>Tel.-Durchwahl</i>	06241/853-6104	
<i>Telefax</i>	06241/853- 6399	
<i>E-Mail</i>	barbara.groll@worms.de	

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

6.1.10-gr/ 00441-24-10

67547 Worms

07.05.2024

Antragsdatum	<b>03.05.2024</b>
Aktenzeichen	<b>00441-24-10</b>
Grundstück	<b>Worms, Rheinstraße 42</b>
Gemarkung	<b>Worms</b>
Flur	<b>23</b>
Flurstück	<b>95/8</b>
Vorhaben	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>

Sehr geehrter Herr Gerber,

für das oben genannte Grundstück bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Die Gebühr für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Gebührenbescheid.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Stadtverwaltung Worms erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

#### 1. Schriftlich oder zur Niederschrift:

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden.

Die Anschrift lautet: Stadtverwaltung Worms, Marktplatz 2, 67547 Worms

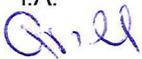
#### 2. Auf elektronischem Weg:

Der Widerspruch kann auch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur erhoben werden.

Die E-Mail-Adresse lautet: [stv-worms@poststelle.rlp.de](mailto:stv-worms@poststelle.rlp.de)

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Stadtverwaltung Worms  
Bereich 6  
Abt. 6.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht  
Marktplatz 2  
67547 Worms

Unser Zeichen: 6.1.10 Gr  
Aktenzeichen: 00441-24-10  
Worms, den 07.05.2024

Kleine Füchse Raule-Stiftung  
H. Gerber  
Gustav-Freytag-Str. 31  
65189 Wiesbaden

**Ausfertigung für**

- den bzw. Mit-Eigentümer des betroffenen Grundstücks
- den Erbbauberechtigten des betroffenen Grundstücks
- den Eigentümer des begünstigten Grundstücks
- den Bauherren, sofern er nicht Eigentümer des begünstigten Grundstücks ist
- das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
- Stadtvermessung u. Geoinformationen
- Akten

**Betreff :** Sicherung einer öffentlichen Baulast gemäß § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.Nov.1998 (GVBl.S.365).

**hier: Beglaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis**

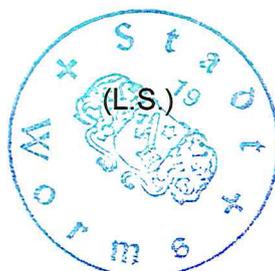
Nachstehend übersenden wir Abschrift des Baulastenblattes Nr. **1.51** Seite **1** lfd. Nr. **1 u. 2** des Baulastenverzeichnisses von Worms Gemarkung **Worms** Flur **23** Flurstück(e) **95/7** Grundstück **Ludwigstraße** Grundbuch von - Blatt - eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom **15.11.1978 u. 05.10.1984**.

Inhalt der Eintragung:

**Lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche von 2,15 x 8,00 m, die im beigefügten Lageplan kreuzschraffiert und grün kenntlich gemacht ist, dem Nachbargrundstück Ludwigstr. 3 -Gemarkung Worms, Flur 23 aus Nr. 95/5- bei der Bemessung des Bauwichts zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit evtl. durch ihn zu errichtenden Gebäuden von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Bauwich einzuhalten.**

**Lfd. Nr. 2: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, im Falle einer Baumaßnahme auf diesem Grundstück, das Gebäude auf der Grenze zu dem Grundstück, Gemarkung Worms, Flur 23, Nr. 95/8 (Rheinstr. 42) zu errichten.**

Es wird hiermit beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Inhalt der Eintragung in dem o.g. Baulastenblatt übereinstimmt.



i.A.  .....

NUR FÜR DIENSTLICHE ZWECKE



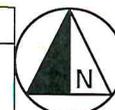
Maßstab: 1:1000

Datum: 07.05.2024

Erstellt von: Groll, Barbara



Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Vervielfältigungen, Umwandlung zur Anlegung flächenhafter Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Herausgebers. Basisdaten: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Bei Ver- und Entsorgungsleitungen obliegen die Rechte der Daten dem jeweiligen Ver- oder Entsorger, deshalb ist bei externen Anfragen grundsätzlich auf den zuständigen Ver- oder Entsorger zu verweisen!



Kassenzeichen	Datum	Seite
01.43453.9	07.05.2024	1 von 1

Stadtverwaltung, 6-Stadtentwicklung, Planen und Bauen, 67545 Worms

6.1 Stadtplanung und Bauaufsicht

Kleine Füchse Raule-Stiftung  
Gustav-Freytag-Str. 31  
65189 Wiesbaden

Baulasten

Fr. Groll / Hr. Wenzel 06241/853-6104 od. -6106

Telefax 06241/853-6199

Sprechzeiten: Mo., Mi. und Fr.: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

## Gebührenbescheid

Bankkonten:

Rheinessen Sparkasse BIC: MALADE51WOR

IBAN: DE72553500100000000290

Volksbank Alzey-Worms eG BIC: GENODE61AZY

IBAN: DE45550912000000022705

sowie den meisten Wormser Geldinstituten

Gebührenanforderung für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden nach dem Besonderen Gebührenverzeichnis in der derzeit gültigen Fassung.

**Objekt-Nr.: 3801 Az.: 441-24 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis für die Grundstücke Gemarkung Worms, Flur 23, Nr. 95/8 u. 95/7 Rheinstr. 42\ \ // Ludwigstr. // Worms**

<u>Jahr</u>	<u>Monat</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Berechnungseinheit</u>	<u>Hebesatz</u>	<u>Jahressoll EUR</u>	<u>Veranl.-soll EUR</u>
<b>Baulasten</b>						
2024	05-05	01. Bauaufsichtsgebühr	33,12 EURO	1	33,12	33,12
<b>Gesamtsumme EUR:</b>						<b>33,12</b>

## Zahlungsplan

Objekt	EA	Fälligkeit	Forderung alt EUR	Veränderung EUR	Zahlung EUR	Forderung neu EUR
--	--	10.06.2024	0,00	33,12	0,00	33,12
<b>Gesamt:</b>			<b>0,00</b>	<b>33,12</b>	<b>0,00</b>	<b>33,12</b>

Für dieses Kassenzeichen/Objekt liegt uns (noch) kein SEPA-Lastschriftmandat vor. Bitte überweisen Sie den angeforderten Betrag bis zur angegebenen Fälligkeit unter Angabe des Kassenzeichens und der Objekt-Nr. auf eines der aufgeführten Konten oder erteilen Sie ein SEPA-Lastschriftmandat. Bereits erteilte SEPA-Lastschriftmandate für andere Kassenzeichen werden NICHT automatisch übernommen! Bei Gutschriften (negative Beträge in Spalte "Forderung neu" des Zahlungsplans) teilen Sie uns bitte schriftlich das Erstattungskonto mit. Dies kann auch per E-Mail an buchhaltung@worms.de oder per Fax an 06241/853-2499 erfolgen.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Stadtverwaltung Worms erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Schriftlich oder zur Niederschrift:

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden.

Die Anschrift lautet: Stadtverwaltung Worms, Marktplatz 2, 67547 Worms

2. Auf elektronischem Weg:

Der Widerspruch kann auch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur erhoben werden. Die E-Mail-Adresse lautet: stv-worms@poststelle.rlp.de

# ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis:

17.02.2019

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002537815  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Rheinstr. 42, 67547 Worms		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994		
Anzahl Wohnung	6 (Wohnfläche: 586,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	703,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

### Aussteller

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

17.02.2019  
Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    3) Mehrfachangaben möglich    4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

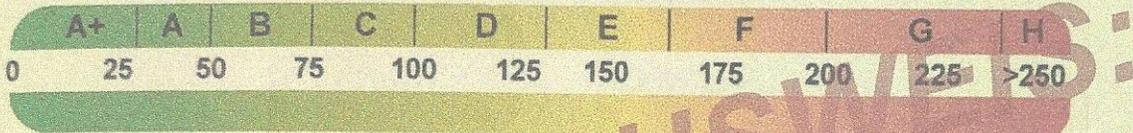
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002537815  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Energiebedarf

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



#### Primärenergiebedarf

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

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

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

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

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

### Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG

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

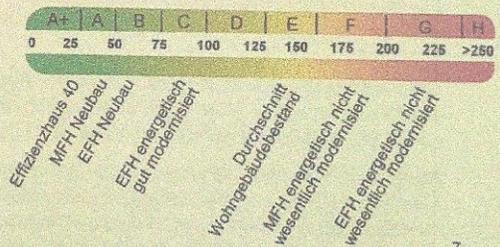
Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %

### Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
  - Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um \_\_\_\_\_ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle HT: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe  
 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau  
 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

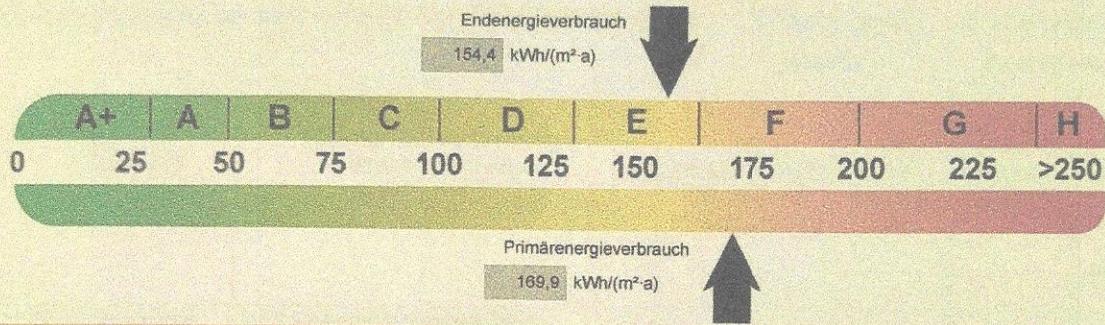
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002537815  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

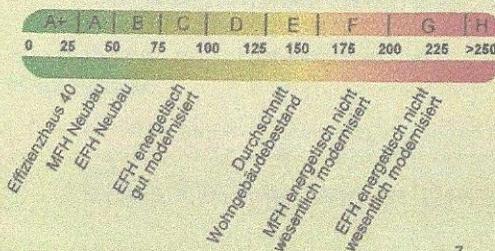


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 154,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
10.2017	09.2018	Gas / -	1.1	89025	k. A.	74961	1,33
10.2016	09.2017	Gas / -	1.1	91909	k. A.	77845	1,15
10.2015	09.2016	Gas / -	1.1	86076	k. A.	72012	1,31

## Vergleichswerte Endenergie



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2019-002537616  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

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	<b>Wärmeerzeuger</b>	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung. Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>Dach</b>	Flachdach: 14, besser 20cm Dämmung. Steildach: 20 bis 24cm Dämmung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>oberste Geschossdecke</b>	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) min. 6cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

### Dach

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

### oberste Geschossdecke

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

### Außenwand gg. Außenluft

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

### Kellerdecke

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

<sup>1</sup>) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

Registriernummer<sup>2</sup> RP-2019-002537815  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EE-WärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>\*</sup>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



95/8  
700 m<sup>2</sup>

95/7  
716 m<sup>2</sup>

1A

47

47

47

heim

