

# Exposé

## Bauernhaus in Königsbronn-Zang

### Bauernhof auf 1,8 ha Grund



Objekt-Nr. **OM-322307**

### Bauernhaus

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:  
Reiner Wannewetsch

Alte Straße 22  
89551 Königsbronn-Zang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	18.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im weiten Umkreis einmaliges Anwesen.

Der Hof liegt direkt am Dorfweiher im Ortsteil Zang der Gemeinde Königsbronn. Ein Wohnhaus mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit direkt angebauter Scheune und Pferdestall, dazu eine große Scheuer, eine Einzelgarage, ein Raum für Gartenmöbel und Grill sowie ein Hühnerstall, der als Gerätehaus dient. Dahinter ein Teich, die Koppeln, ein Reitplatz 20 x 40 mtr. und ein Fahrplatz 40 x 80 mtr. mit Wall und Wassergraben. Ein Longierplatz mit 15 mtr. Durchmesser wurde im Jahr 2016 in Betrieb genommen. Original-Baupläne liegen vor. Die letzte Veränderung haben die Gebäude im Jahr 2006 mit einer neuen Heizung, Generalsanierung des zweiten von drei Badezimmern, Kachelofen, Solarthermie, Vollwärmeschutz und neuem Verputz erfahren. Heute wohnen Sie in einem optisch und technisch auf einem aktuellen Niveau stehenden Wohnhaus mit direktem Zugang zu Sattel- und Geschirrkammer, Scheune und Pferdestall. In der Scheune am Weiher sind die zur Pflege der Anlage notwendigen landwirtschaftlichen Geräte untergebracht, der Reitplatz wurde 2015 generalsaniert und mit einer neuen Tretschicht versehen. Auf der Südseite des Grundstücks, lediglich getrennt durch einen Fußweg, befindet sich der idyllische Zanger Dorfweiher. Die Westgrenze bildet die Brunnenstraße, also auch hier kein direkter Nachbar. Überquert man diese kleine und kaum befahrene Straße, kommt man auf das Gelände des Reit- und Fahrvereins. Neben einem Stall stehen dort für Vereinsmitglieder zwei Reithallen zur Verfügung. Gepflegte Wald- und Feldwege laden zum Ausreiten rund um Zang ein. Anschließende Reitwege in den Gemarkungen Königsbronn, Steinheim, Irmannsweiler, Tauchenweiler und Bartholomä lassen keine Wünsche offen. Unser Angebot: Das ideale Anwesen für alle Pferde- und Tierliebhaber, die einerseits die Vorteile einer funktionierenden Dorfgemeinschaft genießen wollen und andererseits aber auch ihr großzügiges und trotzdem in sich geschlossenes Zuhause schätzen. Von der Alten Straße aus fährt man durch das schmiedeeiserne Tor in den großen Hof, direkt vor die Haustür, in die Gerätehalle oder hinters Haus in die Garage, den Stall, den Reit- und Fahrplatz und die Koppeln. Alles ist auch mit sehr großen Fahrzeugen problemlos befahrbar. Vom Wohnhaus aus kommt man durch den Hauswirtschaftsraum, von welchem auch der Kachelofen beheizt werden kann, über die beheizte Sattel- und Geschirrkammer in die Scheune mit der Futterkammer, von dort direkt in den Pferdestall. Immer trockenen Fußes und trotzdem durch eine Art Hygieneschleuse mit Wasch- und Umkleidemöglichkeit. Die Scheune bietet über dem Pferdestall Platz für den gesamten Jahresbedarf an Heu und Stroh. Beides wird zur Erntezeit von einem örtlichen Landwirt angeliefert und über den elektrischen Ballenaufzug eingelagert. Von dort aus werden die Ballen in entsprechenden Wochenportionen in den dafür vorgesehenen Raum in der Scheune abgeworfen. In der Gerätehalle ist Platz für Brennholz, für Rasentraktor, Autos und Motorräder. Auch der Pferdetransporter, Kutsche und der Ballenaufzug, sowie weitere Gerätschaft sind dort trocken und über die beiden großen Schiebetore immer gut erreichbar untergebracht. Vom Stall aus kommt man geradeaus über den gepflasterten Hof nach 20 mtr. zur etwas zurückgesetzten zweiseitig massiv umrandeten Dunglege mit integrierter Güllegrube. Rechts vom Stallausgang gehts zum "Wintergewächshaus", dem ehemaligen Hühnerstall. Daran vorbei zur Garage und dem Raum für Fahrräder, Grill, Gartenmöbel etc. Zwei großzügige Terrassen und der kleine Teich sind durch eine mannshohe Hecke vom Hofraum getrennt. Vom Stallausgang links gehts direkt zum Reitplatz, zum Fahrplatz, zu den Koppeln und zum Longierzirkel.

## Ausstattung

Die großen und hellen Räume wurden laufend modernisiert.

Besonders erwähnenswert sind die tollen Echtholzböden, zeitlose und moderne Bäder und die exklusive Küche mit einer "Blue Eyes" Granitplatte und einem direkten Zugang zu Terrasse und Garten.

Die BUDERUS-Flüssiggastherme aus 2006 wird durch eine Solaranlage und einem Wärmetauscher für Brauchwasser unterstützt. Über einen großen Pufferspeicher werden die Badezimmer und die in jedem Raum installierten Heizkörper mit Warmwasser versorgt. 2006 wurden Holz-Alu-Fenster mit Wärmeschutzglas eingebaut, die Fassade wurde 2006 mit einem Vollwärmeschutz versehen. Bereits 1993 erfolgte eine komplette Dachsanierung einschließlich Isolierung. Aus diesen energetischen Maßnahmen resultiert auch die für diese Gebäude selten anzutreffende Energieeffizienzklasse C. Ebenfalls erwähnenswert ist der BRUNNER Kaminofen mit elektronischer Abbrandsteuerung, der wunderschönen Kachelung und der großen Glastür zum Wohn- und Esszimmer. Besonders in den Wintermonaten schätzt man die wohlige Wärme des leuchtenden Kaminfeuers. Wer es noch etwas wärmer liebt, geht gerne in die Silgmann 3-

D Sauna und unter die im gleichen Raum untergebrachte Dusche. Ein großzügiger nach Süden ausgerichteter Balkon gewährt einen herrlichen Blick auf den Zanger Dorfweiher.

Zwei links und rechts vom hinteren Haus gelegene gepflasterte Terrassen mit dem dahinter liegenden kleinen Gartenteich sind die idealen Plätze für schöne Grillabende oder einfach nur zum Faulenzen und Entspannen.

Ein ca. 50 Jahre alter Baumbestand rundet diese einzigartige Wohlfühlanlage optisch ab.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Mehr Details gerne auch auf unserer Homepage

<https://reinerwannenwetsch.wixsite.com/lipizzaner-in-zang>

Anfragen zu weitergehenden Auskünften, Fotos oder Besichtigungsterminen werden nur bearbeitet, wenn sie per Mail an [reiner.wannenwetsch@live.de](mailto:reiner.wannenwetsch@live.de) gerichtet sind und eine aussagefähige Selbstauskunft beigefügt ist.

## Lage

Zang ist mit seinen ca. 1400 Einwohnern, 10 Pferdeställen und etwa 60 Pferden ein richtiges Reiterdorf mit allem, was dazugehört. Vom Hof aus erreicht man bequem zu Fuß den Lebensmittelladen, den Metzger, einen Landgasthof und ein Hotel mit Sterneküche, Kindergarten, Schule, Turnhalle, Sportplatz, Hundedressurplatz, Schützenhaus, Kirche und Friedhof. Die beiden Reithallen des Reit- und Fahrvereins liegen direkt gegenüber auf der anderen Seite der Brunnenstraße. Die Hauptgemeinde Königsbronn ist 5km entfernt, die Kreisstadt Heidenheim mit einer sehr guten Infrastruktur, bedeutenden Industrie- und Gewerbebetrieben, allen weiterbildenden Schulen und der Berufsakademie nur 10 km. Nach Steinheim sind es ebenfalls nur 5 km und die Stadt Oberkochen mit ihren stark wachsenden arbeitsplatzbetonten Industriebetrieben (u.a. Zeiss, SMT, Hensoldt) ist ebenfalls nur 8 km entfernt. Insgesamt befindet sich das Anwesen in einer ruhigen und naturnahen Lage und bietet trotzdem durch die gute Anbindung an alle größeren Orte und Städte sehr gute Voraussetzungen für Familien.

Gut zu wissen: Der Fahrplatz mit insgesamt ca. 5.400 m<sup>2</sup> ist im derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als "Grünzug" ausgewiesen. Eine Bebauung ist somit derzeit nicht möglich. Genauso wie alle Gebäude hat aber auch diese Fläche dauerhaft Bestandsschutz und kann wie bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche / Pferdekoppel bzw. als Trainings- und Turniergelände genutzt werden. Die nach Abzug von Gebäude- und Hoffläche verbleibenden Grünflächen sowie der Reitplatz wurden von der Gemeinde Königsbronn ganz bewusst im Grundsteuerportal BORIS als "Gemeindebedarfsfläche / kein Bauland" mit einem Bodenrichtwert von € 35,00 ausgewiesen, um dort günstiges Bauland für den Eigenbedarf generieren zu können. Dies entspricht natürlich in keiner Weise dem wirklichen Wert des Grundstücks, das im Geoportal BW offiziell mit der Bezeichnung Z3 ausgewiesen ist. Auf Nachfrage wurde uns schriftlich mitgeteilt, dass "die Wiesenfläche Zang Mitte" mit ca. 1,4 ha aus städtebaulicher Sicht ohne Nachteile für das Ortsbild bebaut werden kann". Nach einem Schreiben der Gemeindeverwaltung Königsbronn vom 4.12.2023 werden aktuell Bauplätze in der Kommune für ca. 205,00 €/m<sup>2</sup> vermarktet.

Wunsch der Verkäufer ist es jedoch, den traditionsreichen Rainbauernhof in seiner Grundstruktur weiterhin als Oase der Ruhe und im Gleichgewicht mit der Natur zu erhalten und zu nutzen. Wie auch in den rund 400 Jahren seit der ersten urkundlichen Erwähnung mehrmals geschehen, schließt dies jedoch eine Erweiterung der Gesamtanlage nicht aus. Der Neu- oder Anbau eines Wohn- oder Geschäftshauses, weiterer Ställe, einer Reithalle, Lagerhallen für Futtermittel etc. ist deshalb sowohl für eine private als auch für eine gewerbliche Nutzung sehr gut denkbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hof West - Ost



# Exposé - Galerie



Hof Nord



Terasse 1



# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Gesamtfläche 1,8 ha



# Exposé - Galerie



Gebäude Nord-Süd-Ansicht



Gebäude Süd-Nord-Ansicht



# Exposé - Galerie



Blick Balkon OG1 nach Süden



Blick Balkon OG1 nach Westen



# Exposé - Galerie



Garten Nord-Süd-Ansicht



Garten Süd-Nord-Ansicht



# Exposé - Galerie



Reitplatz saniert 2015



Reitplatz aktuell



# Exposé - Galerie



Baumwiese hinter dem Reitplatz



Fahrplatz Ost-West-Ansicht



# Exposé - Galerie



Fahrplatz West-Ost-Ansicht 1



Fahrplatz West-Ost-Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Koppel Nord



Koppeln Ost-West



# Exposé - Galerie



Longierzirkel neu 2016



Scheune Durchfahrt



# Exposé - Galerie



Scheune Einfahrt / Werkstatt



Scheune Einfahrt / Holzlager



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG a



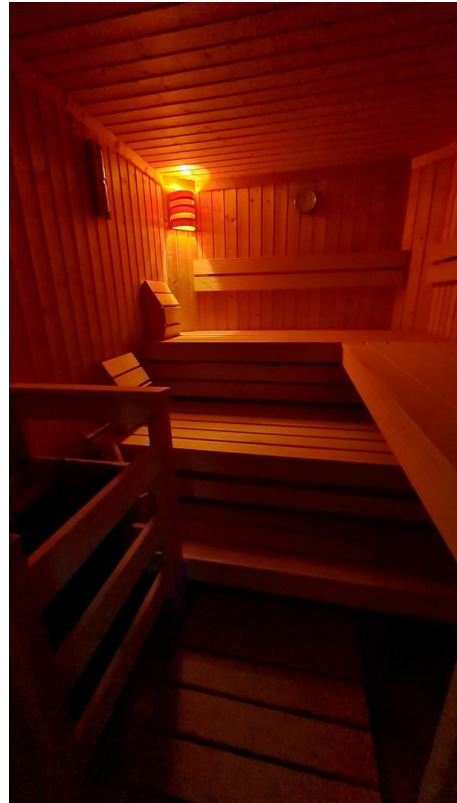
Wohnzimmer EG b



# Exposé - Galerie



Küche EG mit Esstisch



Sauna EG



Sattelkammer EG



# Exposé - Galerie



Treppe zu OG 1



Dusche / WC OG 1



Büro OG 1

# Exposé - Galerie



Heizung, Speicher, Solar OG 1



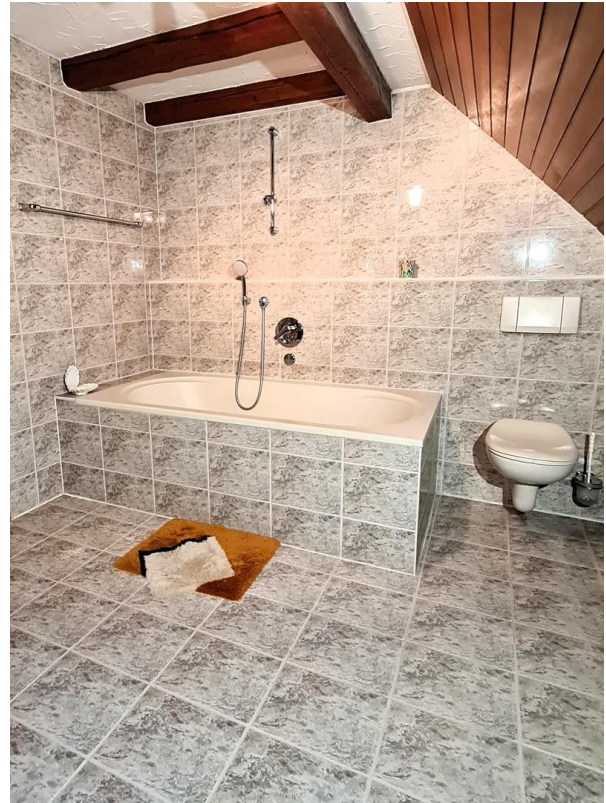
Eichtreppe zu OG 2



# Exposé - Galerie



Bad OG 2 a



Bad OG 2 b



Schlafzimmer OG 2 a



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG 2 b



Schlafzimmer OG 2 c



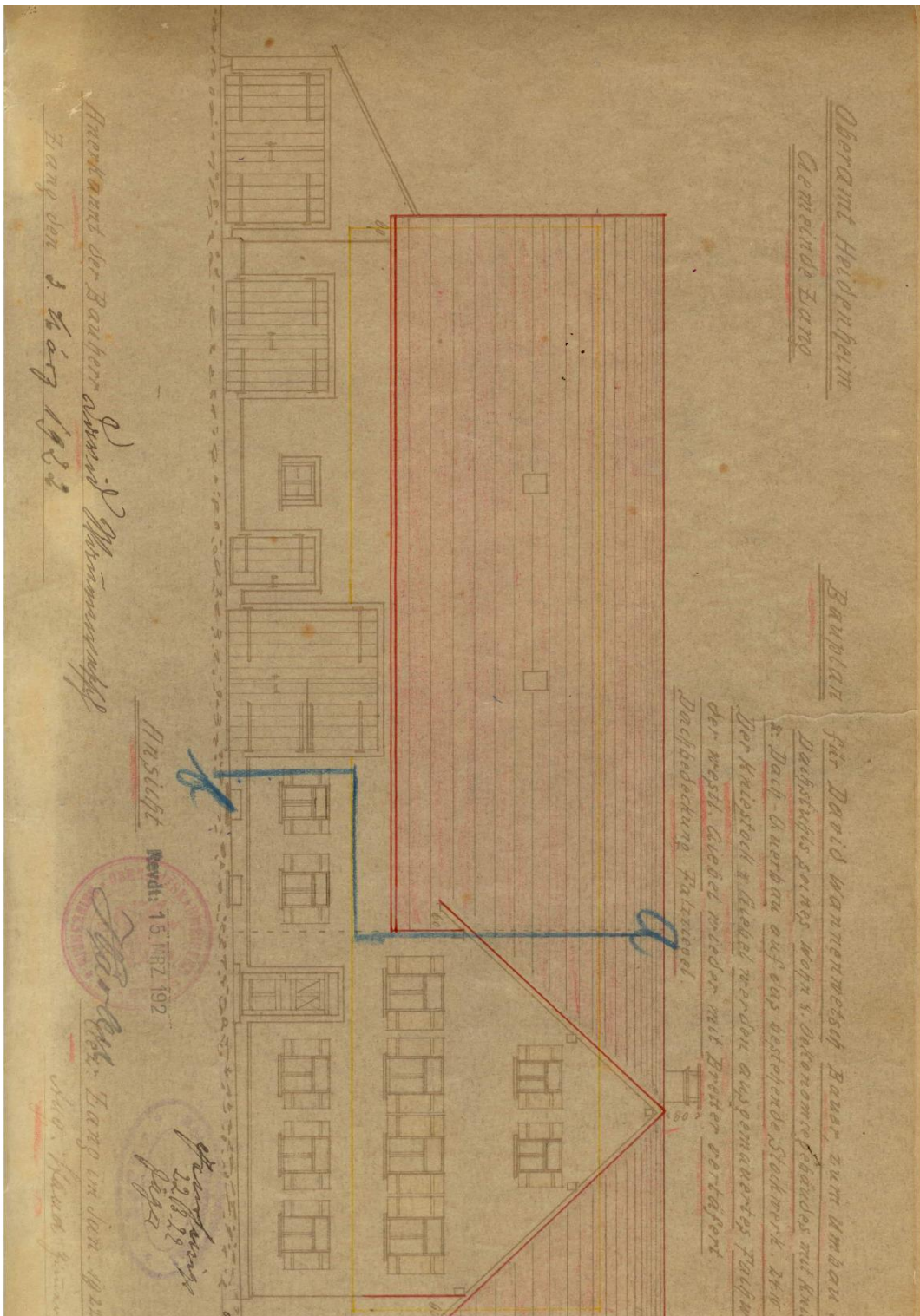
Studio OG 3



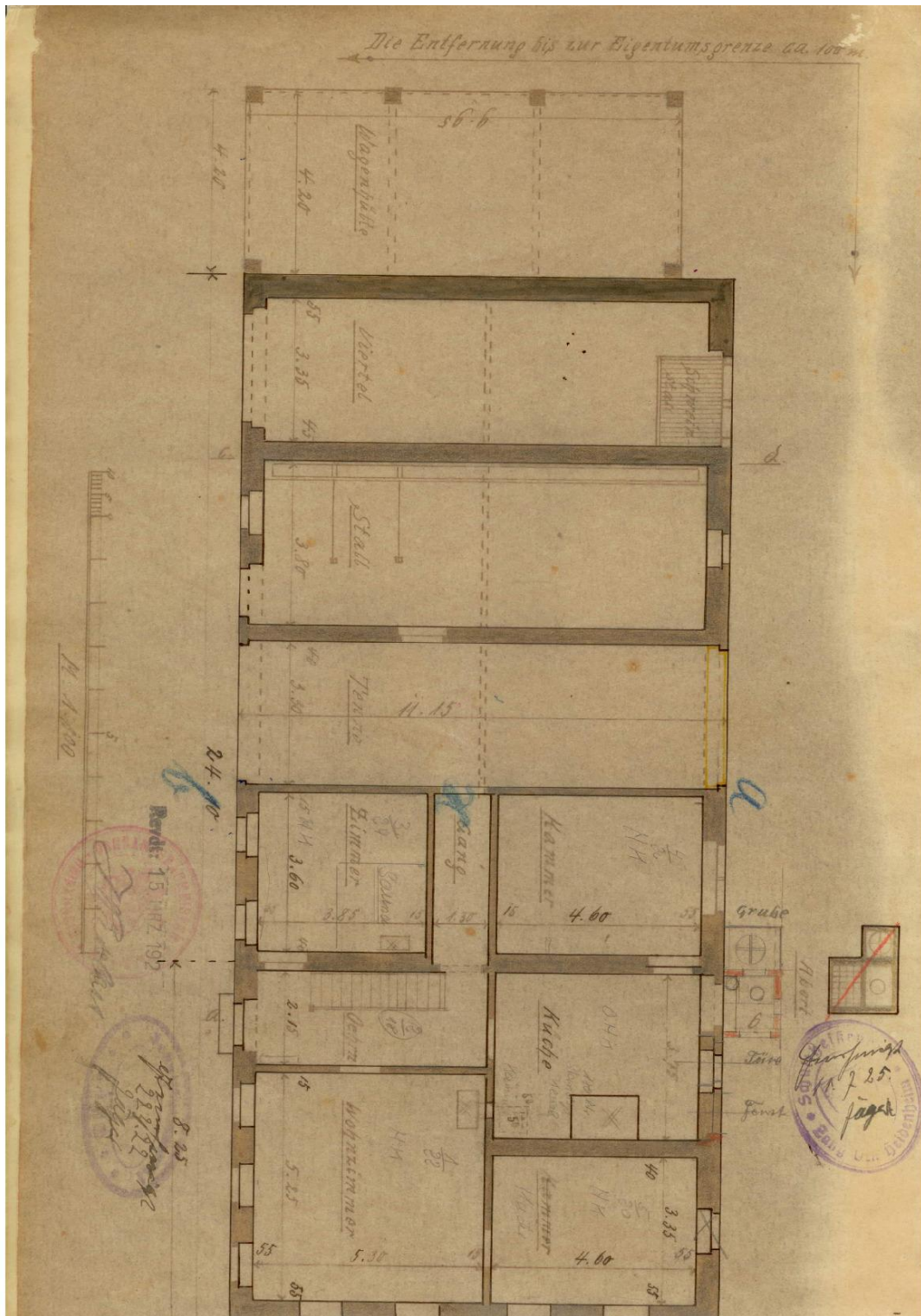




# Exposé - Grundrisse

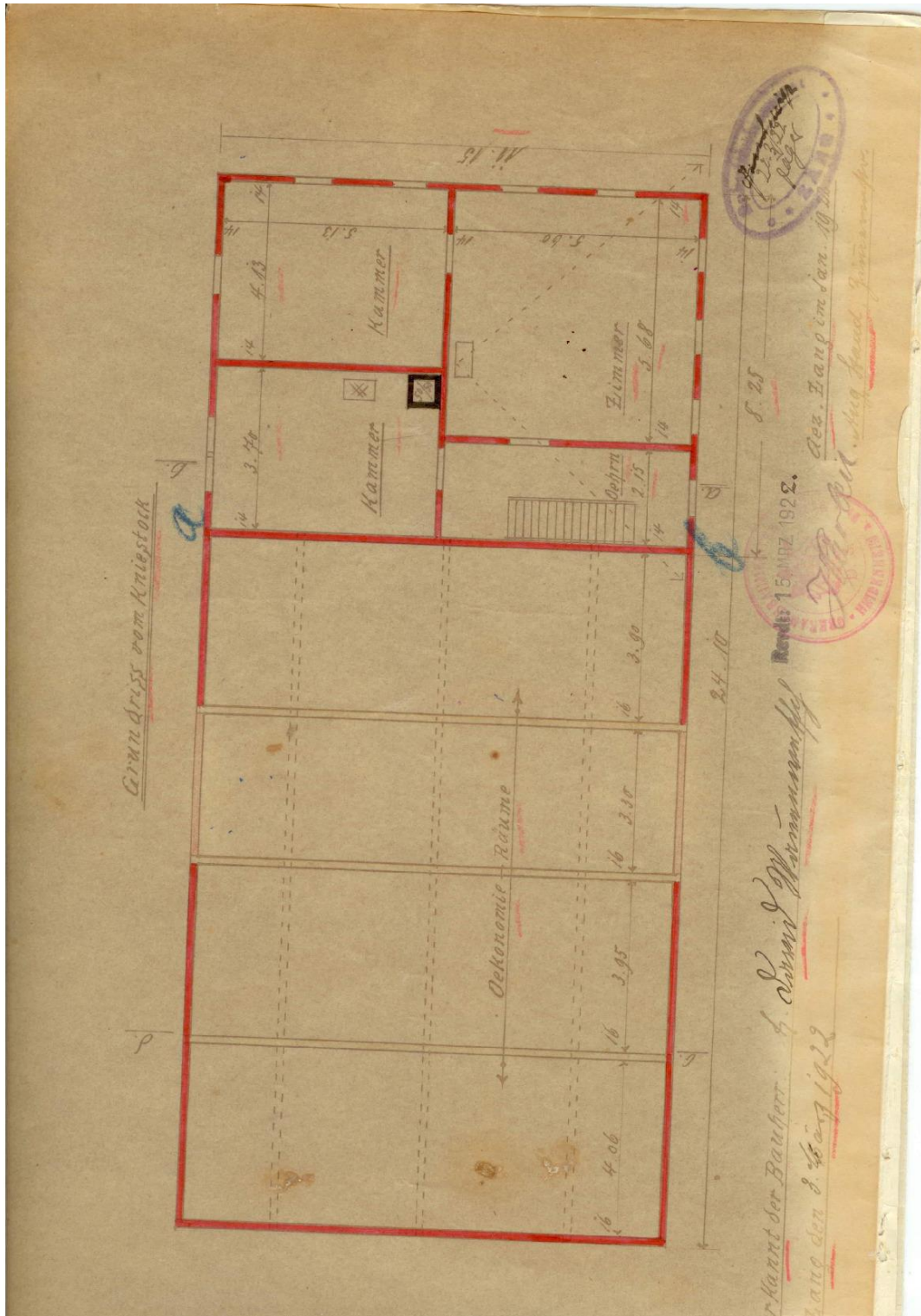


# Exposé - Grundrisse



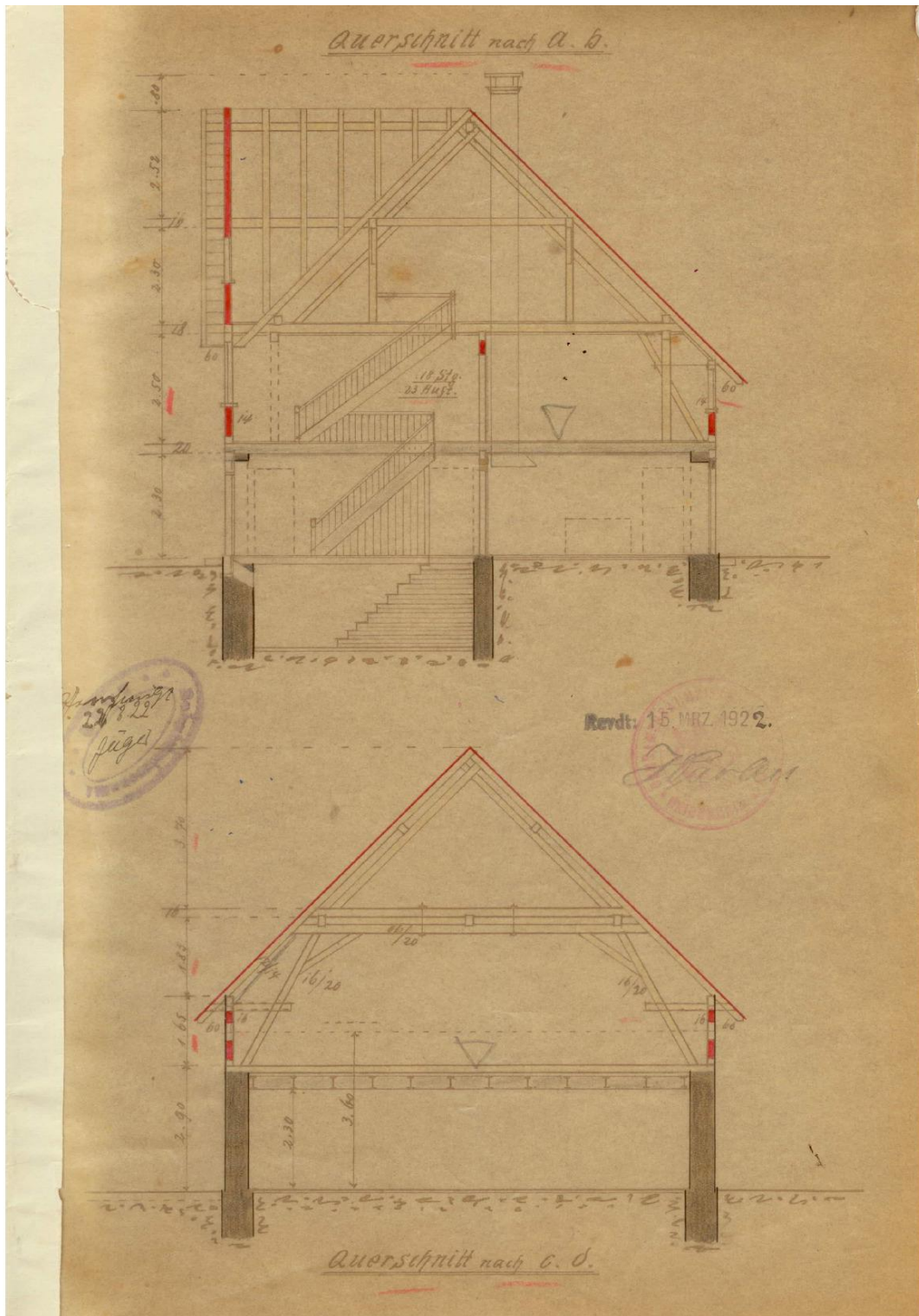


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



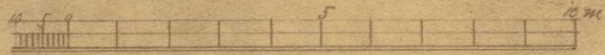


# Exposé - Grundrisse

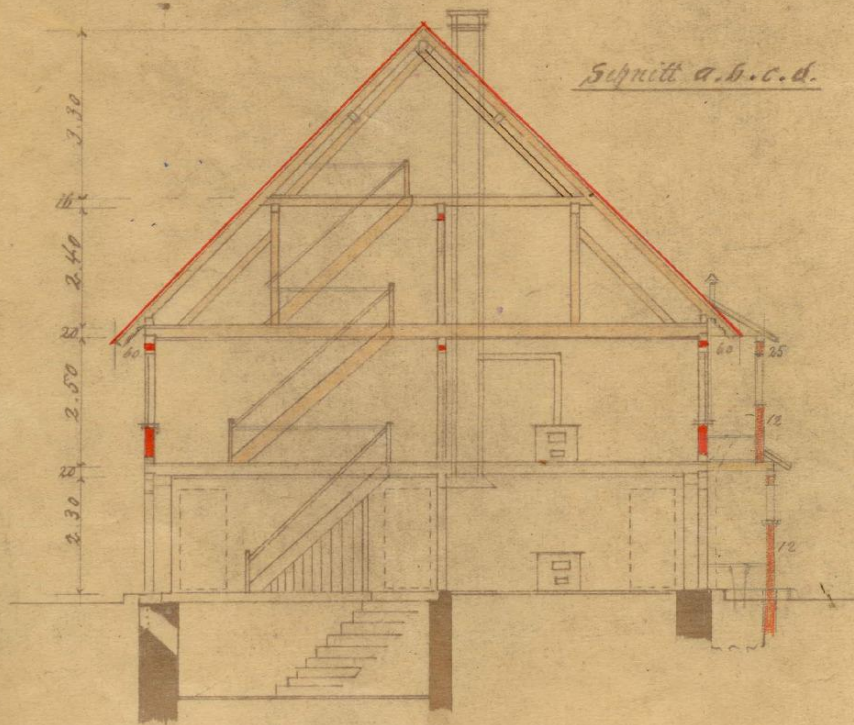
Oberamt Heidenheim  
Gemeinde Zang

Beilage zum Bauplan für David Wänerwetsch  
Bauer, betreffs Abänderung, das Wohnhaus soll  
nicht mit Dach-Querbau sondern mit einem Stock-  
aufbau ausgeführt werden

Hierkennt die Abänderung  
Zang den 1. Juli 1925.  
Der Bauer H. David Wänerwetsch.



M. 1:100



Geändert im Jan. 1925







# Exposé - Grundrisse

## BAUGESUCH

Baugenehmigung erteilt am

24. FEB. 1993

Landratsamt Heidenheim

Bauvorlage nach § 90 LBO Baden-Württemberg

Bauvorhaben : Ausbau des 2. Ober- und des  
Dachgeschosses mit Aufbau  
von Dachgauben

in : Alte Straße 22  
7923 Königsbronn-Zang

Bauherr : Wannenwetsch, Karin u. Reiner  
Alte Straße 22  
7923 Königsbronn-Zang

Aufgestellt : Zang, Oktober 1992



Baugesetzlich geprüft

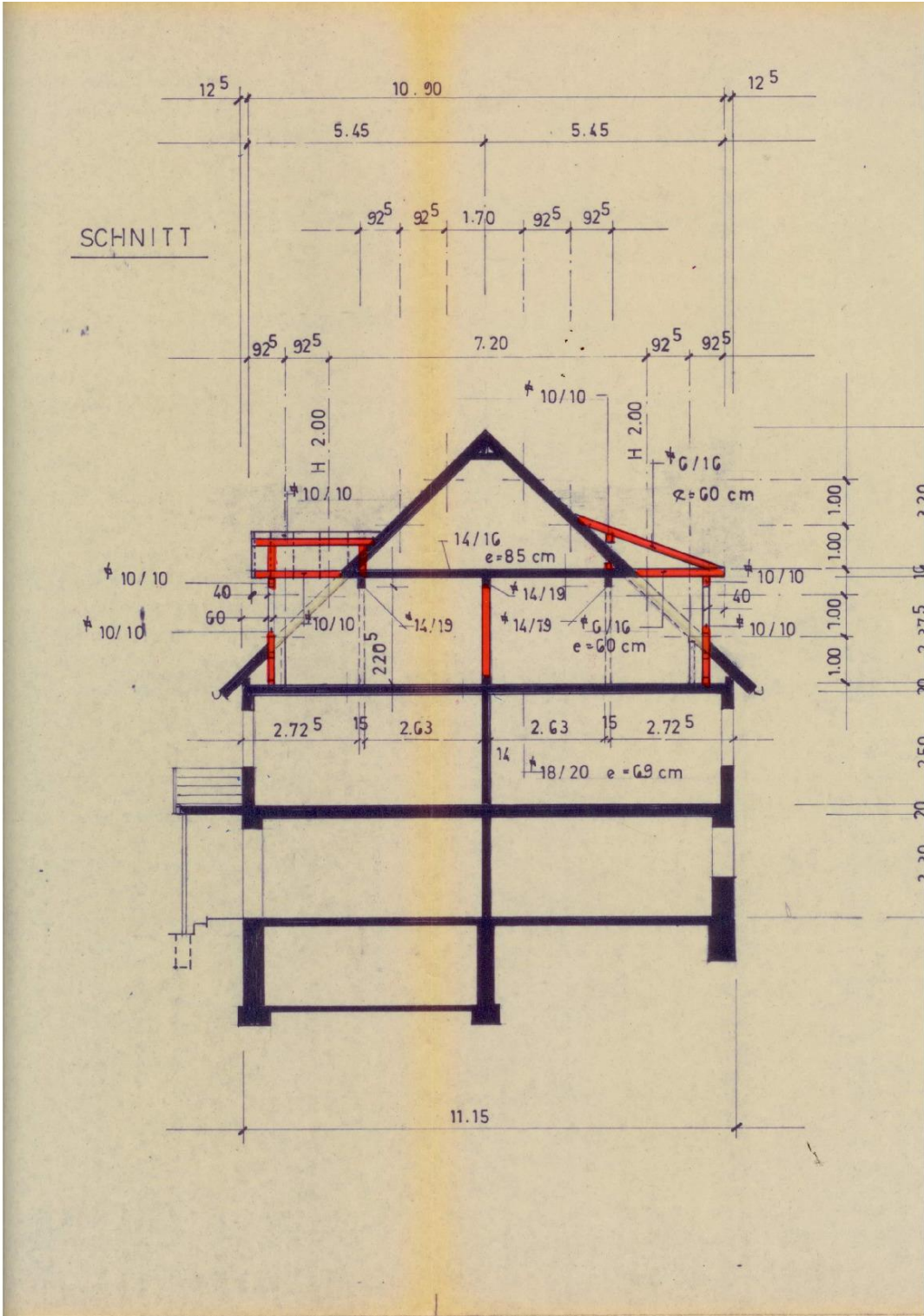
Heidenheim, den 19. JAN. 1993

Kreisbaumeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Zang".

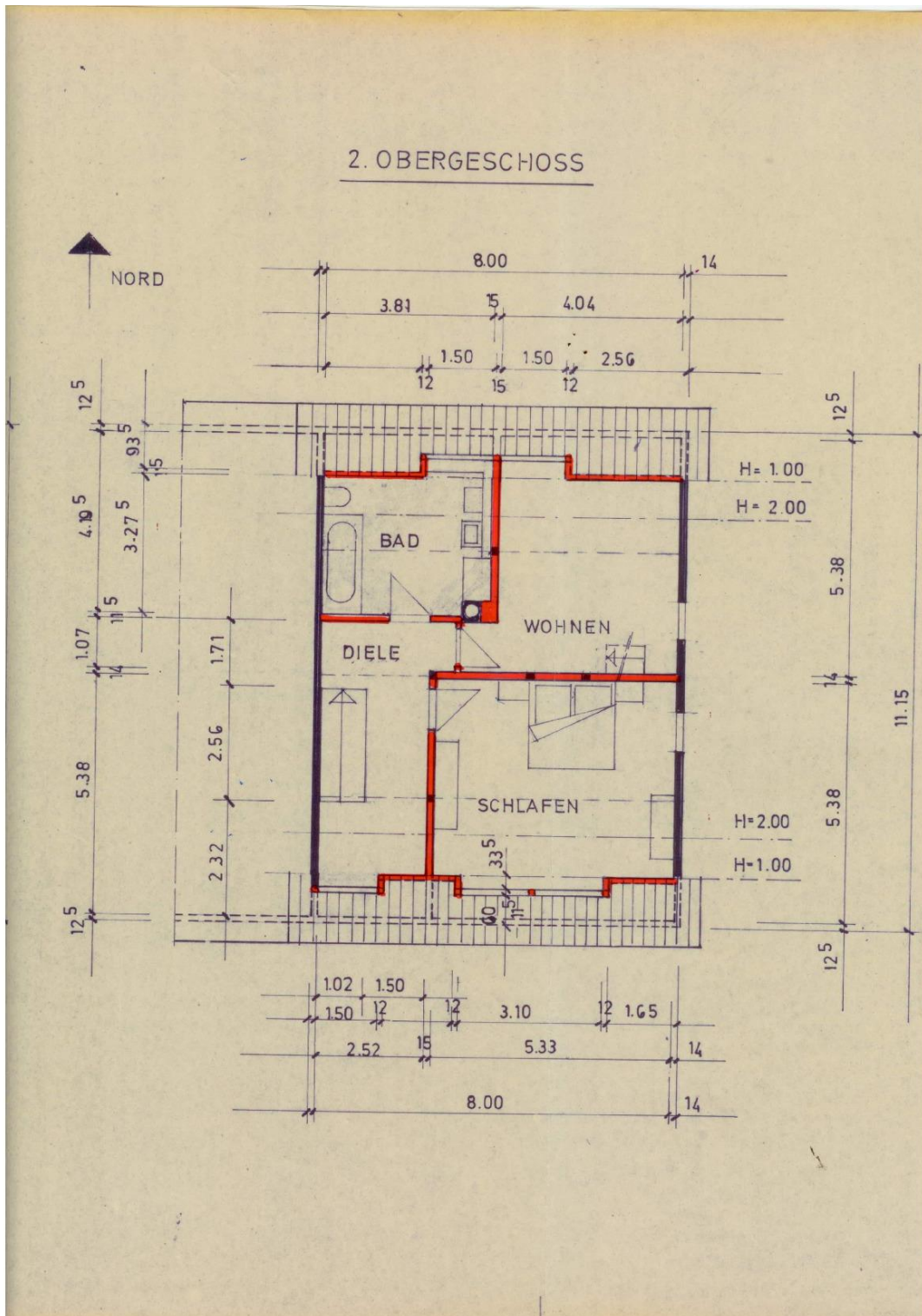


# Exposé - Grundrisse



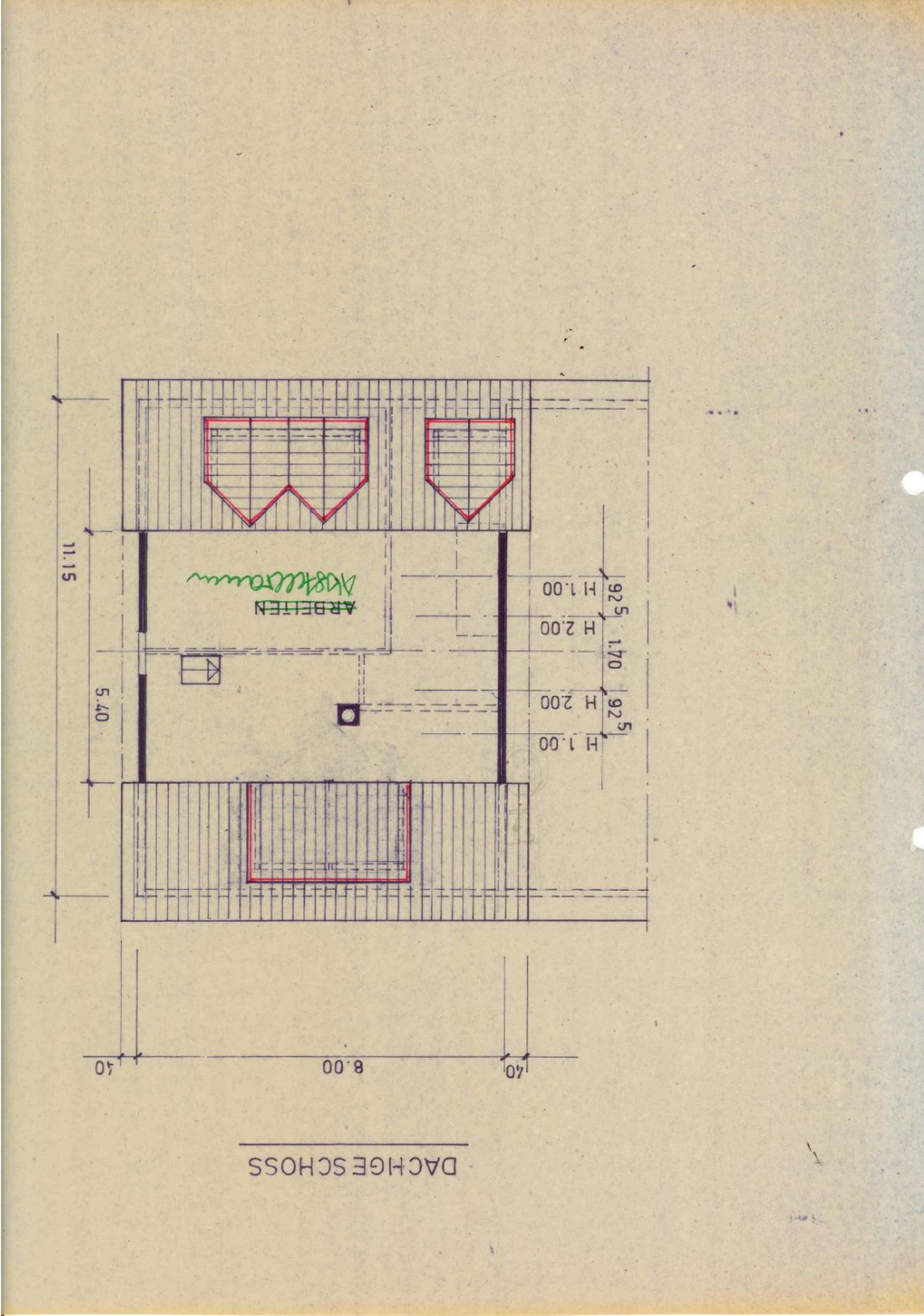


# Exposé - Grundrisse



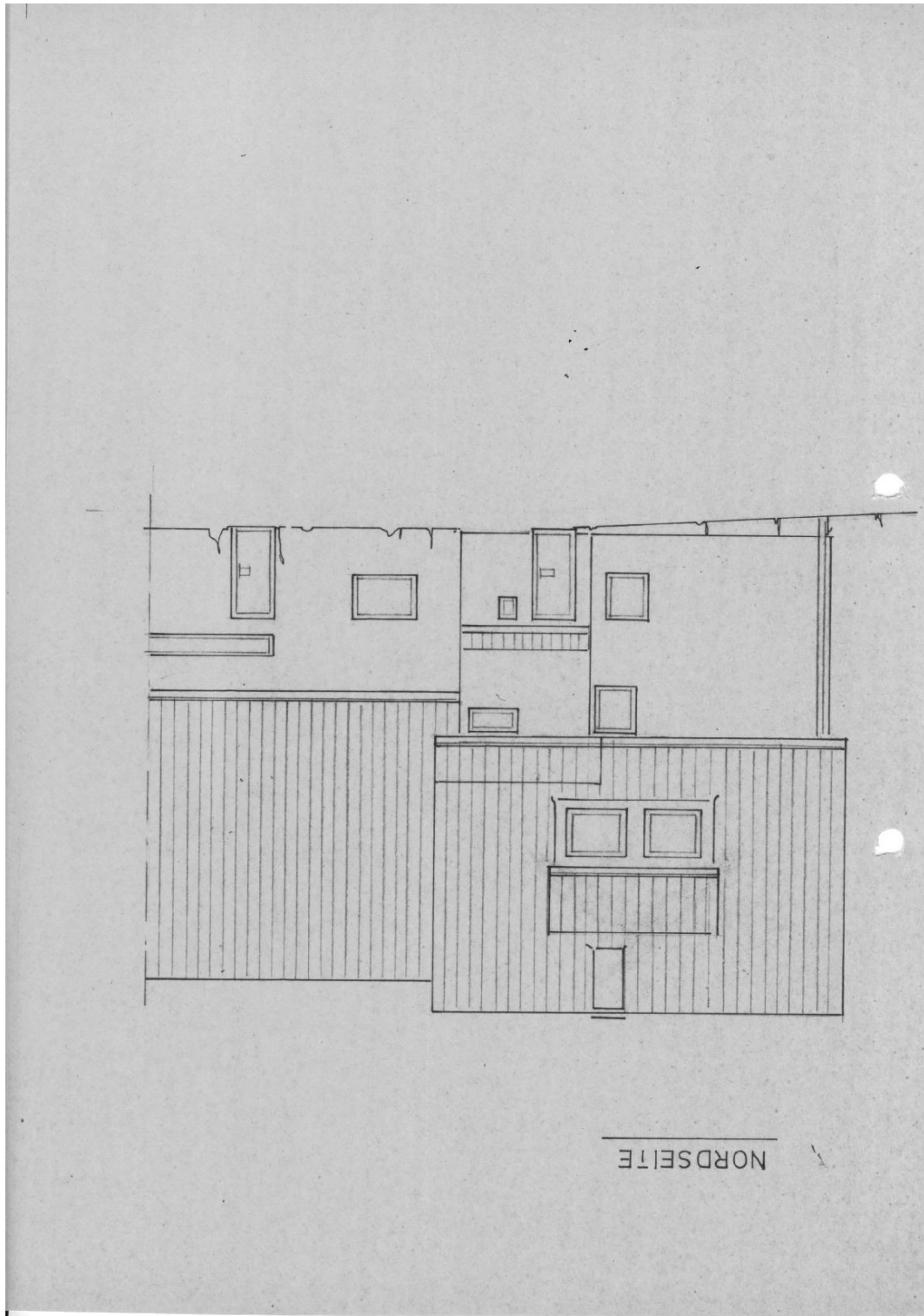


# Exposé - Grundrisse



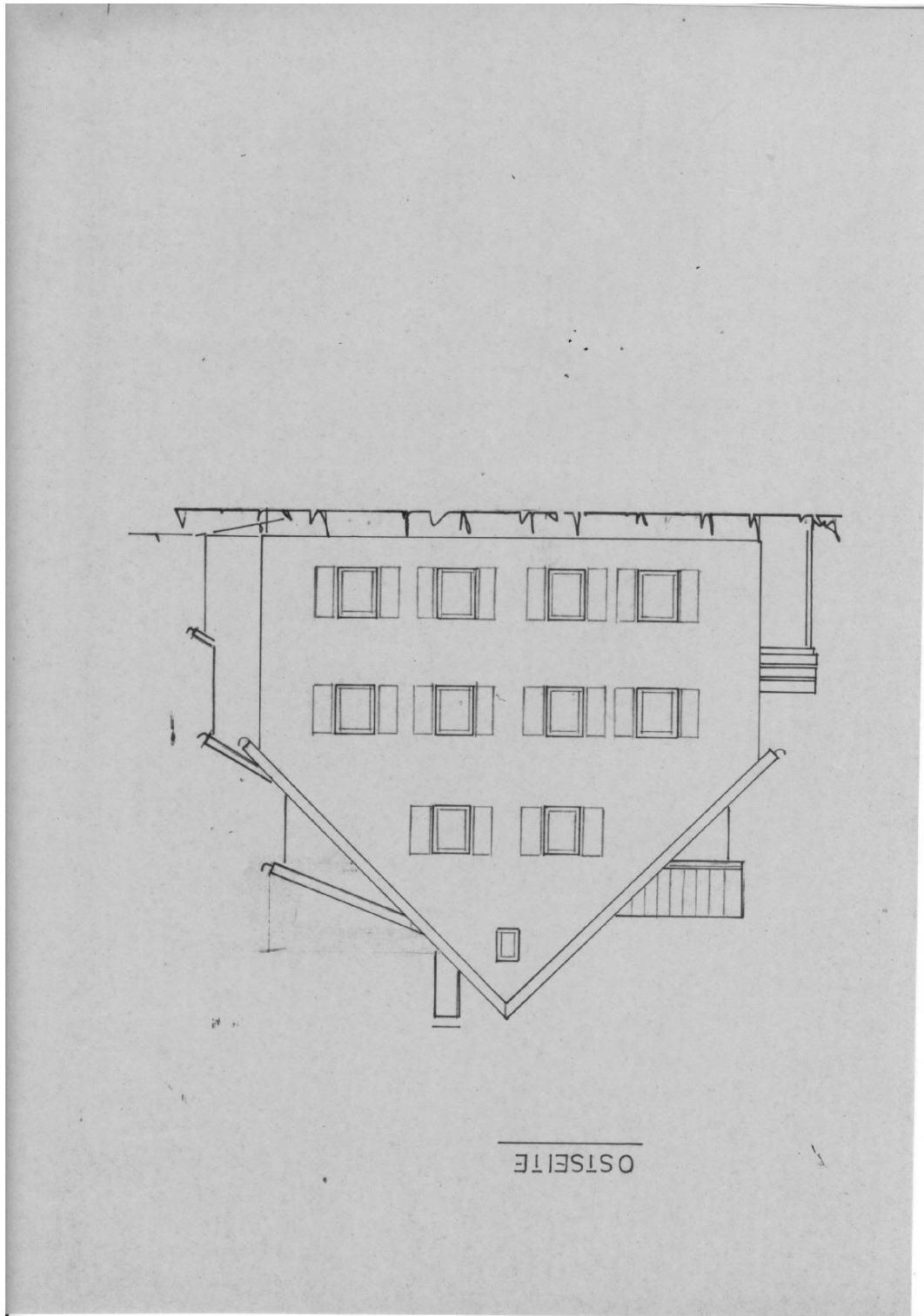


# Exposé - Grundrisse



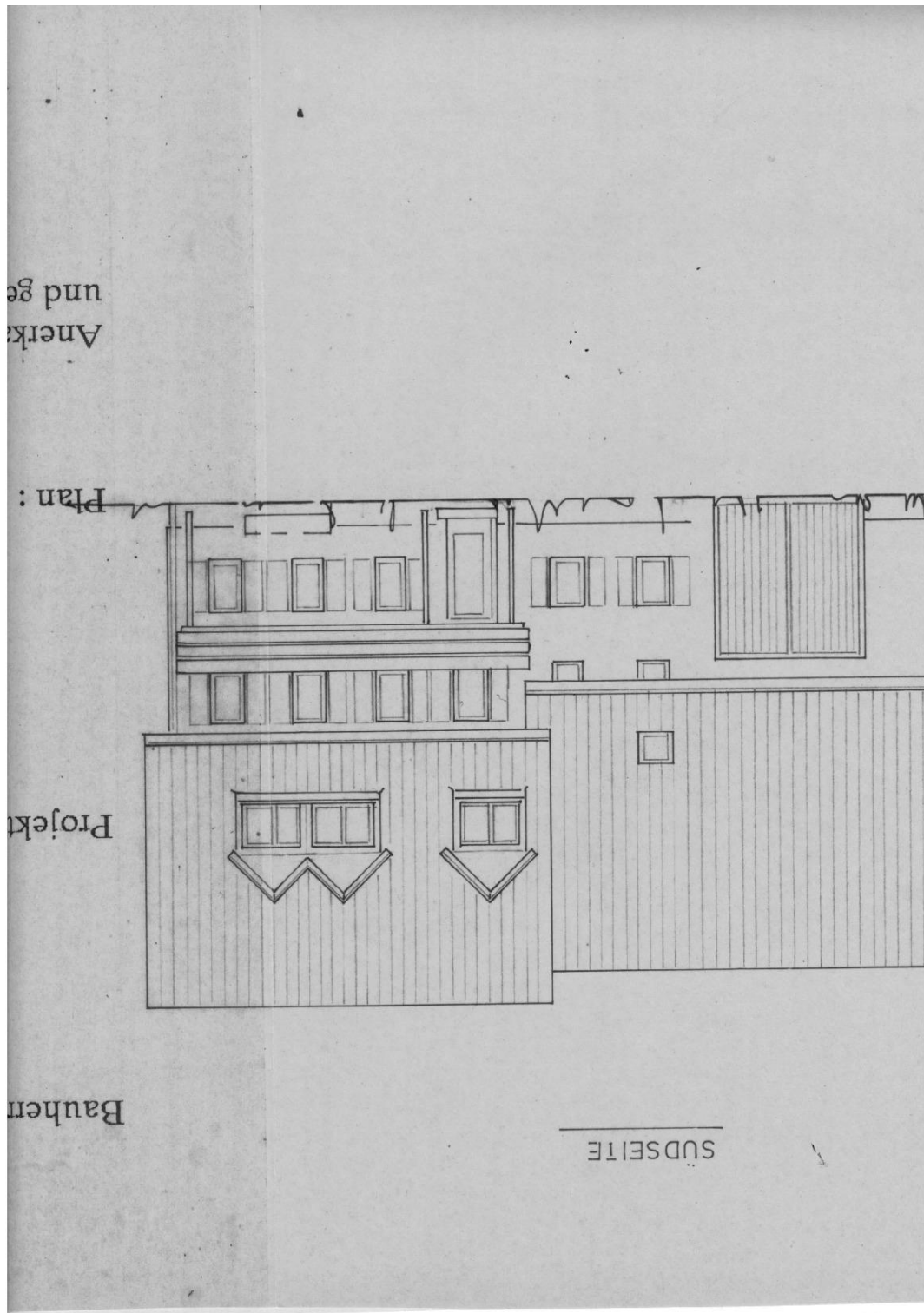


# Exposé - Grundrisse



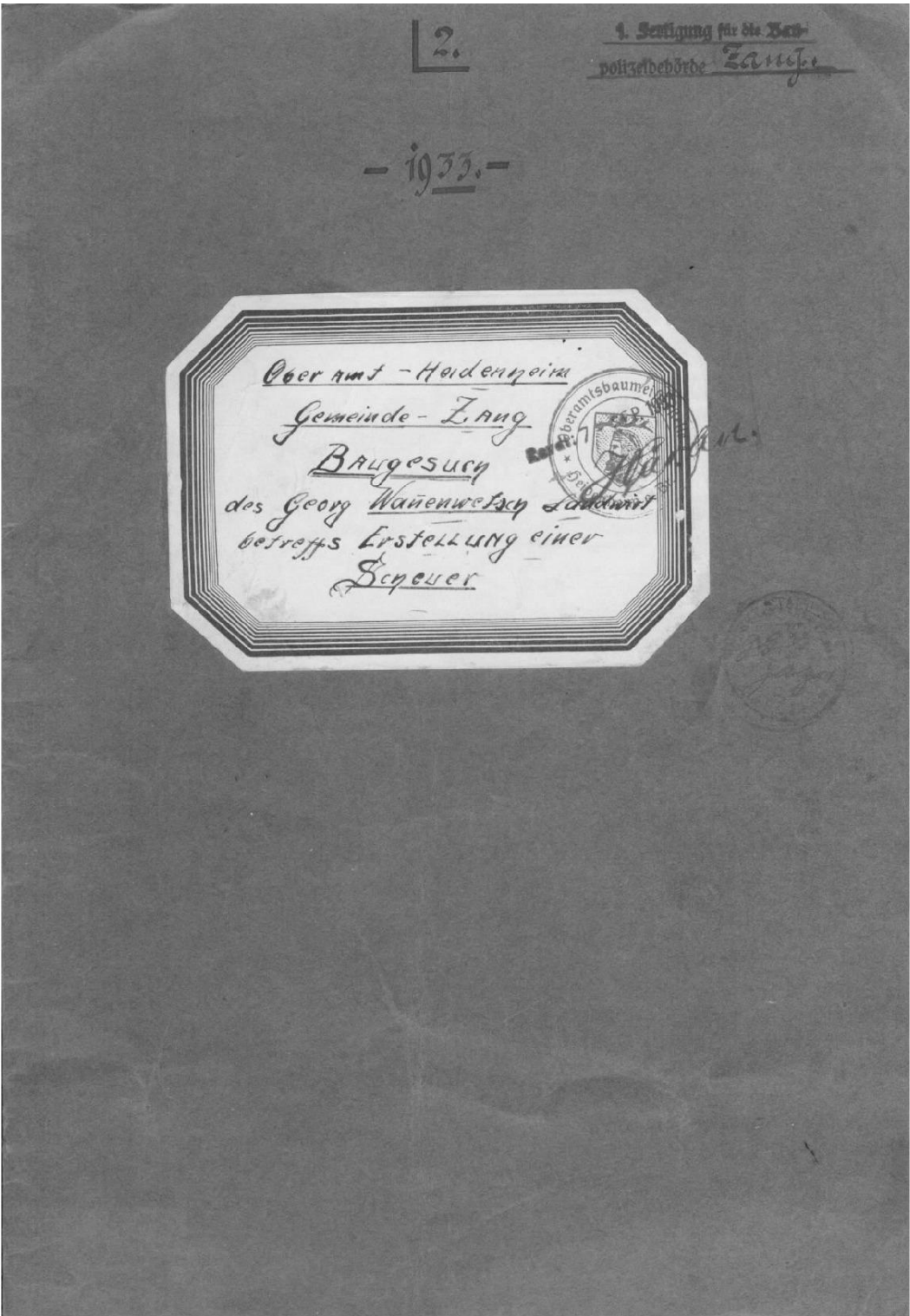


# Exposé - Grundrisse



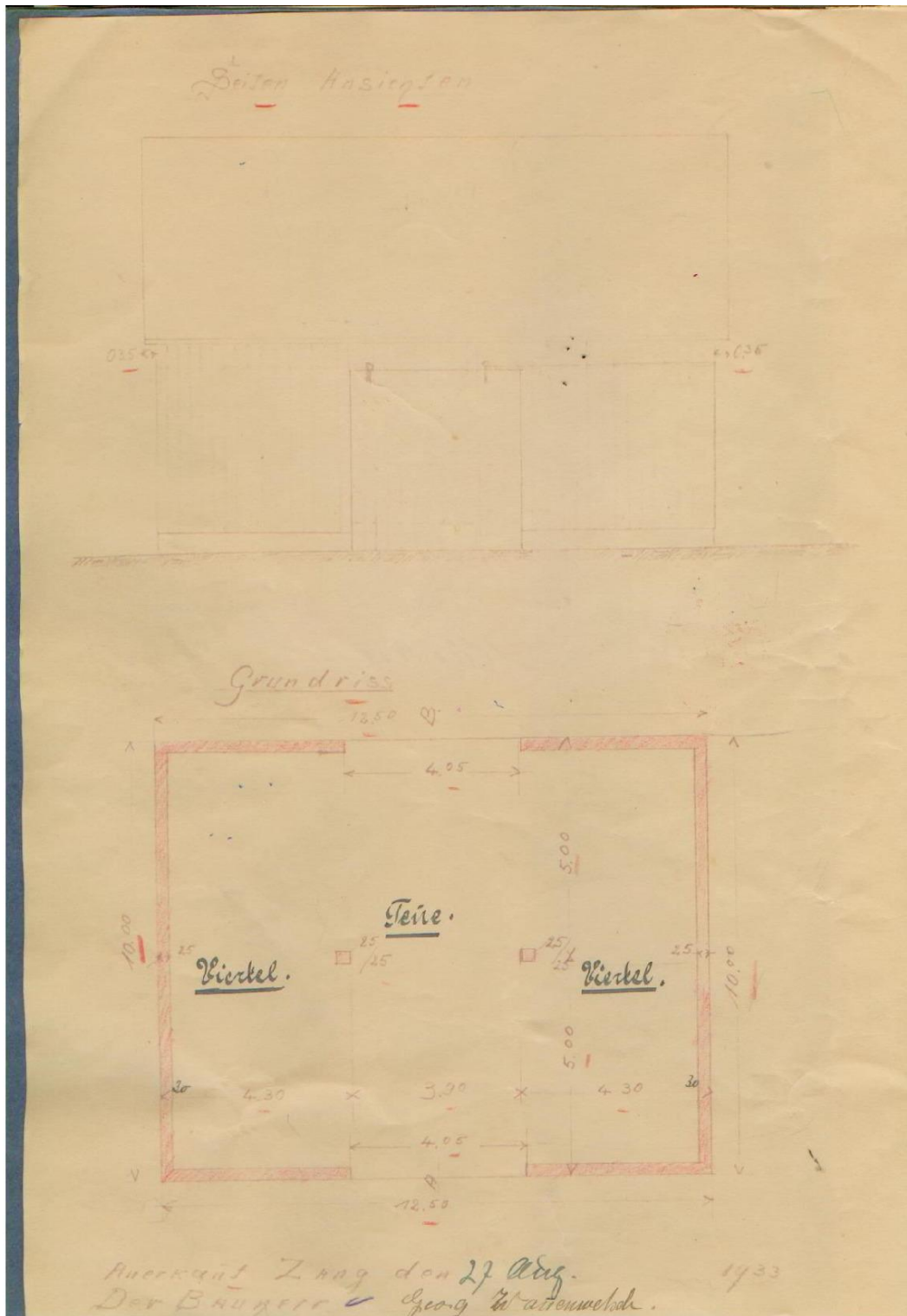


# Exposé - Grundrisse



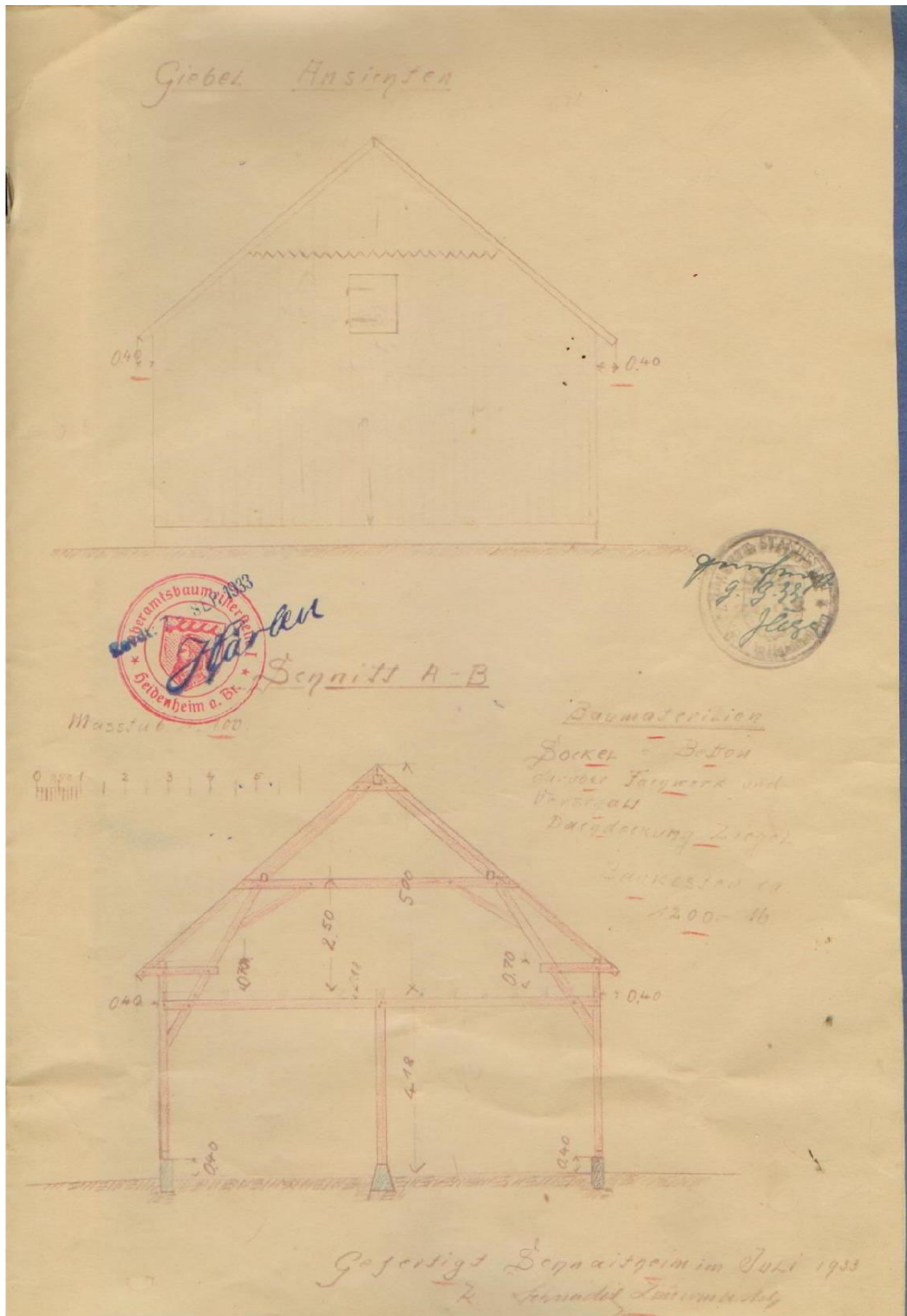


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Auflistung der Flächen
3. Beispiel Selbstauskunft



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 04.01.2034

Registriernummer: BW-2024-004881467

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohnhaus		
Adresse	Alte Straße 22 89551 Königsbrunn		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1600		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2005		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	283,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

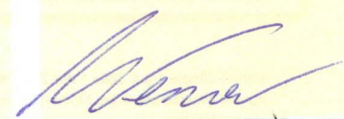
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Michael Werner  
Schornsteinfegermeister  
Baronenbergweg 1  
73566 Bartholomä

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 05.01.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

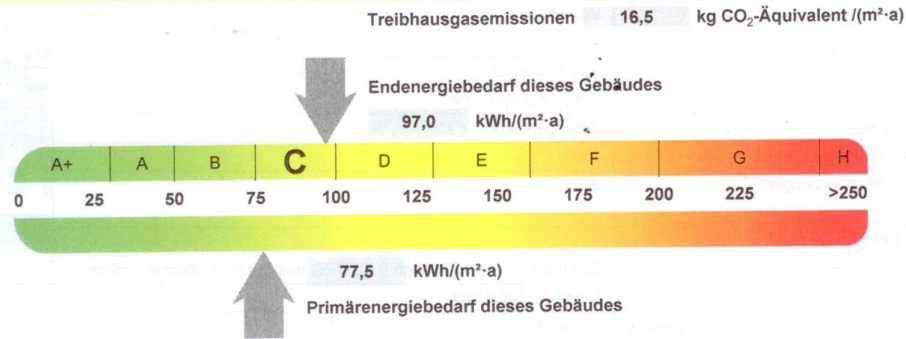
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2024-004881467

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 77,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 76,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·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]

97,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

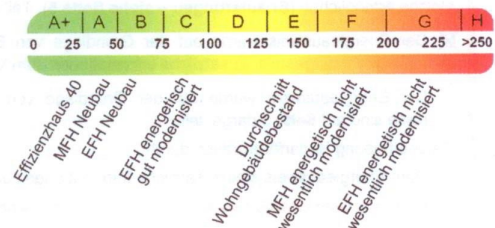
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

## 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 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<sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

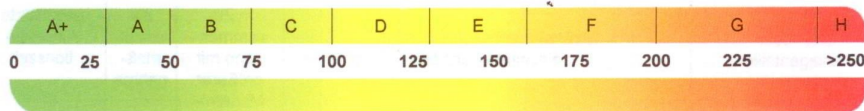
Registriernummer:

BW-2024-004881467

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



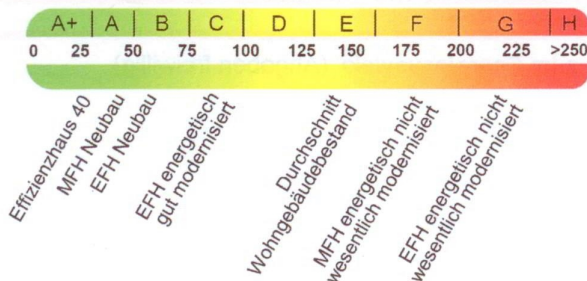
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus







# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## 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 berücksichtigt.

### 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.

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



# Gebäude in m<sup>2</sup>

## Wohnhaus

<b>Keller 1</b> Gewölbe	3,50 x 4,30	15,00	
<b>Keller 2</b> Natursteinboden	4,00 x 3,10	12,40	<b>27,40</b>
<b>Erdgeschoß</b>			
Wohnzimmer	5,20 x 5,20	27,00	
Wohnküche	3,30 x 3,50	11,0	
Speisekammer	4,00 x 1,50	6,00	
Sauna mit Dusche und Waschbecken	3,70 x 3,90	14,40	
Wirtschaftsraum	4,80 x 3,70 + 1,5	9,60	
Geschirr- und Sattelkammer	3,80 x 4,50	19,20	
WC	1,00 x 1,10	1,10	
Flur / Treppe	5,20 x 2,00	10,40	<b>98,70</b>
<b>Erste Etage</b>			
Wohnzimmer	5,60 x 5,30	29,70	
Schlafzimmer	5,00 x 4,00	20,00	
Küche	4,60 x 2,50	16,10	
Garderobe	1,15 x 2,50	2,90	
Dusche / 2 Waschbecken / WC	1,15 x 3,80 + 1 x 1,10	6,80	
Flur / Treppe	2,40 x 5,60	13,40	
Heizraum / Abstellraum	10,60 x 3,60	38,10	
Balkon	8,00 x 1,60	12,80	<b>139,80</b>
<b>Zweite Etage</b>			
Schlafzimmer 1	5,30 x 4,70	24,90	
Schlafzimmer 2	4,60 x 3,80	17,50	
Bad / 2 Waschbecken / WC	3,50 x 3,40	11,90	
Flur / Treppe	5,80 x 2,40 + 1,80 x 1	15,70	<b>70,00</b>
<b>Dritte Etage</b>			
Studio	7,00 x 4,40	30,80	<b>30,80</b>
<b>Terrasse 1</b>			
	5,00 x 5,00	25,00	
<b>Terrasse 2</b>			
	6,50 x 5,00	32,5	
<b>Teich</b>			
	4,00 x 4,00	16,00	

## Scheune und Stall

<b>Heu- und Strohlager</b>			
Über der Tenne	10,60 x 3,50	37,10	
Über dem Stall	10,60 x 8,00	84,80	
Über dem Putzplatz	10,60 x 4,00	42,40	164,30
<b>Vorraum</b>			
Tenne / Aufgang	4,00 x 3,30	13,20	
Futterkammer	4,50 x 3,30	14,80	
Flur	6,00 x 1,30	7,80	35,80
<b>Stall</b>			
Box 1	4,00 x 3,70	14,80	
Box 2	4,00 x 3,80	15,20	
Box 3	4,00 x 3,70	14,80	
Box 4	4,00 x 3,90	15,60	
Box 5 / Geräte	4,00 x 3,90	15,60	
Putzplatz und Stallgasse	7,00 x 3,90 + 7,50 x 2,00	42,30	118,30



## Vertrauliche Selbstauskunft des Kaufinteressenten

	Kaufinteressent	Ehegatte/Partner
<b>Name: Doppelname/Mädchenname</b>		
<b>Geburtsdatum:</b>		
<b>derzeitige Anschrift:</b>		
<b>Ort, Straße</b>		
<b>Telefonnummer:</b>		
<b>Familienstand:</b>		
<b>Beruf:</b>		
<b>beschäftigt bei Firma:</b>		
<b>Beschäftigt seit</b>		
<b>Selbständig Firmenname und Anschrift</b>		
<b>Es liegt eine Finanzierungszusage* der Bank vor: <small>zutreffendes bitte unterstreichen</small></b>	<b>Ja/Nein</b>	<b>Ja/Nein</b>

Die Angaben in der Selbstauskunft entsprechen den Tatsachen. Der Verkäufer/Makler hat das Recht zur Überprüfung der gemachten Angaben, da diese ein wesentlicher Bestandteil der Immobilienvergabe sind.

Ich/Wir versichere/n, dass in den letzten 5 Jahren weder ein Konkurs- oder Vergleichs-verfahren über mein/unser Vermögen eröffnet bzw. die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgewiesen noch eine eidesstattliche Versicherung über meine/unsere Vermögensverhältnisse abgegeben wurde oder Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen Versicherung ergangen ist oder entsprechende Verfahren derzeit anhängig sind.

Ort, Datum

Unterschrift Kaufinteressent/in

Unterschrift Ehegatte/Partner

\*Nachweise bitte in Kopie beifügen