



**Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks
Veilstraße 2, Königsfeld im Schwarzwald**

Bewertungsobjekt:

freistehendes Mehrfamilienhaus

Straße: Veilstraße 2
Ort: 78126 Königsfeld
Flst. Nr.: 137/9 anteilig
Baujahr: 1906
Kulturdenkmal
Besichtigung: 19.03.2022
Wertermittlungsstich-
tag: 26.04.2022
Qualitätsstichtag: 26.04.2022



Auftraggeber: Gemeinde Königsfeld, vertreten durch Herrn Bürger-
meister Fritz Link

Straße/Ort: Rathausstraße 2, 78126 Königsfeld

Eigentümer: Gemeinde Königsfeld, vertreten durch Herrn Bürger-
meister Fritz Link

Straße/Ort: Rathausstraße 2, 78126 Königsfeld

Auftragnehmer: Gemeinsamer Gutachterausschuss Nord-Östlicher
Schwarzwald-Baar-Kreis

Straße/Ort: Winkelstraße 9 / 78056 VS-Schwenningen

Telefon/E-Mail

07720/82-4550/

Gutachterausschuss@villingen-schwenningen.de

Vorsitzender: Herr Dipl.-Ing. Steffen Wölfel

Gutachter- / in: Herr Gerd Rau, Ortsbaumeister i. R.
Herr Markus Flöß, zertifizierter Sachverständiger für Be-
wertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Sachverständige: Frau Sigrid Fiehn, Architektin, Dipl.-Finanzwirtin (FH)

Verkehrswert: 521.000,00 €
- Fünfhunderteinundzwanzigtausend Euro-

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag, zur Ortsbesichtigung und Unterlagen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung, Rechte und Lasten	
2.1	Lage des Ortes Königsfeld	5
2.2	Lage des Grundstücks und Grundstückseigenschaften	7
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Stellplätze	7
2.4	Rechte und Lasten	8
	Grundbuch	8
	Baulasten	9
	Denkmalschutz	9
	Altlasten	9
	Mietverhältnisse	9
	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
2.5	Bauplanungsrecht	9
2.6	Bauordnungsrecht	9
3.	Gebäudebeschreibung	
3.1	Vorbemerkung	10
3.2	Gebäudebeschreibung, Nutzung, konstruktive Merkmale	10
3.3	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	13
3.4	Aussenanlagen	15
3.5	energetische Eigenschaften	15
3.6	Funktionalität	15
3.7	Instandhaltung/Modernisierung	15
3.8	Gesamteindruck	16
4.	Wertermittlung	
4.1	Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.2	Verfahrensauswahl	17
5.	Ermittlung des Bodenwertes	17
6.	Ertragswertverfahren	
6.1	Verfahrensbeschreibung	19
6.2	Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	20
	Wohn- und Nutzfläche	20
	Rohertrag	20
	Liegenschaftszinssatz	21
	Bewirtschaftungskosten	21
	Instandhaltungskosten	21
	Mietausfallwagnis	21
	Verwaltungskosten	21

Übersicht Bewirtschaftungskosten	22
Restnutzungsdauer	22
Barwertfaktor	22
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
7. Ertragswertermittlung	23
8. Verkehrswert	23
9. Anlagen	24

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart:	Bebautes Grundstück Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
Objektadresse:	Veilstraße 2 78126 Königsfeld im Schwarzwald
Grundbuch-Katasterangaben:	Amtsgericht Villingen-Schwenningen Grundbuch von Königsfeld, Blatt Nr. 204, Gemarkung Königsfeld im Schwarzwald Flurstück Nr. 137/9 Fläche 1453 m ² mit zwei aufste- henden Gebäuden, davon zu bewerten 537 m ² mit ei- nem aufstehenden Gebäude

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber/Eigentümer:	Gemeinde Königsfeld, vertreten durch Herrn Bürger- meister Fritz Link, Rathausstraße 2, 78126 Königsfeld
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Ortsbesichtigung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögens- übersicht § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag:	26.04.2022
Qualitätstichtag:	26.04.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	19.03.2022
Teilnehmer Ortstermin:	Herr Gerd Rau, Gutachter des Gutachterausschusses des Nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis, Ortsbau- meister i. R. Herr Markus Flöß, Gutachter des Gutachterausschus- ses des Nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis, zerti- fizierter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) Frau Sigrid Fiehn, Gutachterin des Gutachterauss- schusses des Nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis, Architektin, Dipl.-Finanzwirtin (FH)

Besondere Vorkommnisse	<p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt bis auf die Wohnungen Nr. 5 und Nr. 6 und einem unter der Veranda verschlossenen Abstellbereich für Fahrräder von innen und aussen besichtigt werden. Die Kellerräume waren z.T. zugestellt, so dass die Aussenwände und Bodenflächen nicht vollständig einsehbar waren. Die Wohnung Nr. 3 war aufgrund der Fülle des Mobiliars hinsichtlich der Wand- und Bodenflächen ebenfalls nicht vollständig einsehbar, die Balkone dieser Wohnung konnten nicht begangen werden.</p>
Unterlagen	<p>Vom Auftraggeber wurden für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt, Lageplan)• Übersicht über die jährlichen Mieteinnahmen• Mietverträge• Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, mit Einzeichnung des zu bewertenden Grundstücksanteils• Informationen zu Baulasten, Grunddienstbarkeiten• Bebauungsplanauszug• Informationen zum Sanierungsgebiet• Grundbuchauszüge• Auszug aus der Denkmalliste und der historischen Ortsanalyse• Gebäudeakte der Gemeinde Königsfeld• Energetische Gebäudebewertung v. 2015• Energieausweis v. 29.06.2015

2. Lage und Grundstück

2.1 Lage des Ortes Königsfeld

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis
Gemeinde:	<p>Königsfeld liegt am Ostrand des Schwarzwaldes auf ca. 750 m ü.d.M. Die Gesamtgemeinde hat derzeit ca. 6.000,00 Einwohner, sie besteht aus 6 Ortsteilen, von denen Königsfeld mit 1800 Einwohnern den Kernort bildet.</p> <p>Königsfeld ist ein heilklimatischer Luft- und Kneippkurort, Naturwaldgemeinde sowie Solarkommune mit denkmalgeschütztem Ortskern und zahlreichen Einzelkulturdenkmälern. Der Ort ist eine planmäßige</p>

Siedlung der Herrnhuter Brüdergemeine Anfang des 19 Jh und als solcher einer der Zentren der Herrnhuter Brüdergemeine. Der Bekanntheitsgrad Königsfelds wurde durch den Aufenthalt von Prof. Dr. Albert Schweitzer, der in Königsfeld zeitweilig seinen Wohnsitz hatte, nochmals erweitert. Königsfeld bietet eine Vielzahl an kulturellen, religiösen und touristischen Einrichtungen sowie ein breites Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben (Banken, Post...), Ärzten, Kindergärten und schulischen Einrichtungen. Neben der staatl. Grundschule bieten die Zinzendorfschulen mit deren Internat ein breit gefächertes Bildungsangebot für eine Vielzahl weiterführender Schulabschlüsse. Die im Kernort ansässigen Kurkliniken liegen in unmittelbarer Nähe zum Kurpark. Freibad, Minigolfanlage, 18 Loch Golfanlage, Tennisplätze, Natursportpark, Downhillstrecke, Walking- und Radfahrstrecken bieten zudem ein großes Freizeitangebot. Der Kernort ist im Süden, Westen und Osten überwiegend von Waldflächen im Norden von der Golfanlage umgeben. Der Ort bietet mit seiner guten Infrastruktur ein attraktives Angebot für seine Bewohner und Touristen.

Autobahnanschluss:

Die nächsten Autobahnanschlüsse sind in Rottweil/Zimmern ca. 17 km entfernt auf die A 81 Stuttgart – Singen und zwischen Bad Dürkheim und Donaueschingen auf die A 864 (Zubringerautobahn zur A 81)

Anschluss B 33:

Die B 33 (Offenburg/Konstanz) verläuft im Südwesten der Gemeinde Königsfeld, ca. 4 km bis zur Auffahrt

öffentliche Verkehrsanbindung,
ÖPNV:

Der Kernort Königsfeld ist mit regionalen Buslinien an das Oberzentrum Villingen-Schwenningen/ Schwarzwald ca. 10 km sowie an das Mittelzentrum St. Georgen/Schwarzwald ca. 8 km angebunden. Die nächsten Bahnhöfe sind in VS-Villingen und Stankt Georgen. Beide Bahnhöfe liegen an der Schwarzwaldbahn Offenburg/Konstanz, VS-Villingen zudem am Ringzug (Rottweil-Immendingen-Blumberg) und an der Verbindung nach Freiburg.

Flughafen

Der Flughafen Stuttgart-Echterdingen ist ca. 110 km entfernt.

2.2 Lage des Grundstücks und Grundstückseigenschaft:

Lage des Wertermittlungsobjektes:	Das Objekt liegt im Kernort der Gemeinde Königsfeld unmittelbar am Kurpark und im direkten Anschluss an die Haupteinkaufsstraße der Gemeinde, die mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften besetzt ist. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 200m und zum Busbahnhof (ÖPNV) ca. 300m. Der Zugang des Gebäudes liegt zur Veilstraße, die im weiteren Verlauf überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Das Gebäude prägt durch seine Lage den Eingangsbereich des Kurparks und ist als Kulturdenkmal in dieser Lage und seiner architektonischen Gestaltung ein ortsbildprägendes Gebäude für den Kernort Königsfeld.
Flurstück Nr.:	137/9
Grundstücksgröße:	1453 m ² davon 536,65 m ² (Teilfläche) mit Gebäude zu bewerten, s. Anlage
Grundstücksgestalt:	Vieleck, unregelmäßige Grundstücksform
Topografie:	eben
Immissionen:	keine vor Ort erkennbar

2.3 Erschließung

Straßenart:	Veilstraße: übergeordnete Ortsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenaufbau:	Die Straße ist voll ausgebaut mit beidseitigen Gehwegen; Straße und Gehweg, auf der zu bewertenden Objektseite, mit Bitumenbelag
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Das Grundstück Veilstraße 2 gilt nach Aussage der Gemeinde als vollständig zu den Anschluss- und Erschließungsbeiträgen veranlagt und verbeitragt.
Anschluss an Versorgungsleitungen:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung sind vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen zu prüfen, ob mit Grundstücksteilung ggf. rechtliche Absicherungen für Versorgungsleitungen erforderlich werden.
Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Telefonanschluss:	vorhanden

Fernsehanschluss:	vorhanden
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung durch das Gebäude gegeben, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Grenzabstände nach Landesbauordnung (LBO) auch bei Teilung des Grundstückes zu beachten sind.
Baugrund	Informationen über dem Baugrund liegen der Sachverständigen nicht vor. Hinweise über einen nicht tragfähigen Untergrund konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.
Stellplätze	Nach der Grundstücksteilung sind für das zu bewertende Teilgrundstück keine Stellplätze auf eigenem Grundstück vorhanden.

2.4 Rechte und Lasten:

Grundbuch

Grundbuchblatt	Amtsgericht Villingen-Schwenningen, Gemeinde Königsfeld i. Schwarzwald, Grundbuch von Königsfeld Nr. 204
Bestandsverzeichnis	Flurstück Nr. 137/9 Gebäude- und Freifläche Veilstraße 2 Größe 1453 m ² zu bewerten 536,65 m ² Keine Eintragungen von Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis laut Auskunft der Gemeinde Königsfeld
Abteilung I	Eigentümer Gemeinde Königsfeld
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 14.07.2010. Die letztmalige Verlängerung endete mit dem 31.12.2021. Die Löschung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden evtl. Einträge haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Baulasten	Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung kein Eintrag
Denkmalschutz	Das Objekt ist seit 1979 in der Liste der Kulturdenkmale des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg aufgeführt. Es ist ein Kulturdenkmal i.S.d § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. Es handelt sich dabei um eine Villa, die der Weingroßhändler Johann Wendelin Weiss durch den Architekten Blasius Geiger 1906 aus Schwenningen erbauen ließ. Die Freifläche/ der Garten ist Teil des Kulturdenkmals. Der Listeneintrag umfasst die Villa, das Nebengebäude und die Freifläche, s. Anlagen
Altlasten	Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung kein Eintrag.
Mietverhältnisse	Es sind 6 Wohnungen im Gebäude vermietet. Ein Einzelzimmer mit WC steht Obdachlosen zur Verfügung. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Jeder Mieter zahlt direkt Strom, Wasser Gas an die Versorgungsunternehmen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. Begünstigte) oder Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt

2.5 Bauplanungsrecht

Das Objekt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“, rechtskräftig seit 18.05.1979.

Festsetzungen im Bebauungsplan, s. Anlage:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ nachstehende Festsetzungen:

WA	II-III
0,4	0,8
-	0

DN mind. 25°

2.6 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des Bestandsgebäudes mit verkleinertem Grundstück durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden nur aufgenommen, wenn sie erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz vorgenommen.

Bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Eine energetische Gebäudebewertung liegt vor, die Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen wurde nicht geprüft.

3.2 Gebäudebeschreibung, Nutzung und konstruktive Merkmale

Gebäudeart:	Freistehendes dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Mansarddach, Gaupen, Türmchen, Wiederkehr, aufwendige Dach- und Fassadengestaltung, Kulturdenkmal
Baujahr:	1906: Errichtung des Gebäudes als Wohnhaus für Weinhändler mit Gewölbekeller 1922: Anbau Veranda EG 1930: Einbau zusätzliches Fenster EG 1952: restauriert lt. historischer Ortsanalyse 1993: Umbau und Sanierung
Nutzungsart:	reine Wohnnutzung
Anzahl der Geschosse und Wohneinheiten:	- Dreigeschossiges Gebäude (EG, OG, DG) mit Bühnenraum im Dachspitz, voll unterkellert - 6 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen und ein Einzelzimmer mit WC

- KG: den Wohnungen zugeordnete Abstellbereiche und Kellerräume für Allgemeinbedarf (Waschmaschine Hausanschluss)
- EG: 2 Wohneinheiten u. ein Einzelzimmer mit WC
- OG: 2 Wohneinheiten
- DG: 2 Wohneinheiten
- Dachspitz: Bühne

Erdgeschoss

Einheit 7 (Süd): **12,39 m²** Einzelzimmer mit WC ohne Fenster, Waschbecken im Zimmer

Appartement 6 (Ost): **18,57 m²** Einzimmerappartement mit Kochnische und separatem Bad mit WC, Dusche, Waschbecken ohne Fenster (konnte nicht besichtigt werden)

Whg 1 (West): **81,41 m²** Dreizimmerwohnung mit separater Küche, Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken und einer Veranda

Die Nummerierung der Wohnungen resultiert aus den Planeinträgen, s. Anhang.

Obergeschoss

Whg 2 (West): **82,16 m²** Dreizimmerwohnung mit separater Küche, Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken und Veranda (Veranda wurde von Mieter gedämmt)

Whg 3 (Ost): **34,44 m²** Zweizimmerwohnung mit Kochnische, Bad mit Dusche, WC, Waschbecken ohne Fenster, 2 Balkone ein kleiner über Eingang Ost, ein größerer zur Nordseite

Die Nummerierung der Wohnungen resultiert aus den Planeinträgen, s. Anhang

Dachgeschoss

Whg 4 (West): **73,14 m²** Zweizimmerwohnung mit separater Küche, Bad mit Dusche, WC, Waschbecken

Whg 5 (Ost): **25,87 m²** Zweizimmerwohnung mit Kochnische, Bad mit Dusche, WC, Waschbecken ohne Fenster (Wohnung konnte nicht besichtigt werden)

Die Nummerierung der Wohnungen resultiert aus den Planeinträgen, s. Anhang

Dachspitz

Nicht ausgebaut, über eine Holzterasse vom Treppenhaus erreichbar, wird als Abstellraum genutzt

Bauweise:	dreigeschossig verputzter Massivbau, teils verschindelt, teils ausgemauertes Holzfachwerk über einem massiven Kellergeschoss. Ca. 2/3 des Kellers ist ein Gewölbekeller. Reich gegliederte Fassade mit Wechsel zwischen verputzten Flächen, Standsteinflächen, abgesetzten Steingewänden und Sichtfachwerk sowie Vor- und Rücksprünge von Wandflächen, Balkonen, Erker und Veranda, Mansardwalmdach mit aufwendiger Dachgestaltung. Sockel überwiegend Sandstein, teilweise verputzt.
Fundamente:	Bauzeitlich 1906
Außenwände:	Massivbauweise aus 30 cm Ziegelmauerwerk, z.T. verputzt, z.T. mit Schindelmantel, ausgemauertes Riegelsichtfachwerk im DG und z.T. im OG, Sandstein- und Holzgewände, massiver Sandsteinsockel, Außenwände innen größtenteils mit Trockenbau verkleidet
Veranda	vermutlich ausgemauerte Holzfachwerkkonstruktion außen mit Schindelmantel, im OG innenseitig gedämmt
Innenwände:	vermutlich überwiegend bauzeitlich ausgemauerte Holzfachwerkwände verputzt, teilweise mit Gipskarton verkleidet.
Kellerwände	verputzte Massivwände mit Ausblühungen
Decken	über KG: Gewölbedecke über ca. 2/3 der Kellergrundfläche und eine Betonstahlträgerdecke über ca. 1/3 der Fläche über EG, OG, DG: Holzbalkendecken
Dach	Holzkonstruktion, Futterdach und Bitumenschindeln Laut energetischer Gebäudebewertung wurde das Dach 1991 saniert und nachträglich mit 10cm Mineralwolle Zwischensparrendämmung gedämmt. Die Bühne ist im Bereich der Dachflächen ungedämmt.
Balkone	Unterschiedliche Ausführungen und Bauweisen, z.B. zur Nordseite ein freitragender Balkon mit Stahlgeländer, zur Ostseite ein Balkon als Teil einer hölzernen Vordachkonstruktion über dem Haupteingang
Raum/- Geschosshöhen	3,20m im EG und OG (Geschosshöhen) 3,05m im DG (Geschosshöhe) 3,50m im KG am Hochpunkt des Tonnengewölbes (lichte Höhe) 2,80m im KG im Bereich der Betonstahlträgerdecke (lichte Höhe)

3.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Da nicht alle Wohnungen besichtigt werden konnten, beziehen sich die hier getroffenen Aussagen nur auf die Wohnungen 1,2,3,4 und das Einzelzimmer 7

Treppenhaus:	<p>Bauzeitliche Holzterappe vom EG bis ins DG mit PVC belegten Treppenstufen und Treppenpodesten, bauzeitliches Treppengeländer aus Holz, Verzierungen an der tragenden Holzkonstruktion im Übergang zu den Wohnungen, z.T. bauzeitliche Wohnungseingangstüren aus Holz mit Glasfenstern</p> <p>Der Dachspitz ist über eine Holzterappe hinter einem Bretterverschlag zu erreichen.</p> <p>Der Keller ist über eine bauzeitliche Betonterrappe zu erreichen.</p>
Fenster	<p>Zweifach isolierverglaste weiße Holzfenster, in Anlehnung an den historischen Bestand aufgeteilt. In der Regel mehrfach geteilt mit Sprossen im Oberlicht.</p> <p>Der überwiegende Teil der Fenster ist aus dem Jahr 1993.</p>
Decken	<p>In den Wohnungen vielfach abgehängte Decken z.T. mit Holz vertäfelt, z.T. Raufaser gestrichen, vereinzelt Deckenstück</p> <p>Decke über KG unterhalb des Einzelzimmers 7 gedämmt</p>
Innentüren	<p>Wohnungsinnentüren fast ausschließlich neuzeitliche Röhrenspantüren</p>
Bodenbeläge	<p>Überwiegend Laminat, PVC- Bodenbeläge wurden z.T. von den Mietern gelegt, die Gemeinde hat das Material zur Verfügung gestellt.</p>
Wandoberflächen	<p>Überwiegend mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, in den Bädern geflieste Wände bis ca. 1,50-1,80m Höhe</p>
Zugänge	<p>Haupteingangstür: gestrichene historische Hauseingangstür aus Holz mit Glasanteil, Klingel mit Sprechanlage und Briefkästen aussen</p> <p>Der Haupteingang ist über eine sechsstufige Granittrappe erreichbar. Das Eingangspodest ist mit einer verzierten Holzkonstruktion mit überdachten Balkon</p>

	vor Witterung geschützt
	Nebeneingangstür: nach historischem Vorbild gefertigte Holztür mit zweifachisoliertverglastem Fenster v. 1993, an der Südseite über eine Granitstufe erreichbar.
Heizung/ Warmwasser:	Wohnungen 1,2,3: Gasetagenheizungen mit Warmwasserspeicher 1993
	Wohnung 4: Gasetagenheizung und Elektrodurchlauferhitzer für Warmwasser 1993
	Appartement 6: Gastherme mit Warmwasserspeicher im KG 1993
	Wohnung 5: laut Aussage Gemeinde Gasetagenheizung für Warmwasser und Heizung 1993
	Einzelzimmer 7: Elektroheizung mit Nachtspeicherofen
	Für die Wohnungen 1-5 und Appartement 6 jeweils eigene Gaszähler im Keller
	Heizungsleitungen auf Putz hinter Sockelleiste Wärmeabgabe über stationäre Heizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Elektroeinspeisung im Keller, jede Wohnung einzeln abrechenbar, Unverteilter
Sanitär:	Bäder wurden 1993 komplett erneuert, z.T. erstmalig eingebaut Ausstattung: Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken, Wände überwiegend bis zu einer Höhe von 1,50m - 2,00m gefliest, Bodenbeläge PVC
Dachform und -deckung:	steiles Mansard-Walmdach, mit verschiedenen Dachaufbauten, Dachdeckung Bitumenschindeln Sirene auf dem Dach außer Betrieb Zierelement auf Turmspitze aufwendig ausgearbeiteter Kniestock in sichtbarer Fachwerkkonstruktion unterhalb der Traufe zur Ost-Nord- und Westseite
Dachrinnen und Abflussrohre:	Kupfer
Kamin:	über Dach gemauert

3.4 Aussenanlagen:

Das Gebäude ist von einer Rasenfläche mit einzelnen aufstehenden Bäumen und Sträuchern umgeben. Das Grundstück ist zum Kurpark, zur Veilstraße und zum Objekt Veilstraße 2/1 offen gestaltet. Entlang der Veilstraße begrenzen die Sockelsteine einer historischen Zaunanlage das Grundstück. Die Rasenfläche, z.T. Beetfläche, schließt ohne Sauberkeitsstreifen direkt an das Gebäude an. Das Gebäude ist im Osten über einen kurzen mit Betonsteinen gepflasterten Weg, der bis zur Treppe des Haupteinganges führt, erreichbar, der rückseitige Nebeneingang nach Süden ist ebenfalls über einen kurzen mit Betonsteinen gepflasterten Weg erreichbar. Im Süden wird das Gebäude durch eine asphaltierte Stellplatzzufahrt und einen wassergebundenen Weg, der in den Kurpark führt, begrenzt. Im Norden und Westen bildet ebenfalls ein wassergebundener Weg in den Kurpark die Grundstücksbegrenzung.

3.5 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude weist gegenüber heutigen Neubauten ein wesentlich geringeres Dämmniveau auf. Insgesamt ist das Gebäude mit seinem errechneten Endenergiebedarf in Klasse G eingestuft worden, s. Anlage Energieausweis

Bzgl. der Beurteilung der energetischen Eigenschaften der Einzelbauteile sowie der Heizung wird auf die Aussagen im Energiebericht der Energieagentur von 2015 verwiesen, s. Anlage

3.6 Funktionalität

Das Gebäude liegt äußerst zentral und dennoch vergleichsweise ruhig. Es hat aufgrund seiner Lage, der optimalen Anbindung an Geschäfte, Kurpark, öffentliche Einrichtungen, ÖPNV einen erheblichen Mehrwert für die Gebäudenutzer.

Die Wohnungen entsprechen den Zuschnitten der Sanierung von 1993, die Bäder sind nach heutigen Maßstäben klein.

Stellplätze sind auf dem zu bewertenden Teilgrundstück nicht vorhanden.

3.7 Instandhaltung / Modernisierung

Das Gebäude wurde 1906 errichtet. Die letzte größere Sanierung erfolgte durch die Gemeinde 1993. Seit dieser Zeit sind augenscheinlich nur wenige Sanierungsarbeiten vorgenommen worden. Im Inneren stellt sich das Gebäude überwiegend entsprechend einer Sanierung v. 1993 mit altersentsprechenden Gebrauchsspuren dar, die einiger Schönheitsreparaturen bedürfen. Einige Mieter haben ihre Wohnungen eigenständig renoviert, hier stehen augenscheinlich keine Schönheitsreparaturen an. Im Inneren waren zudem Ausblühungen an den Kellerwänden, im Einzelzimmer 7 Schimmel hinter der Toilette erkennbar.

An der Gebäudeaussenhülle ist ein Instandhaltungsstau erkennbar, dieser zeigt sich insbesondere an Farbabplatzungen und Verwitterungen an den sichtbaren Holzelementen wie dem Fachwerk, den Holzgewänden, der Vordachkonstruktion, den Balkongeländern, dem Schindelmantel sowie an den Holzfenstern. Ferner sind Verwitterungen an Sandsteingewänden und Sockelsteinen sowie anstehende Metallarbeiten am Balkongeländer und Efeubewuchs an der Nordseite ersichtlich.

Der festgestellte Instandhaltungsmangel wird wertmindernd bei den Mieten in Abzug gebracht.

3.8 Gesamteindruck

Die Villa wurde 1993 umfassend saniert und nach heutigen Verhältnissen auf einen einfachen bis mittleren Wohnstandard gebracht. 1993 wurden insbesondere die Fenster, Bäder und Heizungsanlagen je Wohnung umfassend erneuert. Dämmungen erfolgten im Bereich des Daches. Der Zuschnitt der Wohnungen entspricht der Sanierung von 1993. Die Funktionalität der Wohnungen und eine Vermietbarkeit auf Grund der Grundrisse ist gegeben.

Das Bewertungsobjekt hat jedoch wie zuvor aufgeführt energetische und im inneren und äußeren des Gebäudes Instandhaltungsmängel.

Besonders positiv ist die Lage am Kurpark, in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums sowie die individuelle architektonisch anspruchsvolle äußere Gestaltung des denkmalgeschützten Objektes aus der Spätzeit des Historismus hervorzuheben.

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ImmoWertV

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstand der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Grundsätzlich dient zur Wertermittlung nach der ImmoWertV das

- Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Gegebenenfalls sind bei der Anwendung der normierten Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Bewertungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie in den normierten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- und Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung besonders zu berücksichtigen.

4.2 Verfahrensauswahl

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Verkaufsfälle verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung zur Verfügung stehen.

Mit dem Sachwertverfahren werden in erster Linie solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigenutzung verwendet werden.

Im vorliegenden Fall bietet sich das Ertragswertverfahren an. Da üblicherweise Mehrfamilienhäuser zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind. Die Wertigkeit des gesamten Gebäudes wird daher am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht.

5. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken ist der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und von den Außenanlagen zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn die ihren Wert beeinflussenden Umstände, wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsobjekt zulassen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der aktuelle Bodenrichtwert für das Flst. Nr. 137/9 mit Stichtag vom 31.12.2020 wurde vom gemeinsamen Gutachterausschuss Nord-Östlicher Schwarzwald-Baar-Kreis mit 190,00 €/m² ermittelt.

Auf Grund ausgewerteter Verkäufe in vergleichbarer Lage ist dieser Wert zu erhöhen. Berücksichtigt man zudem die gute Lage innerhalb Königsfeld und die Tatsache, dass das Grundstück vollständig erschlossen und verbeitragt ist, wird der Bodenwert mit 250,00 €/m² angenommen.

Die Planung der Gemeinde sieht vor, das Flurstück 137/9 entsprechend beiliegendem Lageplan zu teilen. Die zu bewertende Grundstücksgröße beträgt nach Vorgaben der Gemeinde 537 m².

Bodenwert für die zu bewertende Teilfläche des Flst. Nr. 137/9, Veilstraße 2, 78126 Königsfeld:

537m² à 250,00 €/m² = 134.250,00 €

Bodenwert: 134.250,00 €

6. Ertragswertverfahren

6.1 Verfahrensbeschreibung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in der ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-) Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende **Reinertragsanteil** wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Anteil des Bodenwertes am Reinertrag“.

Der (Ertrags-) **Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der **vorläufige Ertragswert** setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Wohn- und Nutzfläche

Es wurde vor Ort kein Aufmaß vorgenommen. Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurde auf der Grundlage der Planunterlagen und der dem Baugesuch v. 1993 beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung übernommen.

Rohrertrag

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den marktüblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) auszugehen.

Die vereinnahmten Mieten der Gemeinde entsprechen nicht den heutigen marktüblichen und nachhaltigen Mieten. Die Mieten wurden gegenüber den tatsächlich erzielten Mieten daher leicht angehoben. Die ortsüblichen Mieten wurden dabei zugrunde gelegt, berücksichtigen jedoch den vorhandenen Instandsetzungstau.

Mieteinheit	Art	Fläche ca. (m ²)	Miete kalt (€/m ²)	Miete kalt (€/Monat)	Miete kalt (€/Jahr)
EG Whg 1	abgeschlossene Wohnung	81,41	6,00	488,46	5.861,52
EG 6	abgeschlossenes Appartement	18,57	5,00	92,85	1.114,20
EG 7	Einzelzimmer mit WC	12,39	4,00	49,56	594,72
OG Whg 2	abgeschlossene Wohnung	82,16	6,00	492,96	5.915,52
OG Whg 3	abgeschlossene Wohnung	34,44	6,00	206,64	2.479,68
DG Whg 4	abgeschlossene Wohnung	73,14	6,00	438,84	5.266,08
DG Whg 5	abgeschlossene Wohnung	25,87	6,00	155,22	1.862,64
Summe		327,98			23.094,36

Es wird von einem erzielbaren Rohrertrag von **23.095,00 €** im Jahr ausgegangen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im verkehrswertgebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises wurden aus den vorliegenden Kaufverträgen abgeleitete Liegenschaftszinssätze ermittelt. Für die Gemeinde Königfeld im Schwarzwald wurden keine expliziten Liegenschaftszinssätze ermittelt. Daher wird der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der in der Literatur veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte und des Grundstücksmarktberichts des gemeinsamen Gutachterausschusses des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises bestimmt und angesetzt.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Kriterien, wurde für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Objektspezifische Instandhaltungskosten für derartige Liegenschaften liegen bei Wohnraum zwischen 6,00 €/m² - 10,00 €/m².

Mietausfallwagnis

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten

Unter Verwaltungskosten versteht man Kosten, die bei ordnungsgemäßer Verwaltung eines Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen anfallen:

- Kosten für die erforderlichen Arbeitskräfte
- Kosten für die notwendige Einrichtung
- Kosten für die Aufsicht
- Kosten für die gesetzliche und freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten sind abhängig je nach Nutzungsart, Größe des Grundstücks, Größe der Gemeinde, sowie Anzahl und soziale Struktur der Mieter. Für Verwaltungskosten werden 4% vom Rohertrag angesetzt.

Übersicht Bewirtschaftungskosten

In nachfolgender Aufstellung sind die Bewirtschaftungskosten dargestellt.

Bewirtschaftungskosten	Bezugsgröße	Gesamt	Kosten je Einheit	Gesamtkosten (Jahr)
Instandhaltungskosten	Wohnfläche EG 112,37 m ² OG 116,60 m ² DG 99,01 m ²	327,98 m ²	8,00 €/m ²	2.623,84 €
Mietausfallwagnis	Rohertrag	23.095,00	2 %	461,90 €
Verwaltungskosten	Rohertrag	23.095,00	5 %	1.154,75 €
Gesamt				4.240,49 €

Es werden von den Bewirtschaftungskosten in Höhe von **4.240,00 €** für das Objekt ausgegangen. Dies entspricht 18,36 % des Jahresrohertrages.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Das Gebäude wurde 1906 errichtet, die Baukonstruktion ist im Wesentlichen v. 1906, eine umfassende Sanierung fand 1993 statt. Die Restnutzungsdauer wurde 2006 mit 50 Jahren festgestellt. 2022 wird eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren angenommen.

Barwertfaktor

Hierbei handelt es sich um einen Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente, die auch im Falle einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise Anwendung finden kann.

Die mathematische Ausdrucksweise lässt sich folgendermaßen aufstellen.

$$B = \frac{q^{\text{RND}} - 1}{q^{\text{RND}} * (q - 1)} \quad \text{und } q = p + 1$$

B: Barwertfaktor

p: Liegenschaftszins (in %)

RND: Restnutzungsdauer

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall ergeben sich keine zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, da bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes die Instandhaltungsmängel über den Ansatz der Miete berücksichtigt wurden.

7. Ertragswertermittlung

Jährlicher Rohertrag	23.095,00 €
Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete	
Bewirtschaftungskosten (18,36 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	- 4.240,00 €
Jährlicher Reinertrag	= 18.855,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung) 2,1 % vom 134.250,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) s. Bodenwertberechnung	- 2.819,25 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.035,75 €
Barwertfaktor (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV) bei 2,1% Liegenschaftszinssatz und 34 Jahren RND	x 24,13
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 386.942,65 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 134.250,00 €
Vorläufiger Ertragswert	= 521.192,65 €
Ertragswert	= 521.192,65 €
Ertragswert (gerundet)	521.000,00 €

8. Verkehrswert:

Unter Berücksichtigung der Lage, des Zustandes und der besonderen Gestalt des Gebäudes wird für das Bewertungsobjekt Veilstraße 2 in 78126 Königfeld ein Verkehrswert i.H.v.

521.000,00 €
(Fünfhunderteinundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Villingen-Schwenningen,


Herr Dipl.-Ing. Steffen Wölfel
Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses
Nord-Östlicher Schwarzwald-Baar-Kreis

9. Anlagen

- Fotos aussen
- Lageplan mit geplanter Grundstücksabtrennung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Gasanschluss
- Hausanschluss
- Historische Ortsanalyse Auszug Gebäude Veilstraße 2
- Historische Ortsanalyse Gesamtplan
- Wohnflächenberechnung v.1993 Baugesuch
- Grundrisse KG, EG, OG, DG
- Schnitt
- Ansichten Nord, Süd, West, Ost
- Bebauungsplanausschnitt
- Energetische Gebäudebewertung
- Energieausweis



Nord



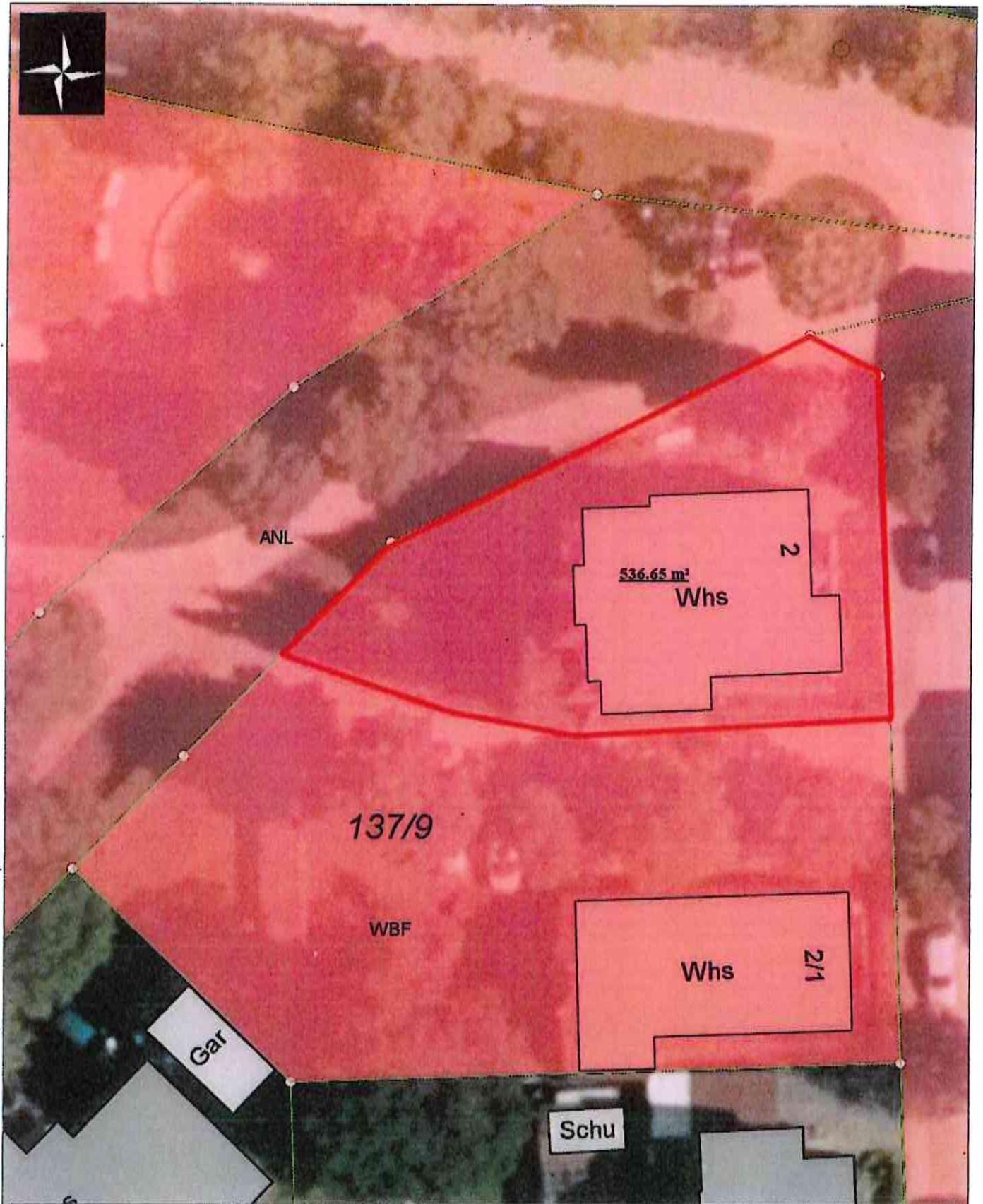
Ost



West



Süd



Bearbeiter:

Maßstab: 1:300

Datum: 08.02.2022

Eigentümer: Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald
Grundbuchblattnummer: 0000204

Gemeinde: 031 Königsfeld im Schwarzwald

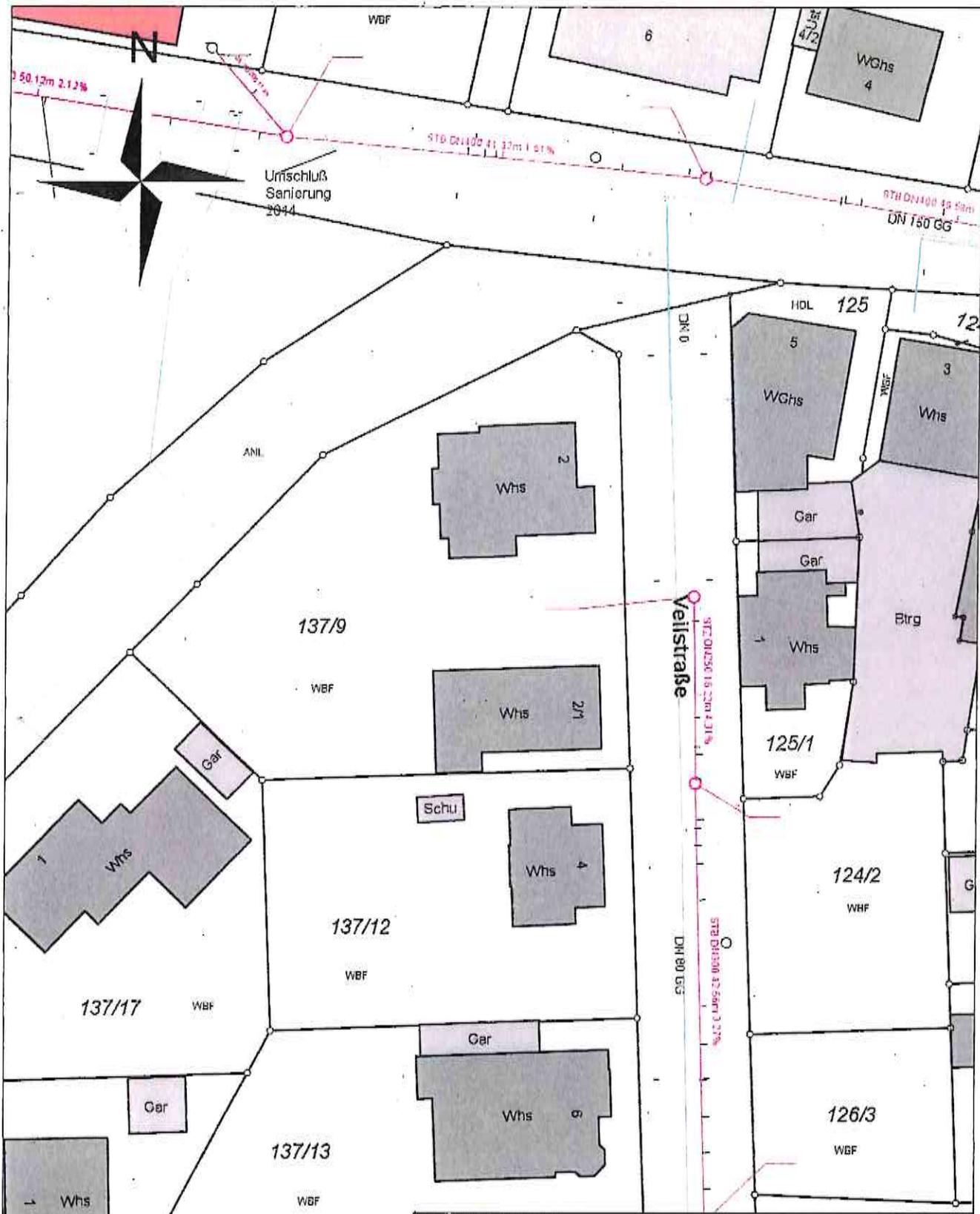
Gemarkung: 6000 Königsfeld

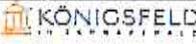
Flur:

Flurstück: 137/9

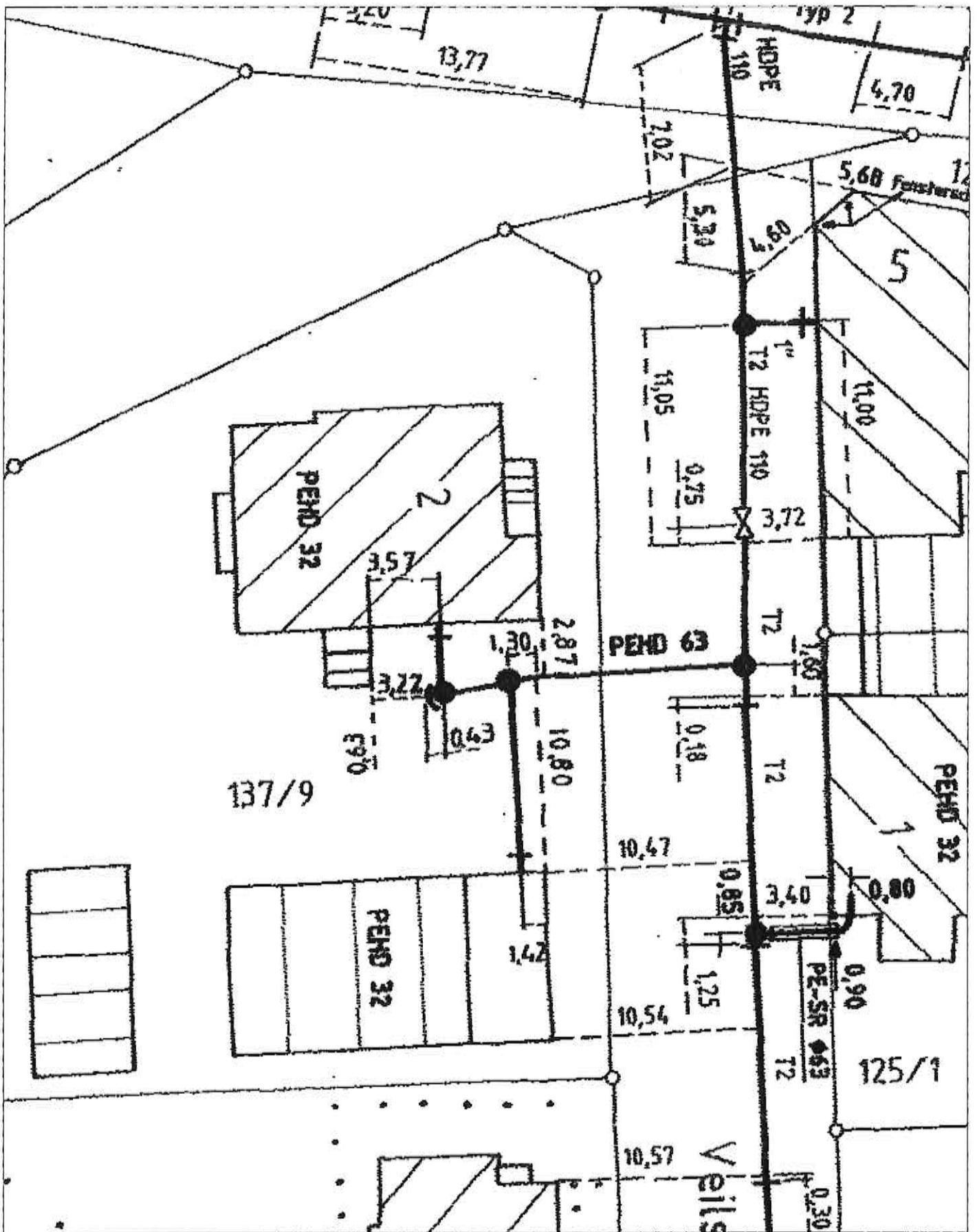
Lagebezeichnung: Veilstraße 2

Fläche: 1453 m²



 KÖNIGSFELD im Schwarzwald	
Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald	
Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Müller-Ohnmacht, Martina Datum: 04.04.2022	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nur für den internen Gebrauch	





Leitungsauskunft

Gas

Königsfeld im Schwarzwald

Veilstraße

05.04.2022

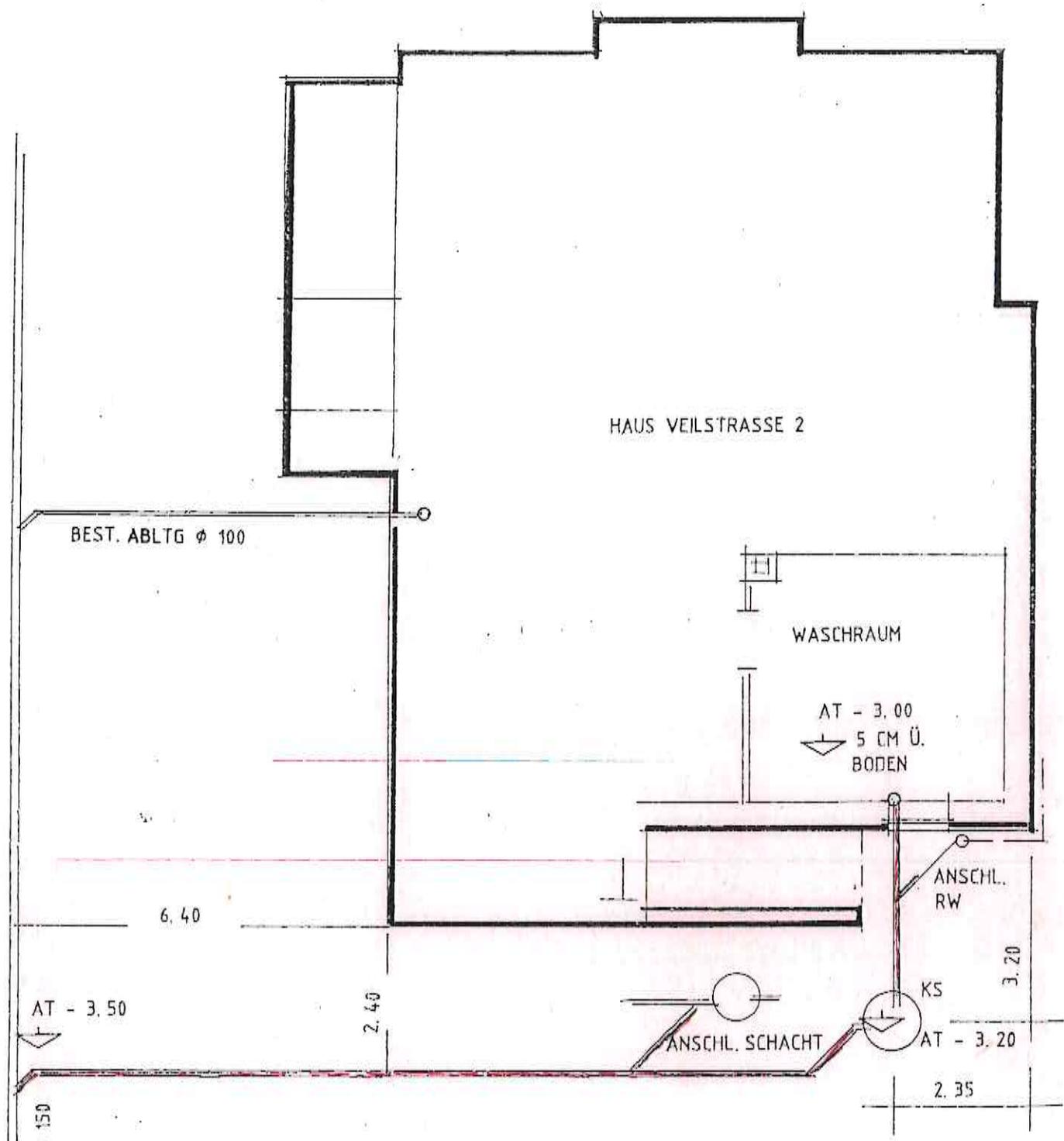


EGT Energie GmbH
 Netzdokumentation
 Schonacher Straße 2
 78098 Triberg
 Telefon 0 77 22 / 918-196
 leitungsauskunft@egt.de



Maßstab: 1: 250

7/



HAUSANSCHLUSS

ERNEUERUNG DES KANALANSCHLUSSES AM GEBÄUDE VEILSTR 2
IN KÖNIGSFELD BESTANDSPLAN M. 1 : 100

GEFERTIGT 30. 8. 1994

ING. GERHARD FICHTER
KÖNIGSFELD-WEILER
TEL. 07723/7575

Veilstraße 2, 2/1 (Flst.Nr. 137/9)

Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (Sachgesamtheit)

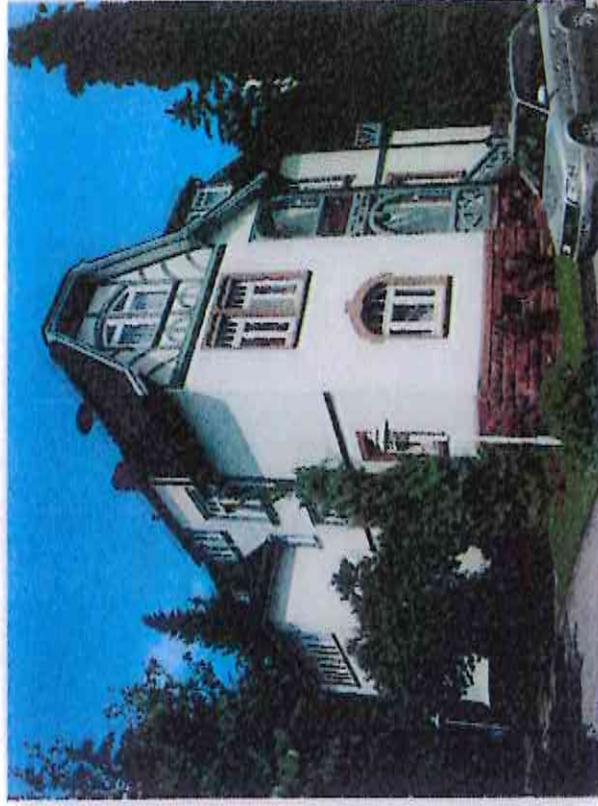
Villa Weiss, Wohnhaus

Zweigeschossiger, teils verputzter, teils verschindelter Massivbau über massivem Keilersockel in Ecklage unmittelbar neben dem Kurpark. Reich gegliederte Fassade durch steinerne Öffnungsgewände, außenliegenden Treppenaufgang, zweigeschossige hölzerne Veranda, Sichtfachwerk sowie Balkone. Nach oben mit zwei Dachgeschossebene unter einem Mansard-Walmdach mit Zwerchhaus und Schleppgauben abschließend. 1906 erbaut, 1952 restauriert.

Das Gebäude umgebende Grün- und Freifläche. Südlich davon stehendes, eingeschossiges, holzverschindeltes Nebengebäude mit Krüppelwalmdach.

Weingroßhändler Johann Wendelin Weiss ließ die Villa 1906 durch den Architekten Blasius Geiger aus Schwenningen erbauen.

Das anschaulich überlieferte Wohnhaus samt Nebengebäude und Garten ist ein beeindruckendes Zeugnis für den architektonischen Repräsentationsanspruch des Bauherren, der in städtebaulich bedeutender Lage nicht hinter den repräsentativen Gästehäusern des florierenden Kurortes zurückstehen wollte. An der Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.



Ansicht des Gebäudes von Südosten



Ansicht des Gebäudes von Nordosten



Historische Ansicht des Gebäudes



Bauvorhaben der Gemeinde Königsfeld.
Umbau und Sanierung Haus Veilstrasse 2.

a.) Berechnung der Wohnflächen:

1. Neuer Zustand:

Wohnung 1

EG. Wohnraum	4,00 x 3,20 + 3,20 x 3,10	=	22,72 m ²	
Küche	2,80 x 3,90 - 0,50 x 1,90			
	- 0,60 x 0,90	=	9,43	
Bad/WC	1,05 x 3,90 + 0,50 x 1,78	=	4,99	
Zimmer	4,00 x 4,41	=	17,64	
Zimmer	4,00 x 3,18	=	12,72	
Diele	4,16 x 1,60 + 1,10 x 2,98	=	9,93	
Veranda	6,50 x 2,00/2	=	6,50	
			<hr/>	
			83,93 m ² netto	81,41 m ²

Wohnung 2

OG. Wohnraum	4,00 x 3,20 + 3,20 x 3,10	=	22,72 m ²	
Küche	2,80 x 3,90 - 0,50 x 1,90			
	- 0,60 x 0,90	=	9,43	
Bad/WC	1,05 x 3,90 + 0,50 x 1,78	=	4,99	
Zimmer	4,00 x 4,41	=	17,64	
Zimmer	4,00 x 3,18	=	12,72	
Diele	4,16 x 1,60 + 1,10 x 2,98	=	9,93	
Veranda	6,50 x 2,00/2	=	6,50	
Balkon	2,20 x 0,70/2	=	0,77	
			<hr/>	
			84,70 m ² netto	82,16 m ²

Wohnung 3

OG. Wohnraum/Kochn.	3,38 x 3,86 + 0,20 x 1,10			
	+ 0,60 x 0,50	=	13,57 m ²	
Du/WC	1,10 x 3,10 - 0,20 x 1,20	=	3,17	
Flur	1,80 x 1,60	=	2,88	
Schlafen	3,40 x 3,90 - 0,60 x 0,60	=	12,90	
Balkon	1,40 x 1,50/2	=	1,05	
Balkon	4,30 x 0,90/2	=	1,94	
			<hr/>	
			35,51 m ² netto	34,44 m ²

Wohnung 4

DG. Wohnraum	4,60 x 3,20 + 3,60 x 2,80			
	+ 0,90 x 0,50 + 4,10 x 3,10			
	- 0,50 x 1,40 - 2,20 x 0,50	=	36,16 m ²	
Küche	2,80 x 3,60 - 0,60 x 0,90			
	- 0,80 x 1,00 + 1,10 x 0,50	=	9,29	
DU/WC	1,05 x 4,00 + 0,80 x 0,90	=	4,92	
Schlafen	4,00 x 4,66	=	18,64	
Diele	4,00 x 1,60	=	6,40	
			<hr/>	
			75,41 m ² netto	73,14 m ²

Wohnung 5

DG. Wohnraum/Kochn.	2,80 x 3,20 + 0,50 x 1,80	=	10,53 m ²	
	+ 0,20 x 1,10 + 0,90 x 0,50	=	2,84	
Du/WC	1,10 x 2,80 - 0,20 x 1,20	=	2,40	
Flur	1,50 x 1,60	=	10,90	
Schlafen	3,50 x 3,00 + 0,80 x 0,50	=		
			<u>26,67 m²</u>	netto
			=====	25,87 m ²

Appartement 6

EG. Wohnraum/Kochn.	3,38 x 4,41 + 0,20 x 1,10	=	15,42 m ²	
	+ 0,60 x 0,50	=	3,72	
Du/WC	1,10 x 3,60 - 0,20 x 1,20	=		
			<u>19,14 m²</u>	netto
			=====	18,57 m ²

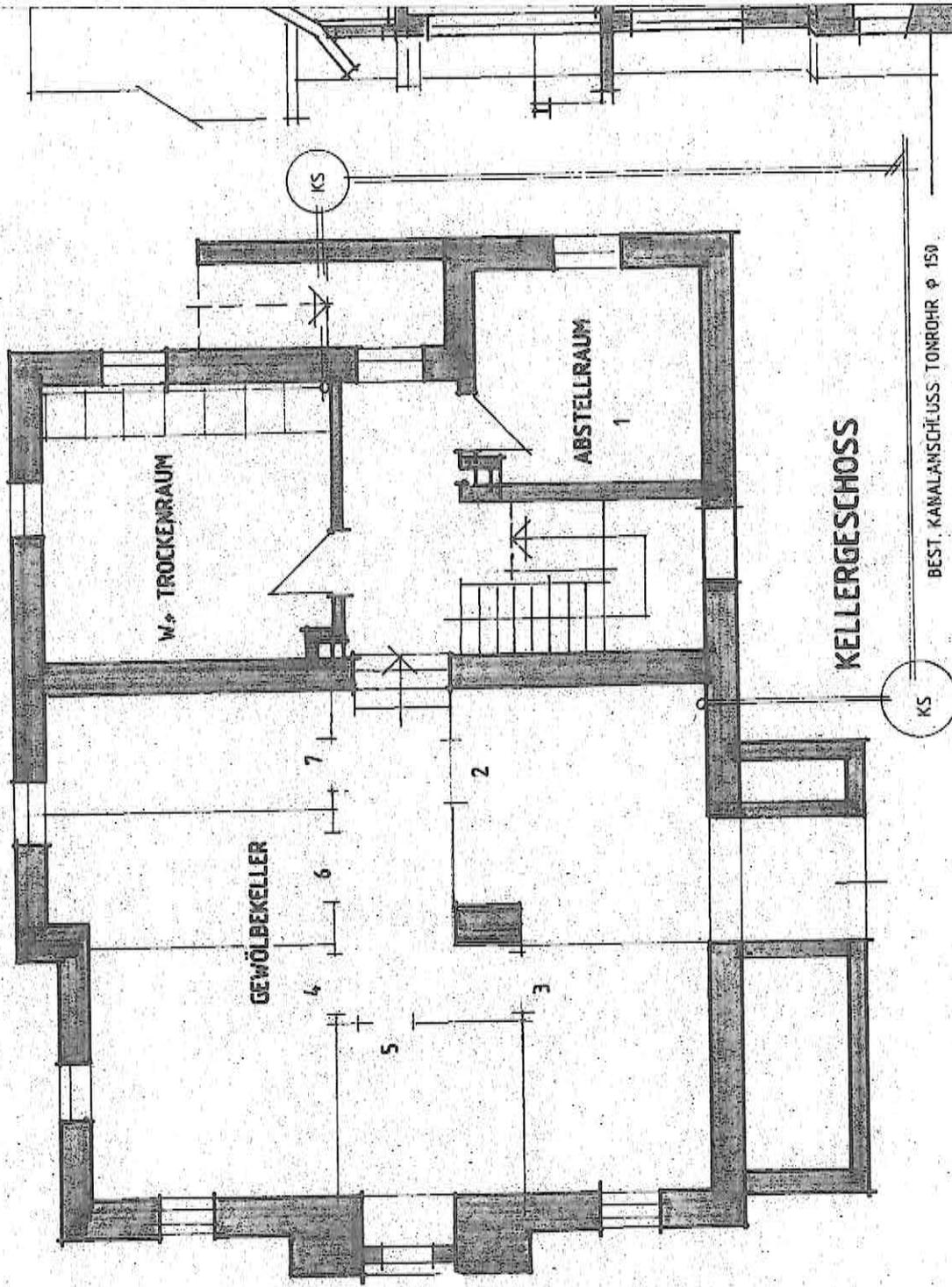
Appartement 7

EG. Wohnraum/Kochn.	3,40 x 3,00 + 1,20 x 0,84	=	11,57 m ²	
	+ 0,60 x 0,60	=	1,20	
WC	1,50 x 0,80	=		
			<u>12,77 m²</u>	netto
			=====	12,39 m ²

Wohnflächen neu:

327,98 m²

=====



W. TROCKENRAUM

ABSTELLRAUM
1

GEWÖLBKELLER

KELLERGESCHOSS

BEST. KANALANSCHLUSS TONROHR ø 150

KS

KS

7

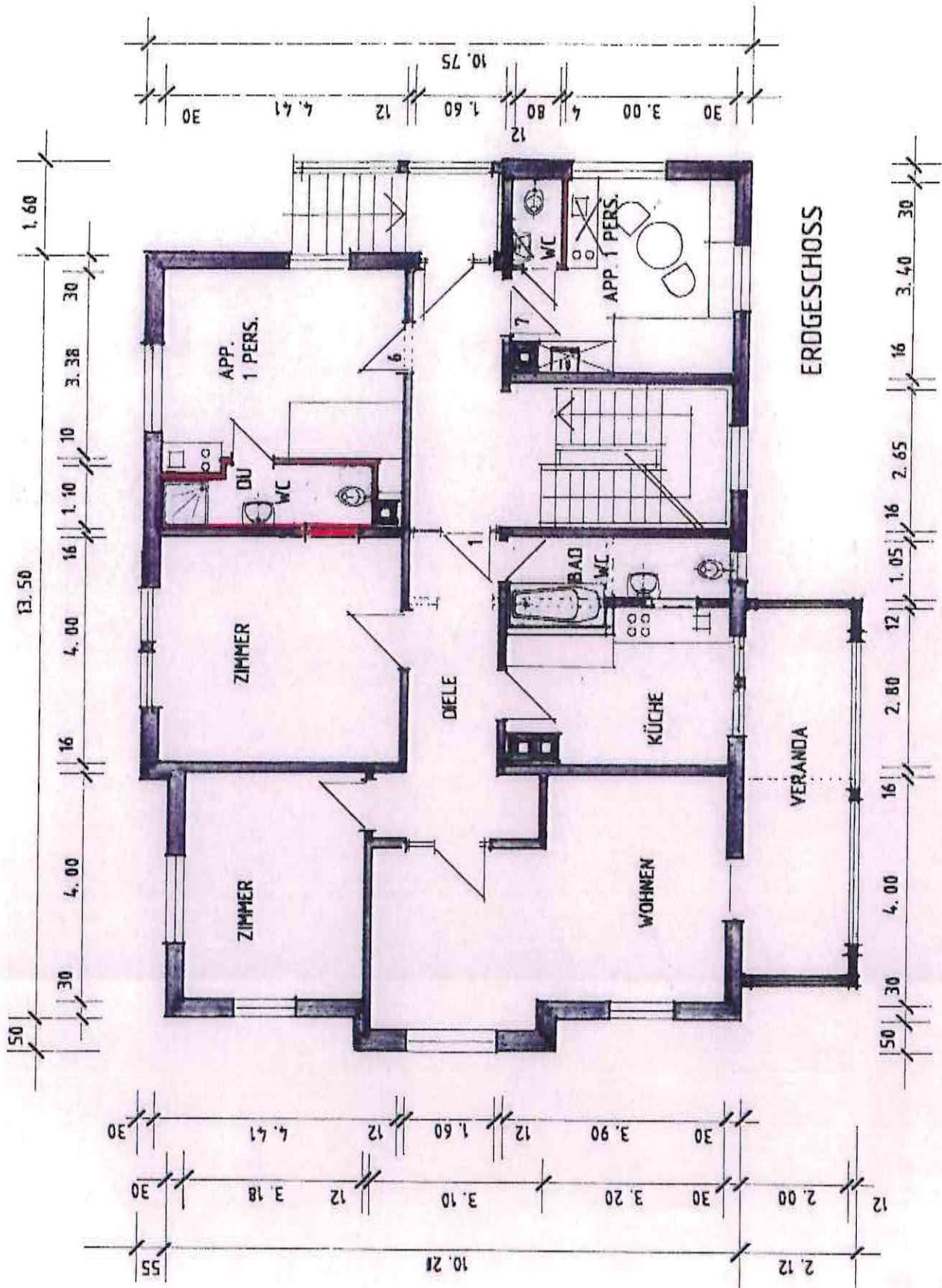
6

4

5

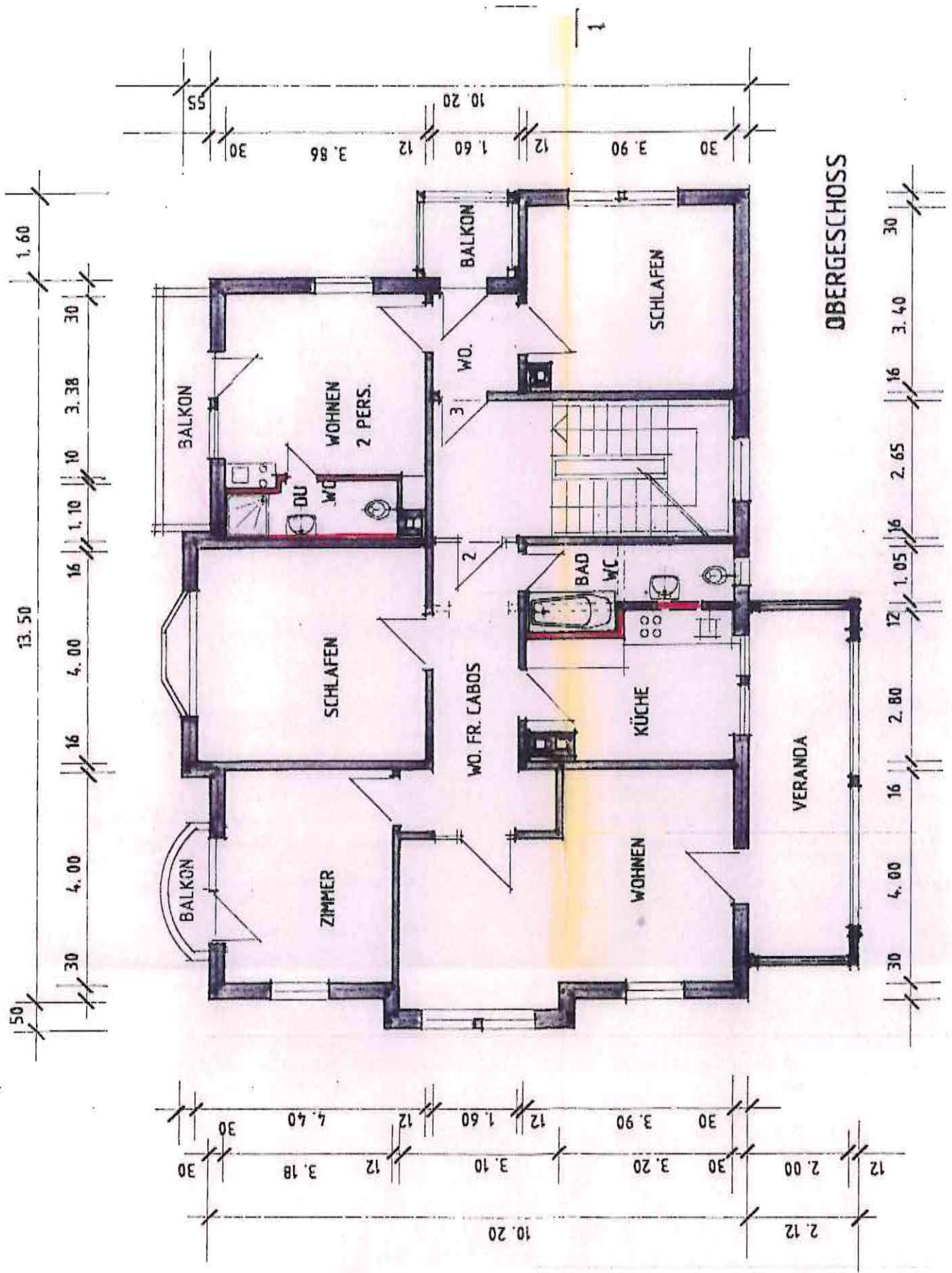
2

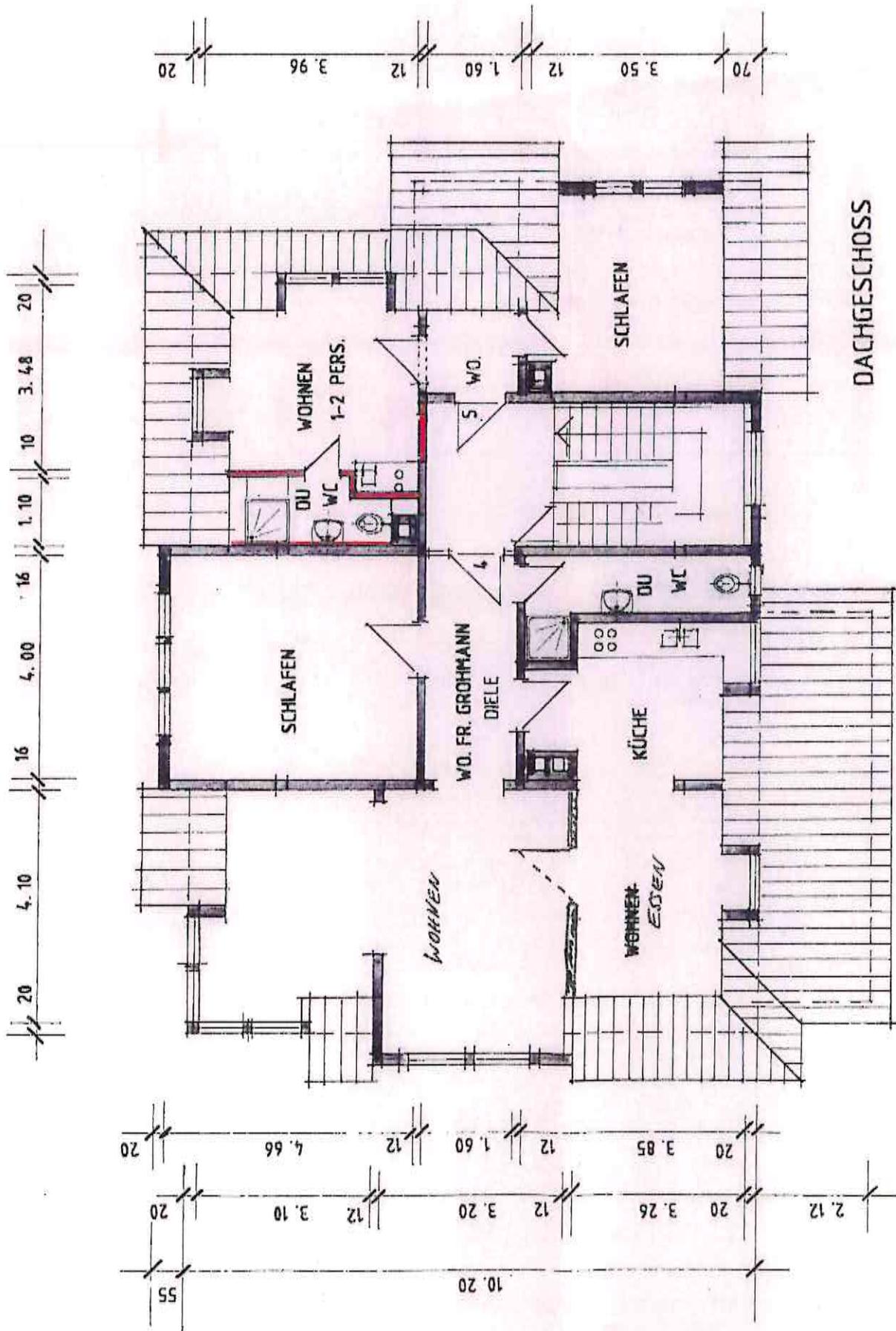
3



BAUVORHABEN DER GEMEINDE KÖNIGSFELD
 SANIERUNG HAUS VEILSTRASSE 2
 GRUNDRISS + SCHNITT M. 1 : 100

SCHNITT

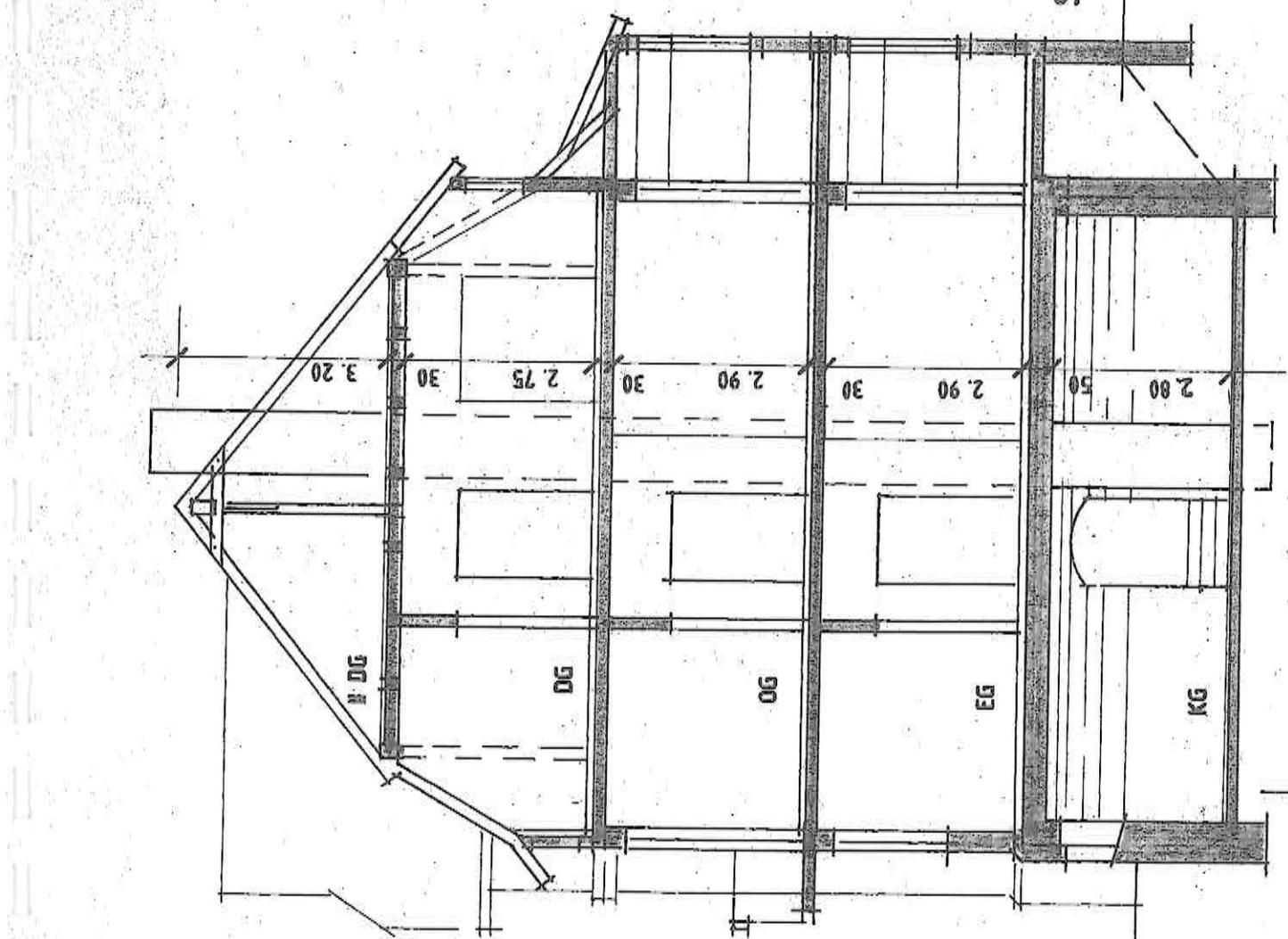
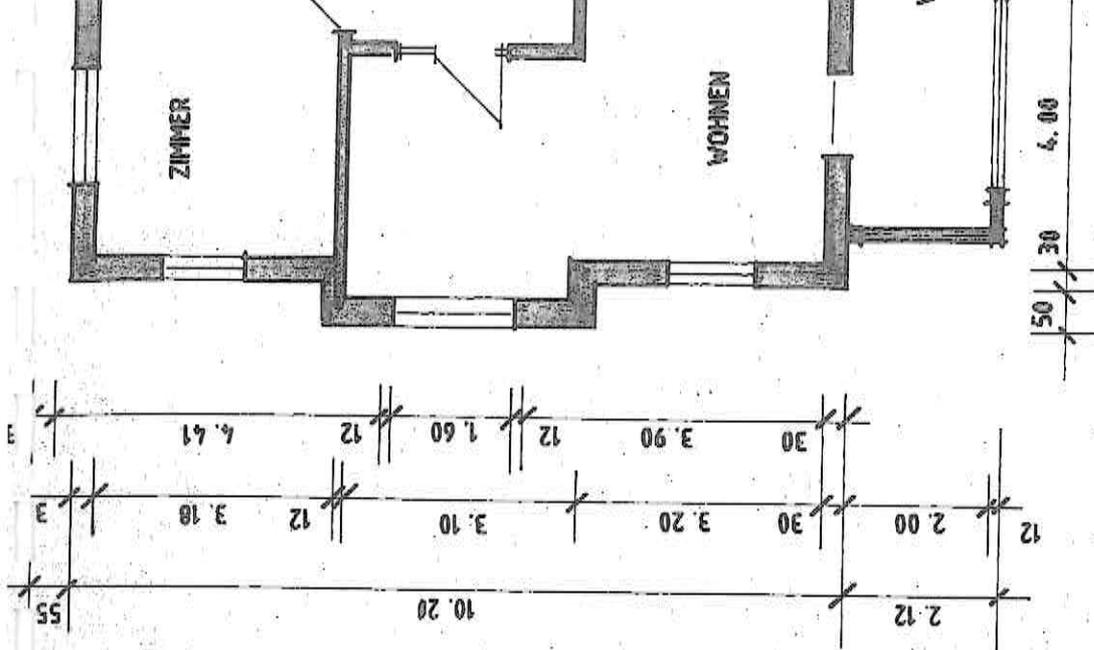




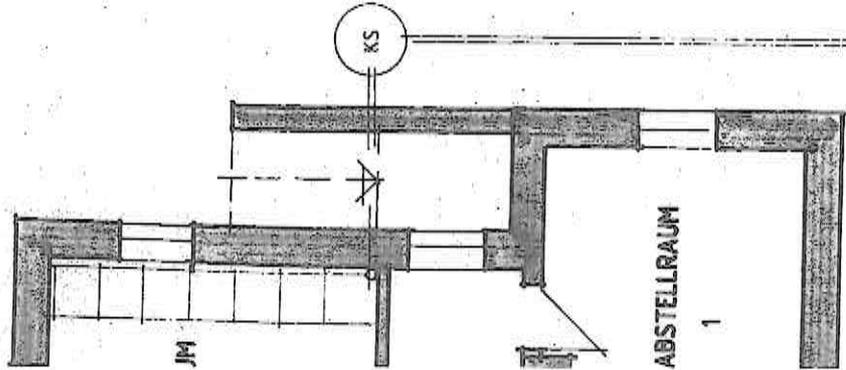
DACHGESCHOSS

4.60

BAUVORHABE
SANIERUNG
GRUNDRISS
DIE BAUHERR:

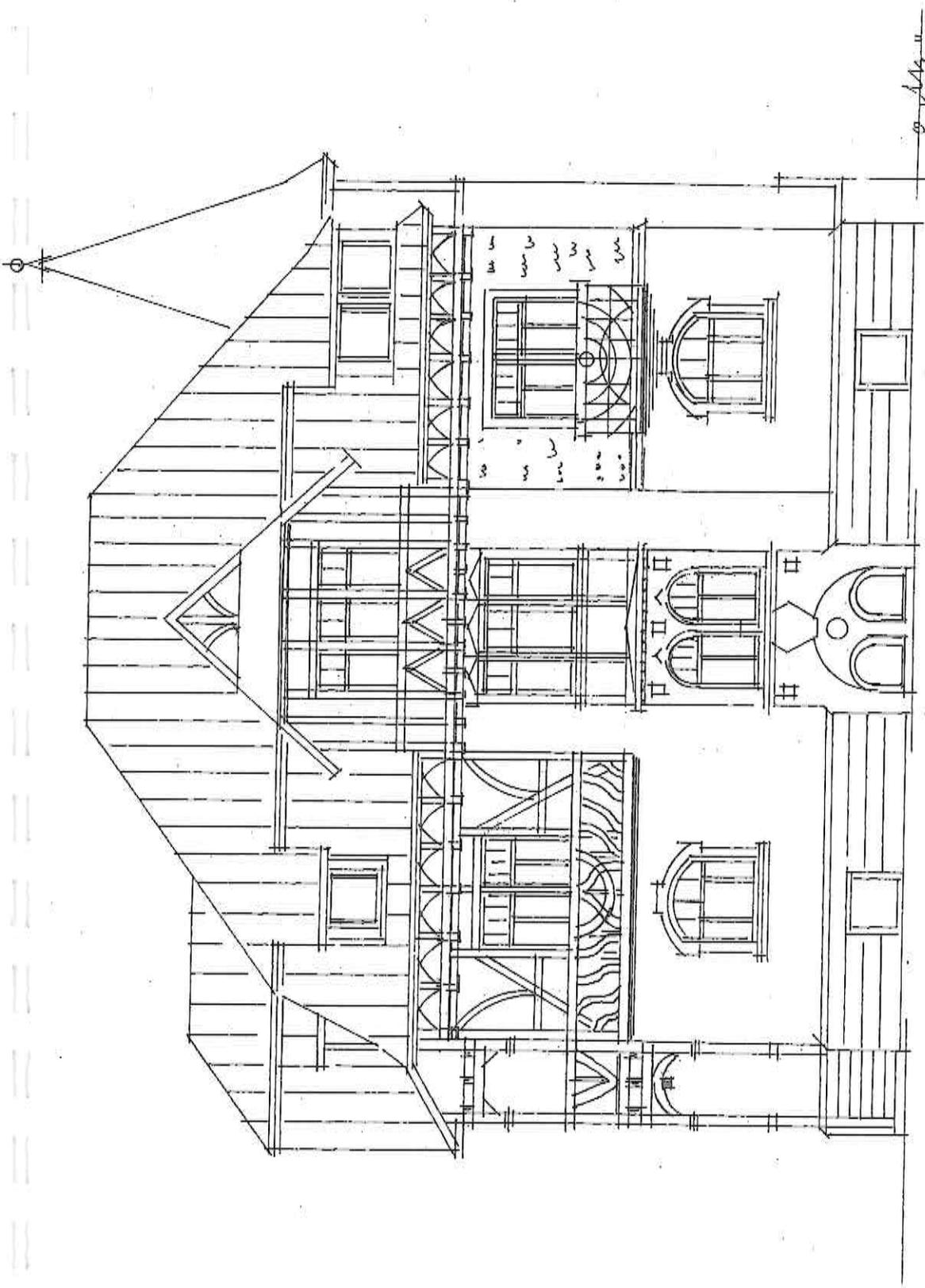


SCHNITT



SS

SCHLUSS TONROHR ϕ 150



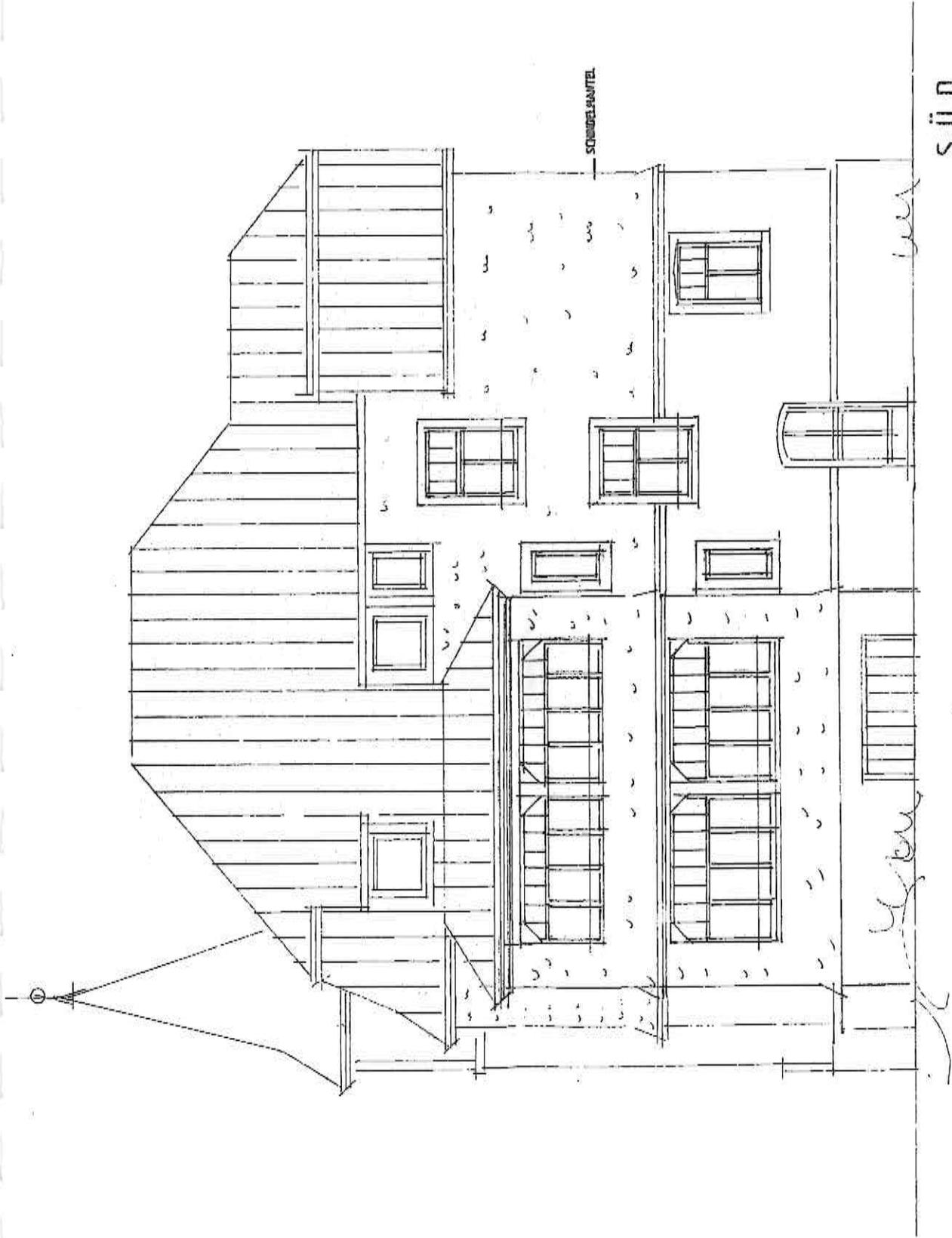
N O R D

BAUVORHABEN DER GEMEINDE KÖNIGSFELD
SANIERUNG HAUS VEILSTRASSE 2
ANSICHTEN M. 1 : 100

GEFERTIGT IM APRIL 1993

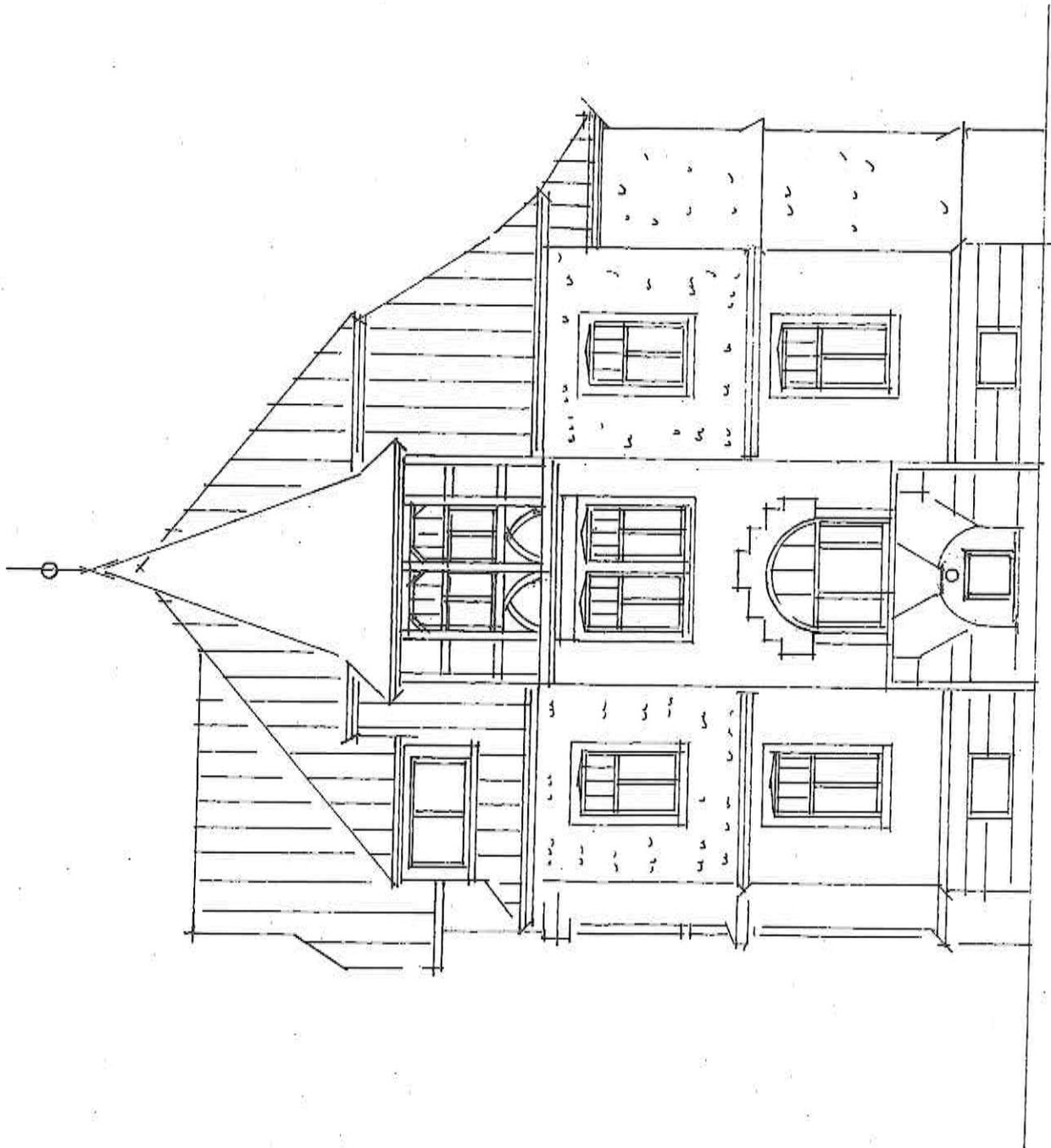
DIE BAUFÜHRUNG

DIPLOM-ING. GERH.
MANN



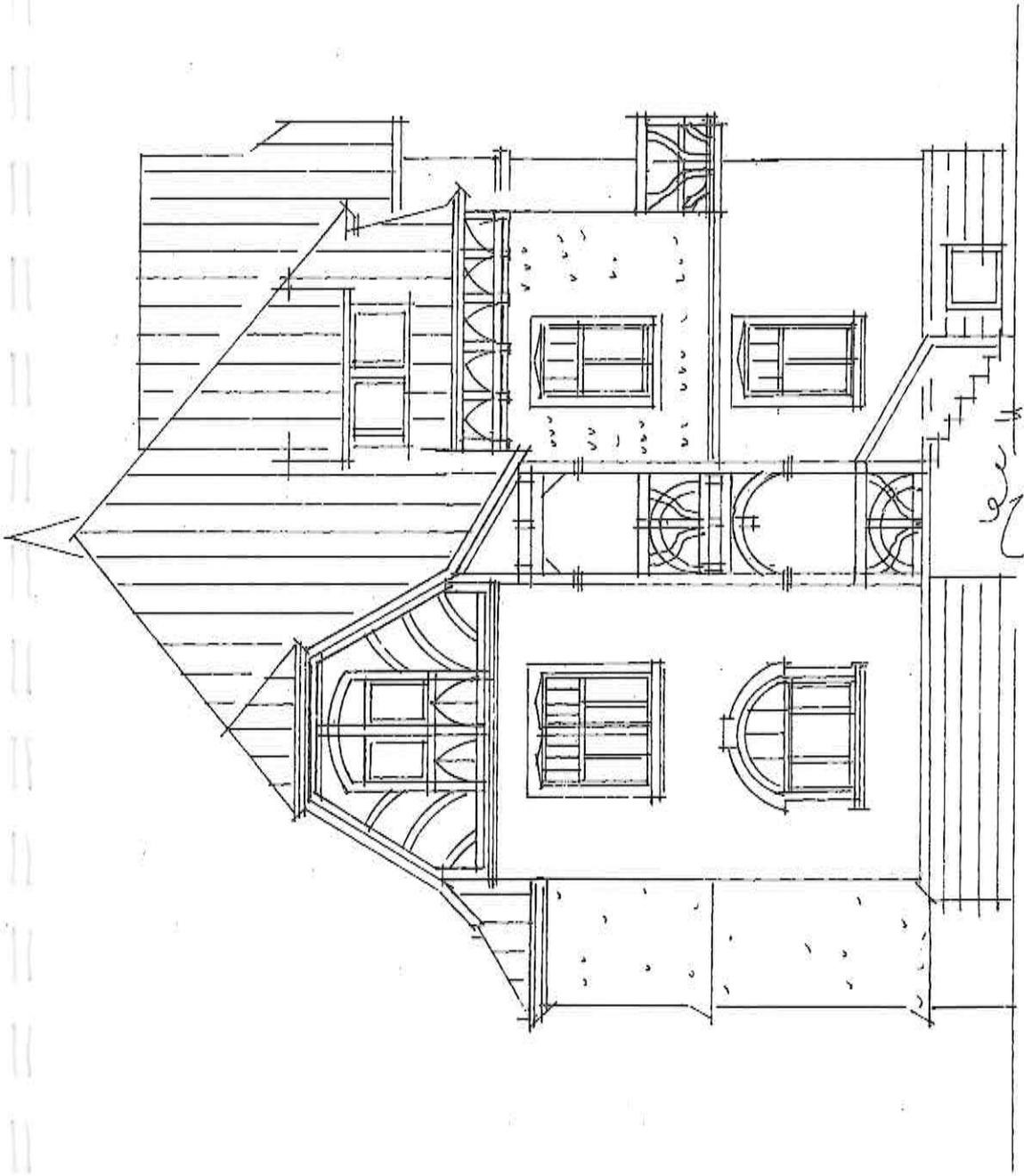
SÜD

SCHWELLENSTREIFEN

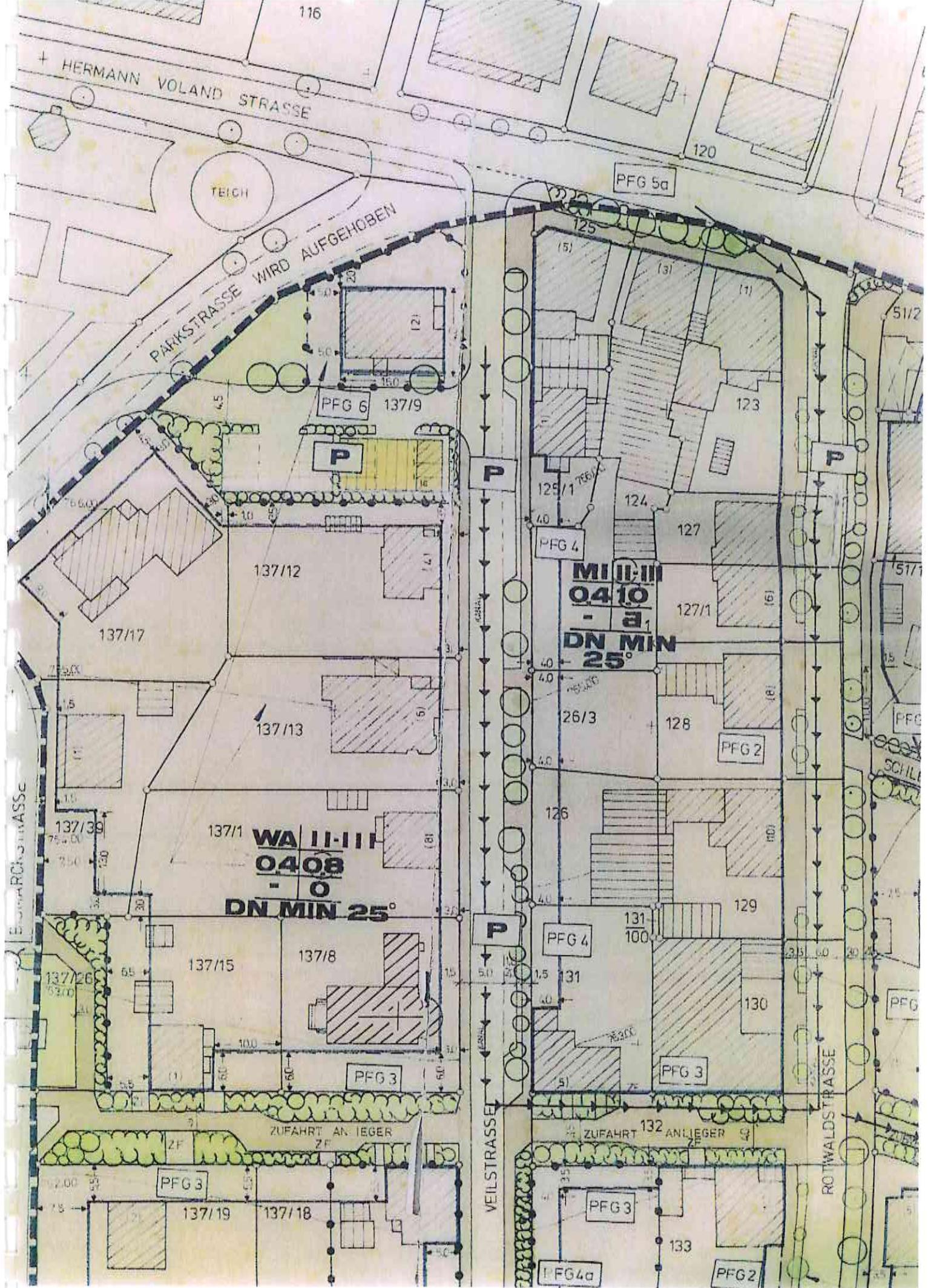


WEST





150





ENERGIE AGENTUR
für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

 **KÖNIGSFELD**
IM SCHWARZWALD

EUROPEAN
ENERGY
AWARD

Energetische Gebäudebewertung

Gemeinde Königsfeld, Wohngebäude Veilstraße 2



Projekt: Mehrfamilienhaus
Veilstraße 2
78126 Königsfeld

Verfasser: Markus Bur am Orde
Energieagentur Schwarzwald -
Baar - Kreis
Humboldtstr. 11
78166 Donaueschingen

Inhaltsverzeichnis

1. Überblick und Begehung	4
2. Gebäudebestand und Haustechnik	7
2.1 Energetische Betrachtungen der Gebäudehülle	7
2.1.1 Aufbau Dach und oberste Geschoßdecke	7
2.1.2 Aufbau Außenwände	7
2.1.3 Kellerdecke	8
2.1.4 Fenster	8
2.1.5 Zustand Außentüren	9
2.1.6 Wärmebrücken	9
2.2 Haustechnik	11
2.2.1 Heizungsanlage	11
2.2.2 Verteilung und Regelung	11
2.2.3 Lüftungsanlagen	12
2.2.4 Nutzung Solarpotenzial	12
2.2.5 Beleuchtungsanlagen	12
2.3 Sonstige Stromverbraucher	13
2.4 Nutzerverhalten	13
2.5 Wasseranlagen	13
3. Energetische Kennzahlen	14
3.1 Energiebezugsfläche	14
3.2 Energieverbrauch	14
3.3 Energiekennzahlen - Wärme / Einsparpotenziale	14
4. Maßnahmenüberblick	15
5. Fazit	16

Vorwort:

Am 27.05.2015 wurde eine Begehung von Herrn Tobias Bacher (Niederlassungsleiter der Energieagentur Schwarzwald-Baar-Kreis), Markus Bur am Orde (Energieberater der Energieagentur Schwarzwald-Baar-Kreis), Martin Raible (Mitarbeiter der ENRW) und Klaus Braun (Gemeinde Königfeld) durchgeführt.

Diese Gebäudeaufnahme soll der Gemeinde Königfeld Aufschluss hinsichtlich der momentanen energetischen Qualität der Liegenschaft geben und bei Bedarf Maßnahmen aufzeigen, welche dazu geeignet sind, evtl. vorhandene energetische Mängel zu beheben bzw. zu beseitigen und erneuerbare Energien einzusetzen. Die angegebenen technischen Notwendigkeiten und Energieeinsparungsmöglichkeiten basieren auf einer ersten Einschätzung. Sollten die vorgeschlagenen Modernisierungen aus wirtschaftlicher Sicht zur Realisierung anstehen, wird empfohlen ein umfassendes Sanierungskonzept erstellen zu lassen.

1. Überblick und Begehung

Die Liegenschaft in der Veilstraße 2 in Königfeld ist ein Jugendstilgebäude aus dem Jahr 1906. Das unter Denkmal stehende Gebäude besitzt zwei Vollgeschoße und ein steiles Mansard-Dach. Das Dachgeschoß beherbergt zwei Wohnungen und ist aus diesem Grund beheizt. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Appartements und eine größere Wohnung, sowie im Obergeschoß zwei Wohnungen. Die Kellerräume inklusive einem großen Gewölbekeller sind nicht beheizt. Das Gebäude wurde 1990/91 von der Gemeinde saniert und auf einen mittleren Wohnstandard gebracht. Vor allem wurden die Fenster und die Duschen und Bäder komplett erneuert. Alle Wohnungen werden mit einzelnen Gasthermen beheizt. Die beheizte Wohnfläche der sieben Wohnungen beläuft sich auf insgesamt 328 m².



Abbildung 1: Haus Veilstraße 2 in Königfeld (Blickrichtung Westen)



Abbildung 2: Haus Veilstraße 2 in Königsfeld (Blickrichtung Norden)



Abbildung 3: Haus Veilstraße 2 in Königsfeld (Blickrichtung Osten)

Das Objekt wird im Bericht energetisch ganzheitlich betrachtet, da sich die Bausubstanz für alle sieben Wohnungen nicht unterscheidet. Das Gebäude wurde in den Jahren 1990 und 1991 saniert, in diesen Jahren wurden die Fenster ausgetauscht und das im beheizten Bereich gedämmt.

Die Wärmeversorgung erfolgt für die sieben Wohnungen dezentral über einzelne Gasthermen in den Stockwerken. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls dezentral mit elektrischen Boilern.

2. Gebäudebestand und Haustechnik

2.1 Energetische Betrachtungen der Gebäudehülle

2.1.1 Aufbau Dach und oberste Geschoßdecke

Das Dach des Gebäudes wurde vermutlich im Jahr 1991 saniert und nachträglich mit 10 cm Mineralwolle Zwischensparrendämmung ausgestattet. Mit einem Innenputz und einem Rohrgewebe ergibt sich bei einer gemessenen Sparrentiefe von 14 cm ein U-Wert von $0,44 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die 30 cm dicke oberste Geschoßdecke besteht unter anderem aus einer ca. 4 cm ruhender Luftschicht zwischen einer Holzschalung und einem Blindboden. Auf diesem Boden sind 18 cm Spreu aufgebracht. Mit diesem Konstruktionsaufbau kann ein U-Wert von $0,64 \text{ W/m}^2\text{K}$ angegeben werden.

Fazit:

Aufgrund des bewohnten Dachgeschoßes wäre eine weitere Dämmung des Daches nur von außen durchzuführen. Aus diesem Grund und aus wirtschaftlicher Sicht wäre es nur sinnvoll langfristig bei der Erneuerung der Dachziegel eine Aufdachdämmung anzubringen. Aufgrund der Dicke der Spreuschicht ist die oberste Geschoßdecke in keinem schlechten energetischen Zustand, sollte jedoch mittelfristig gedämmt werden.

2.1.2 Aufbau Außenwände

Der Aufbau der Außenwände ist in dem Erdgeschoß und im Obergeschoß gleich aufgebaut. Für die 30 cm dicke Ziegelwand mit einem Innen- und Außenputz wird ein U-Wert von $0,98 \text{ W/m}^2\text{K}$ berechnet. Im Dachgeschoß ist die Außenwand eine teilweise von außen sichtbare Fachwerkwand mit einem U-Wert von $1,16 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Fazit:

Der energetische Zustand der Außenwände des Gebäudes kann als nicht ausreichend beschrieben werden. Vor allem die große Bauteilfläche ist maßgebend für eine Empfehlung zum kurzfristigen Beginn der Verbesserung des Wärmeschutzes an den Außenwänden. Diese Maßnahme muss der Anforderung der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen. Allerdings ist darauf zu achten, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht und Teile der Fassade eine sichtbare Fachwerkwand besitzen. Zudem ist ein Grund für die Aufführung in der Liste der Kulturdenkmäler die Vor- und Rücksprünge der Wandflächen, sowie die Erker und Balkone. Das Dämmen der Gebäudefassade ist hier mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Abbildung 4: Fachwerkwand von außen sichtbar

2.1.3 Kellerdecke

Das Gebäude besitzt zwei verschiedene Kellerdecken, welche die untere Grenze zwischen beheizten und unbeheizten Bereich bilden. Zum einen der große Gewölbekeller mit einem angenommenen U-Wert von $1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ und zum anderen die 31 cm hohe Betonstahlträgerdecke mit einem berechneten U-Wert von $1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$. Wie bereits oben erwähnt ist der Keller nicht beheizt.

Fazit:

*Eine Kellerdeckendämmung ist in aller Regel kostengünstig, mit geringem Aufwand anzubringen und erhöht den Wärmeschutz den Komfort in der darüber liegenden Wohnung. Aus diesem Grund sollte **kurzfristig** eine Kellerdeckendämmung von unten an die Betonstahlträgerdecke angebracht werden.*

Im Bereich des Gewölbekellers sind keine Maßnahmen zu empfehlen da hier keine direkte Dämmung des Fußbodens der beheizten Räume von der Unterseite möglich ist.

2.1.4 Fenster

Alle Fenster wurden in den Jahren 1990 und 1991 ausgetauscht. Die Fenster an den Fassadenflächen weisen alle dieselbe Konstruktion auf, besitzen eine Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert von $1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Mit dem Holzrahmenanteil und den Sprossen zwischen den Fenstern kann ein U-Wert von $2,00 \text{ W/m}^2\text{K}$ berechnet werden.

Fazit:

*Die Fenster sind in keinem schlechten energetischen Zustand, auch konnten bei der Begehung keine offensichtlichen Undichtigkeiten erkannt werden. Dennoch besitzen die Fenster keinen U-Wert der dem Stand der Technik genügt und sollten **mittelfristig** gegen neuere Fenster ausgetauscht werden.*



Abbildung 5: Fenster aus dem Jahr 1991 mit Holzrahmen

2.1.5 Zustand Außentüren

Die Außentüre ist eine Holztür mit ca. 30% Fensteranteil (einfach verglast) und ohne offensichtliche Undichtigkeiten. Der U-Wert dieses Bauteils kann mit $3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$ angegeben werden.

Fazit:

*Aufgrund der kleinen Bauteilfläche und des unbeheizten Treppenhauses ist der Wärmeverlust durch dieses Bauteil als gering anzunehmen. Allerdings ist der U-Wert als schlecht zu bewerten und es sollte **mittelfristig** in Absprache mit dem Denkmalamt die bestehende Türe saniert oder eine neue Tür eingebaut werden.*

2.1.6 Wärmebrücken

Auf der Südseite sind Kletterpflanzen an der Fassade angebracht. Diese können in rissigen Putz eindringen und diese Risse und Fugen vergrößern. Dadurch dringt Feuchtigkeit in die Fassade ein und es ergibt sich ein höherer Wärmeverlust.



Abbildung 6: Kletterpflanzen auf Südseite des Gebäudes

Im Bereich des Gewölbekellers sind die Außenwände feucht und es kommt zu Ausblühungen am Mauerwerk. Aufsteigende Nässe in der Mauer kann die Konstruktion instabil werden lassen und beschleunigt die Wärmeübergabe nach draußen.



Abbildung 7: Ausblühungen an der feuchten Kellerwand

Zudem sind aufgrund der Vor- und Rücksprünge in der Fassade und den Erkern viele geometrische Wärmebrücken zu erwarten, welche den U-Wert verschlechtern und damit den Wärmeübergang nach außen an dieser Stelle begünstigen.

Fazit:

*Durch Wärmebrücken und eventuell aufsteigende Feuchtigkeit sowie Kondensat an der Bauteiloberfläche kommt es zu Feuchtigkeitszufuhr in das Bauteil und zu Schimmelpilzbildung. Sollte **kurzfristig** die Wand gemäß den Empfehlungen von 2.1.2 das Bauteil Fassade gedämmt werden, so wird der Effekt der geometrischen Wärmebrücken minimiert. In dem Gewölbekeller sollte **kurzfristig** ein neuer wasseraufnehmender Sanierungsputz angebracht werden.*

2.2 Haustechnik

2.2.1 Heizungsanlage

In dem Gebäude befinden insgesamt sechs Gasthermen zur Bereitstellung von Wärme in den jeweiligen Wohnungen. In den Wohnungen sind Thermen mit unterschiedlicher Nennleistung aus dem gleichen Baujahr 1993 angebracht. Im Erdgeschoß sind zwei Thermen mit einer Nennleistung von 18,2 kW und 10,7 kW. Im Obergeschoß sind Thermen mit einer Nennleistung von 14 kW und 10,7 kW angebracht. Im Dachgeschoß sind die gleichen Thermen wie im Erdgeschoß mit 18,2 kW und 10,7 kW eingebaut. Alle Geräte sind Gas-Niedertemperaturthermen. Der Abgasverlust variiert zwischen 6% und 9%. Das Warmwasser wird dezentral mit elektrischen Boilern jeweils in den Wohnungen zur Verfügung gestellt

Fazit:

*Aufgrund des Alters (22 Jahre) der Heizungsanlagen ist es ratsam **mittelfristig** die Thermen zu tauschen und auf eine Gas-Brennwerttechnik umzusteigen oder eine Heizungsanlage einzubauen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden kann. Beim Kesseltausch mit Umstieg auf eine Zentralheizungsanlage ist das Erneuerbare Wärme-Gesetz des Landes Baden-Württemberg (EWärmeG) zu erfüllen.*

2.2.2 Verteilung und Regelung

Der Betrieb ist auf die Nutzungszeit angepasst und mit einer Nachtabsenkung geregelt und im Sommer ausgeschaltet. Die Wärmeabgabe erfolgt in den Räumen über Heizkörper und ein hydraulischer Vergleich wurde noch nicht durchgeführt.

Fazit:

*Es wird empfohlen **kurzfristig** ein hydraulischer Abgleich für das Gesamtsystem durchzuführen. Durch den hydraulischen Abgleich werden sowohl Einsparungen beim Pumpenstromverbrauch (bedarfsgerechte Leistungsanpassung) als auch im Brennstoffverbrauch (geringere Wärmeverluste im Heizkreislauf durch geringere Umwälzung) erzielt.*

2.2.3 Lüftungsanlagen

Sämtliche Gebäudeteile werden im Moment über die Fenster gelüftet.

Fazit:

In diesem Handlungsbereich gibt es keinen Optimierungsbedarf.

2.2.4 Nutzung Solarpotenzial

Auf dem Mansard-Dach des Gebäudes wurde noch keine Photovoltaik- oder solarthermische Anlage installiert. Laut Potenzialatlas des LUBW ist die Dachfläche dieser Liegenschaft als gut anzusehen. Laut diesen Daten ließe sich eine Leistung mit PV-Modulen von ca. 11,5 kW_p installieren, was etwa ein jährlicher Ertrag von ca. 9.500 kWh entspräche. Allerdings ist davon auszugehen, dass die sehr steile Dachfläche, die vielen Vorsprünge und Gauben und der Denkmalschutz eine wirtschaftliche PV-Anlage nicht zulassen werden.



Abbildung 8: PV-Potenzial der Liegenschaft (Quelle: Potenzialatlas LUBW)

Fazit:

Es gilt kurzfristig zu prüfen ob die Angaben des LUBW plausibel sind und eine PV-Anlage auf dem Dach der Liegenschaft installiert werden kann. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Nutzung des Solarpotenzials sollte unter Betrachtung der Eigenstromverwendung erstellt werden. Die errechneten Potenziale dienen nur als Erstinformation und sind nicht als verbindlich anzusehen. Sie sind kein Ersatz für eine Prüfung durch eine Fachfirma vor Ort.

2.2.5 Beleuchtungsanlagen

In der Liegenschaft Veilstraße 2 in Königfeld sind sämtliche Beleuchtungsanlagen in den Wohnungen des Gebäudes installiert. Aus diesem Grund sind der Stromverbrauch und die Leuchtmittelauswahl von den Bewohnern abhängig weshalb in diesem Bereich keine Angaben gemacht werden können.

2.3 Sonstige Stromverbraucher

Im begutachteten Gebäude wird Strom als Energiequelle für die Beleuchtung sowie den Betrieb der Elektrogeräte und der Brauchwasserbereitung genutzt. In den vermieteten Wohnungen sind Kühlgeräte, Gefriergeräte, Spülmaschinen und Waschmaschinen vorhanden. Weitere nennenswerte Verbraucher konnten außerhalb der Wohnungen bei der Begehung nicht identifiziert werden.

Fazit:

Außerhalb des Verwaltungsteils des Gebäudes besteht kein Einfluss auf die Anschaffung energieeffizienter Geräte. Nennenswerte Verbraucher konnten in diesem Teil jedoch nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund besteht in diesem Bereich kein Handlungsbedarf.

2.4 Nutzerverhalten

Auf Grund der Witterung am Begehungstag (+12°C), konnten keine konkreten Rückschlüsse auf das Nutzerverhalten in den Wohnungen getroffen werden.

Am Begehungstag waren keine Auffälligkeiten zu beobachten. Die Leuchtmittel im Treppenhaus waren an diesem Tag ausgeschaltet. Gekippte Fenster wurden nicht beobachtet.

Fazit:

*Da das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und sich keine kommunalen Mitarbeiter im Gebäude befinden, ist das Nutzerverhalten seitens der Kommune nicht zu kontrollieren und zu beeinflussen. Es ist **kurzfristig** möglich für die Nutzer der Wohnungen einen Basis-Check der Verbraucherzentrale Energieberatung zur Verfügung zu stellen um den Energieverbrauch besser steuern und minimieren zu können.*

2.5 Wasseranlagen

Wie bereits in Kapitel 2.2.1 erläutert, wird das Warmwasser dezentral mit Boiler bereitgestellt.

Gleich wie in Kapitel 2.2.5 sind der Wasserverbrauch und die Wasseranlagen von den Bewohnern abhängig, weshalb in diesem Bereich keine Angaben gemacht werden können.

Fazit:

Da das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und sich keine kommunalen Mitarbeiter im Gebäude befinden, ist der Wasserverbrauch seitens der Kommune nicht zu kontrollieren und zu beeinflussen.

3. Energetische Kennzahlen

3.1 Energiebezugsfläche

Als Grundlage für die Energiebezugsfläche (EBF) für die Faktoren Wärme, Strom und Wasser wurde die Summe aller beheizten Geschossflächen einschließlich der umgebenden Mauern oder Brüstungen herangezogen, die beheizt beziehungsweise klimatisiert werden. Die nicht beheizten Räume, wie z.B. in den Kellerräumen, sind somit nicht enthalten. Für den Wohnbereich wird die Bruttogrundfläche angeführt, welche sich aus der Wohnfläche mit etwa 328 m², der Verkehrsfläche und der Konstruktionsfläche zusammensetzt. Aus diesem Grund wird durch Empfehlung der Richtlinie VDI 3807 Blatt 1 die Geschossfläche als Bruttogrundfläche gewählt. In diesem Fall addieren sich die drei bewohnten Geschosse zu einer Bruttogrundfläche (BGF) von 446 m².

3.2 Energieverbrauch

Die Energieverbräuche für Heizung und Strom sowie der Verbrauch für Wasser werden nicht von der Gemeinde erfasst, sondern von den Bewohnern der jeweiligen Wohneinheit verrechnet. Wie bereits oben erwähnt hat die Gemeinde Königsfeld zudem wenig direkten Einfluss auf den Strom- und Wasserverbrauch der Liegenschaft. Aufgrund der fehlenden Daten und der geringen Einflussnahme werden in diesem Abschnitt lediglich die Energiekennzahl und das Einsparpotenzial für den Bereich der Wärme dargestellt.

3.3 Energiekennzahlen - Wärme / Einsparpotenziale

Bei der Bedarfsberechnung für den Energieausweis für die Liegenschaft Veilstraße 2 wurde ein Endenergiebedarf für Heizenergie von 222 kWh/m²a berechnet. Wird zu diesem Endenergiebedarf die Gebäudenutzfläche 446 m² multipliziert erhält man einen absoluten Endenergiebedarf für die Heizenergie von 98.903 kWh. Bei einem durchschnittlichen Endenergiebedarf für Wohnbauten mit dem gleichen Baujahr und ebenfalls auf die Energiebezugsfläche bezogen von 250 kWh/m²a, liegt der Wert des betrachteten Gebäudes unter dem Durchschnitt (Quelle: Deutsche Wohngebäudetypologie; Institut Wohnen und Umwelt; 2015). Dies kann vor allem auf die nachträglich eingebrachte Dämmung im Dach und durch den Austausch der Fenster zurückgeführt werden. Durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen könnte der Kennwert weiter reduziert werden.

Einsparpotenziale wären wie folgt vorhanden (in kWh):

Abhängig vom Baujahr eines Gebäudes lassen sich durch Sanierungsmaßnahmen prozentuale Senkungen des Energiebedarfs berechnen. Bei Betrachtung des Baujahrs von 1906 lassen sich im Durchschnitt 20% des Energiebedarfs bei einer Fassadendämmung erzielen, wenn diese nach den Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung durchgeführt wird. Bei einer Kellerdeckendämmung wäre durchschnittlich eine Reduktion von 8% zu erzielen. Bei der Umrüstung von Niedertemperaturkesseln auf Gasbrennwertkessel mit Durchführung eines hydraulischen Abgleiches lassen sich ebenfalls 8% Energie einsparen. Werden diese Energieeinsparungsmaßnahmen von insgesamt 36% umgesetzt, so wäre eine Energieeinsparung von ca. 35.600 kWh im Jahr realistisch. Dies wäre eine Einsparung von ca. 2.500 €/a bei einem Energiepreis von 0,07 €/kWh.

4. Maßnahmenüberblick

Die in anschließender Tabelle 1 und Abbildung 9 aufgeführten technischen Notwendigkeiten und Energieeinsparungsmöglichkeiten basieren auf Schätzungen. Bei der Bewertung wurden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Einsparungen entsprechend den geschätzten Investitionen berücksichtigt.

Umsetzungshorizont der Maßnahmen

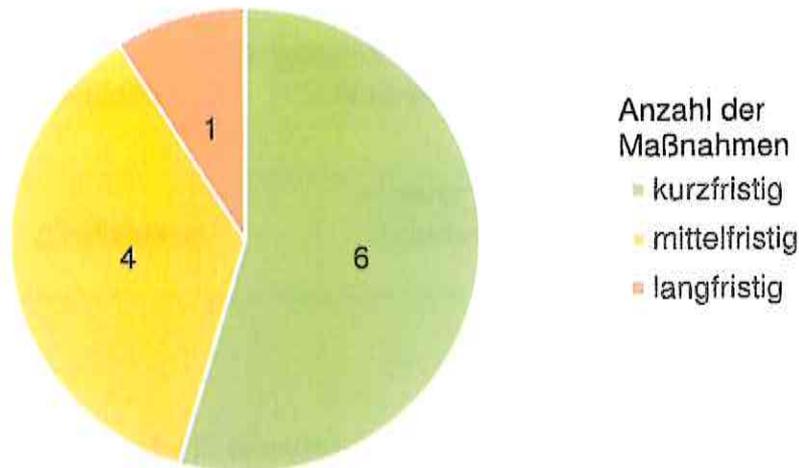


Abbildung 9: Umsetzungshorizont der Maßnahmen

Tabelle 1: Überblick Sanierungsmaßnahmen

Maßnahme (gemäß Kapitel)	Maßnahmenbeschreibung	Notwendigkeit	Energieeinsparung
2.1.1 Dämmqualität Dach	Verbesserung der Dachdämmung (Aufdachdämmung)	langfristig	mittel
2.1.1 Dämmqualität Dach	Zusätzliche Dämmung des Zwischenraums in der obersten Geschoßdecke	mittelfristig	hoch
2.1.2 Dämmqualität Außenwände	Anbringung einer Außenwanddämmung	kurzfristig	hoch
2.1.3 Dämmqualität Kellerdecke	Anbringung einer Kellerdeckendämmung	kurzfristig	mittel
2.1.4 Fenster	Austausch der Fenster	mittelfristig	mittel
2.1.5 Außentüre	Austausch der Außentüre	kurzfristig	gering

2.1.6 Wärmebrücken	Anbringung einer Innenputzschicht im Keller	kurzfristig	gering
2.2.1 Heizungsanlage	Austausch der alten Gasthermen gegen effizientere Geräte oder Nutzung erneuerbarer Energie	mittelfristig	mittel
2.2.2 Verteilung und Regelung	Durchführung hydraulischer Abgleich	kurzfristig	mittel
2.2.4 Nutzung Solarpotenzial	Überprüfung der Umsetzung zur Installierung einer PV-Anlage	mittelfristig	hoch
2.4 Nutzerverhalten	Durchführung eines Energiechecks bei Bewohnern	kurzfristig	gering

5. Fazit

Im Vergleich mit Gebäuden aus demselben Baujahr weist die Liegenschaft einen minimal geringeren Energiekennwert für die Wärmebereitstellung auf, was auf die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Dach und bei den Fenstern zurückzuführen ist. Mit den vorgestellten weiteren Maßnahmen ließe sich dieser Kennwert noch weiter minimieren. Aufgrund der fehlenden Verbrauchswerte für Strom und Wasser ist es nicht möglich quantitative Aussagen über die Einsparung in diesen Bereichen zu treffen. Zur konkreten Planung der Sanierungsmaßnahmen wird empfohlen ein Sanierungsfahrplan für das Gebäude zu erstellen und das Gebäude mit einer kompletten Wärmeschutzberechnung zu berechnen. Durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen sind deutliche Einsparungen zu erwarten. Die Sanierung des Gebäudes sowie der Einsatz erneuerbarer Energien bringen einen positiven Effekt zur Verlangsamung des Klimawandels durch die Reduzierung des CO₂ Ausstoßes.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 28.06.2025

Registriernummer ² BW-2015-000549577

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Veilstraße 2, 78126 Königsfeld	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1900, im Jahr 1993 saniert	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	446 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas_H, Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
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 Annahme von 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 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

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

ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG
Björn Böhnke
In der Au 5
78628 Rottweil

29.06.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

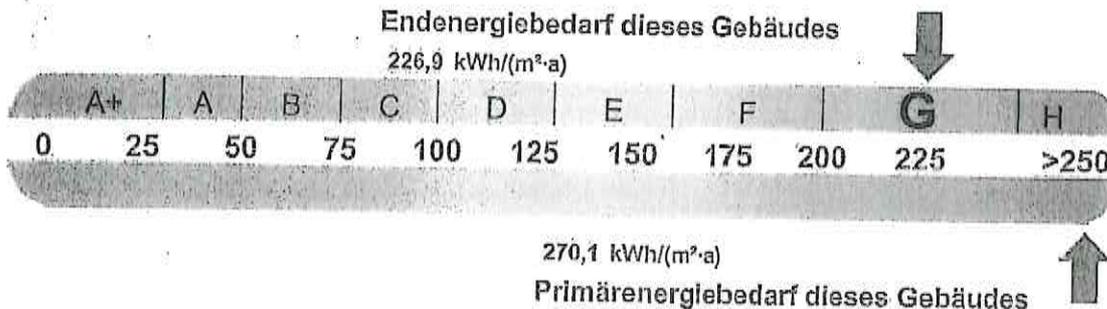
Registriernummer ² BW-2015-000549577

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 62 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T:

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

226,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		0 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

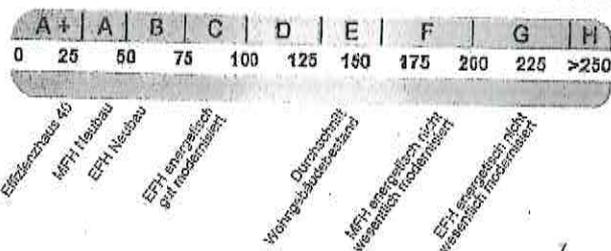
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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_N), 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 freiwillig

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

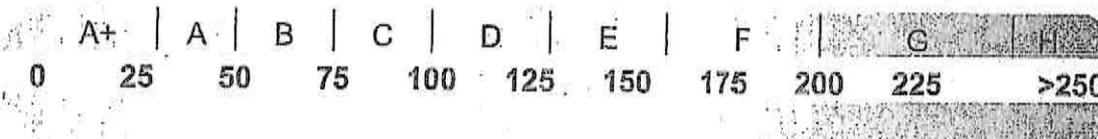
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BW-2015-000549577

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



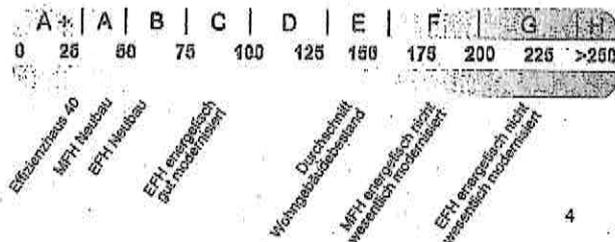
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Registriernummer² **BW-2015-000549577**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen des Ausstellers

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	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung 10-12 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung (Decke bzw. Dach) 15-20 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Außenwanddämmung 10-15 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
4	Heizung	Erneuerung der Heizungsanlage, Optimierung der Regelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
5	Fenster	Austausch der Fenster/ Türen Uw- Wert 0,70 - 1,7 W/m ² K	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	mittel

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:

<http://www.zukunft-haus.info/>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Empty box for additional clarifications.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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 EEWärmeG) 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 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 CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 worden. 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 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.

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

