

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:
Bürgermeister, Sebastian Rötzer

Tagesordnungspunkt:
Ankauf eines Wohngebäudes

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
24.10.2023	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Die Gemeinde Gutach im Breisgau muss, wie andere Gemeinden im Landkreis Emmendingen auch, Flüchtlinge aufnehmen und unterbringen. Allerdings kommen immer mehr Flüchtlinge in Deutschland an und werden über einen vereinbarten Schlüssel auf die Bundesländer, die Landkreise und anschließend die Kommunen verteilt. Dies gilt sowohl für die Flüchtlinge aus der Ukraine als auch für solche aus allen anderen Nationen.

Nach aktuellem Stand muss die Gemeinde Gutach im Breisgau bis Jahresende mindestens 13 Personen aufnehmen (Ukraine/andere Nationen).

Bisher reichten die Kapazitäten der vorhandenen Unterkünfte (z. B. ehem. Rathaus in Gutach, ehem. Grundschule Bleibach, private Unterbringungen) hierfür aus. Zur Unterbringung von Flüchtlingen benötigt die Gemeinde Gutach im Breisgau dringend Wohnraum, vor allem für Familien von zwei bis fünf Personen.

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienwohnhaus Simonswälder Str. 54 in Bleibach eignet sich gut für die Unterbringung von Geflüchteten. Es ist in drei einzelne Wohnungen aufteilbar, der Renovierungsbedarf hält sich in Grenzen und das Grundstück um das Haus herum ist relativ eng bemessen (Vermeidung von Pflegeaufwand). Der Kaufpreis von 489.000 Euro erscheint angemessen bzw. nicht übersteuert.

Die Verwaltung hat das Haus begangen und in Augenschein genommen. Die Beurteilung ist positiv. Eine Begehung durch die Bürgermeisterstellvertreter ist für Dienstag, den 17.10.23 vorgesehen. Dieser Termin liegt nach dem Versandtermin für die Vorbereitungsunterlagen. Sollten sich bei dieser Begehung negative Aspekte ergeben, die einen Erwerb unmöglich erscheinen lassen, kann der Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung genommen werden.

Das Haus liegt inmitten eines Wohngebiets. Daher ist vorgesehen, die Wohnungen vorzugsweise mit Familien aus der Ukraine zu belegen. Die Belegung kann sich aber je nach Entwicklung der weiteren Lage in den folgenden Monaten und Jahren verändern.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung das Anwesen Simonswälder Str. 54 zu erwerben und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Kauf des Hauses in der Simonswälder Str. 54 werden Mittel in Höhe von 600.000 € benötigt.

Im beschlossenen Haushalt 2023 hat die Gemeinde Gutach 150.000 € für den Kauf von Flüchtlingscontainern eingestellt um Wohnraum für geflüchtete Menschen zu schaffen. Der Kauf dieses Gebäudes ist die Alternativlösung zu dem Erwerb der Container um Wohnraum für Geflüchtete schaffen zu können, welcher auf Grundlage der ansteigenden Zuteilungsquoten dringend benötigt wird.

Somit können wir die veranschlagten 150.000 € zur Finanzierung des Gebäudes verwenden.

Die restlichen Mehrauszahlungen in Höhe von 350.000 € werden wir mit entsprechend deckungsfähigen Minderauszahlungen haushaltsrechtlich abdecken. Hierzu werden nicht benötigte Zahlungsmittel aus dem, im Haushaltsplan 2023 mit 1.800.000 € veranschlagten, Bauprojekt IKVS Jühlich Projekt in Höhe von 450.000 € zur Deckung herangezogen.

Die Deckungsfähigkeit ist gemäß § 20 III, I & II GemHVO möglich, wenn sich die betreffenden Maßnahmen im gleichen Budget veranschlagt sind und wenn durch das geplante Gesamtergebnis eine Kreditaufnahme nicht gefährdet ist. Gemäß § 4 II GemHVO bildet jeder Teilhaushalt ein Budget, solange keine weitergehende Vermerke durch die entsprechende Gemeinde gesetzt bzw. beschlossen wurden. Dies ist in der Gemeinde Gutach nicht der Fall, sodass sowohl der Kauf des Gebäudes für die Flüchtlingsunterbringung als auch das Bauvorhaben IKVS Jühlich Projekt sich im Teilhaushalt 2 befinden und damit in einem Budget.

Eine Kreditaufnahme droht durch diese Deckung ebenfalls nicht. Somit können wir die Mittel in Höhe von 450.000 € zur Deckung des Gebäudekaufes verwenden.

Ökologische Auswirkungen:

keine

IMMOBILIENEXPOSÉ

**Freistehendes Zweifamilienhaus
mit Garage und kleinem Hof**
in 79261 Gutach-Bleibach




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Das 1968 massiv erbaute und 1982 erweiterte Zweifamilienhaus mit ca. 200 qm Wohnfläche ist mit seiner zentralen Lage in Bleibach die ideale Immobilie für Ihr neues Zuhause oder auch eine gute Investition für Kapitalanleger.

Die beiden Wohneinheiten werden über den Eingang auf der Ostseite des Hauses erreicht, der in das gemeinsame Treppenhaus führt. Die Erdgeschoss-Wohnung hat zudem einen zweiten Eingang auf der Hofseite.

Die 3-Zimmer-Wohnung im EG verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74,19 qm, die sich auf Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Duschbad und separates WC verteilt. Die zweite Wohnung ist ca. 124 qm groß und besteht im 1. OG aus Flur, 3 Zimmern, Küche, Bad, separatem WC und Balkon. Das zugehörige Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und derzeit durch Leichtbauwände in 4 Räume und ein Duschbad mit WC aufgeteilt.

Vor dem gemeinsamen Eingang gibt es einen überdachten Freisitz mit Blick in den kleinen Vorgarten. Auf der Hofseite befindet sich neben der Garage ein kleines Rasenstück, welches einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen bei schönem Wetter bietet. Das Objekt ist komplett unterkellert, neben dem Heizungsraum befinden sich 3 Kellerräume. Außerdem gibt es einen Waschraum mit Waschmaschinenanschlüssen und separatem Ausgang zum Hof.

Am Haus wurden über die Jahre immer wieder Sanierungen und Renovierungen durchgeführt (Vollwärmeschutz 2012, neue Fenster im Treppenhaus 2014, neues Bad im EG 2020).

Derzeit ist das Objekt an 2 Parteien vermietet, die Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 13.440 € p.a. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich derzeit auf 440 €.

Lage

In herrlicher Schwarzwaldlandschaft mitten im Elztal, ca. 20 km nordöstlich von Freiburg liegt die Gemeinde Gutach im Breisgau. Die Ortschaft setzt sich aus den früher selbstständigen Gemeinden Gutach, Bleibach und Siegelau zusammen und umfasst eine Gemarkungsfläche von 2.477 ha mit Höhenlagen zwischen 280 und 900 m. Die intakte Gemeinschaft der rund 4.600 Einwohner erkennt man am regen Vereinsleben und den vielschichtigen Veranstaltungen.

Die Infrastruktur des Ortes ist vorbildlich. Neben mittelständischen Industrieunternehmen und dem Tourismus mit Gastronomie ist die Landwirtschaft bedeutendster Wirtschaftsfaktor. Gutach verfügt über mehrere Kindergärten, eine Kinderkrippe, 2 Grundschulen, eine Hauptschule sowie eine Förderschule für Kinder mit Lernschwierigkeiten. Bus- und Bahnverbindungen in die Nachbargemeinden, nach Freiburg, Emmendingen oder Offenburg sind dicht getaktet. Auch die Schweiz oder Frankreich sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto schnell erreichbar.

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Bleibach in einem gewachsenen Wohngebiet. In fußläufiger Nähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergarten und Grundschule. Der Bahnhof Bleibach der Elztalbahn ist in 5 Gehminuten zu erreichen.

Grunddaten

Objektart	2-Familienhaus
Adresse	79261 Gutach
Baujahr	1968/1982
Verfügbar	vermietet

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 200 m ²
Grundstück	ca. 378,00 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	3 + 7
WC	3
Keller	3 Abstellräume
Parkierung	1 Garage + 3 Stellplätze
Objektzustand	gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	489.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



Ausstattung

Fußböden:

Laminat, Fliesen, Parkett

Wände:

Putz + Tapeten, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast
mit braunen Alurahmen
außenlaufende Rollos, manuell

Türen:

Holzglatttüren in Holzzargen

Küchen:

Fliesenschild im Arbeitsbereich
EG: Einbauküche

Sanitär EG:

Fliesenboden
Wände raumhoch gefliest
begehbare Dusche
Waschplatz
Handtuchrockner
separates WC

Sanitär OG + DG:

Fliesenboden
Wände raumhoch gefliest
OG: Badewanne + Dusche + Waschplatz
separates WC
DG: Dusche + Waschplatz + WC

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen

Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen das Zweifamilienhaus und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.





Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Obergeschoß



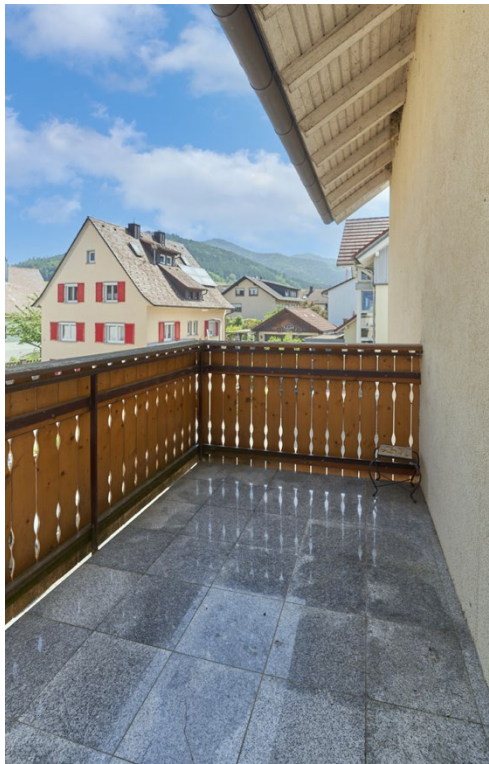
Wohnung Obergeschoß



Wohnung Obergeschoß



Wohnung Obergeschoß



Wohnung Obergeschoß/Dachgeschoß



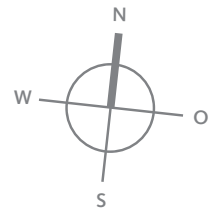
Wohnung Obergeschoß/Dachgeschoß



Kellergeschoß

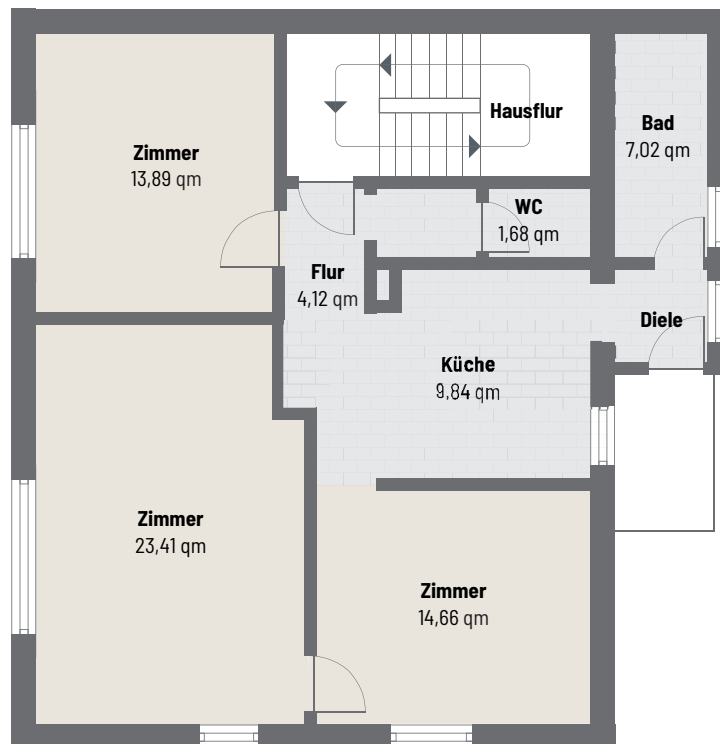
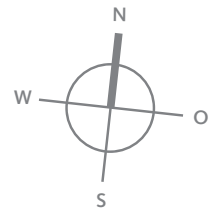


Grundriss
Erdgeschoß



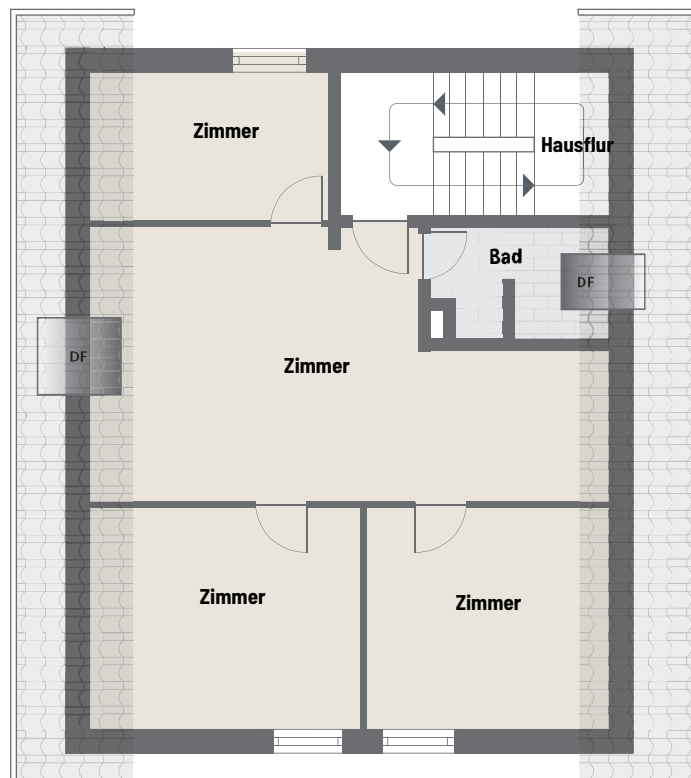
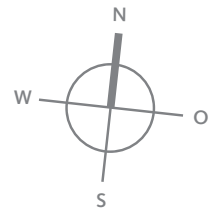
Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoß



Ohne Maßstab

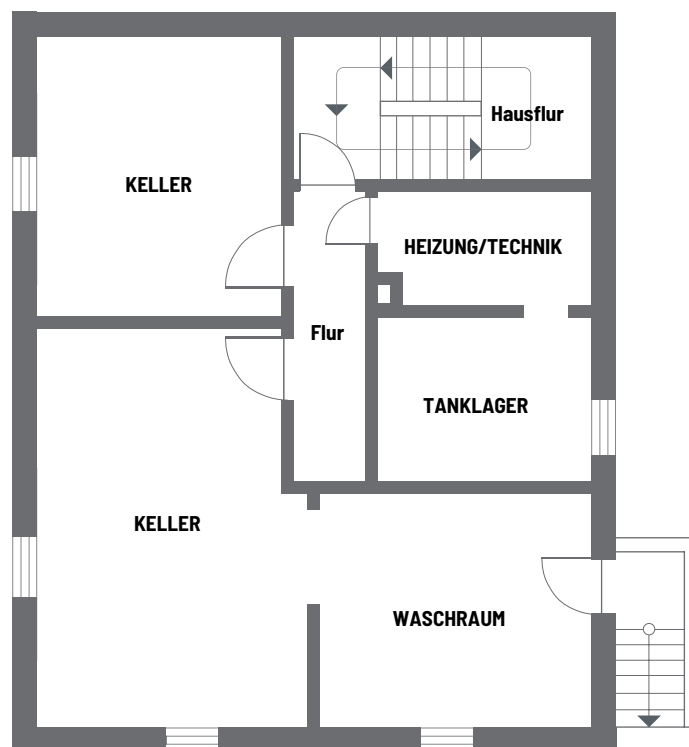
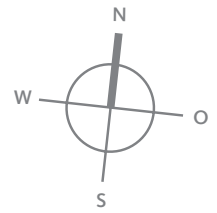
Grundriss
Dachgeschoß



Wohnfläche
Gesamtwohnfläche DG ca. 50 qm

Ohne Maßstab

Grundriss
Keller



Ohne Maßstab

**DAS BESTE
ERGEBNIS
FÜR IHRE
IMMOBILIE**

Anbieter:

Tetik Immobilien GmbH

»Villa Eglau«

Lange Straße 103
79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681-49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



Ansprechpartner:

Serkan Tetik

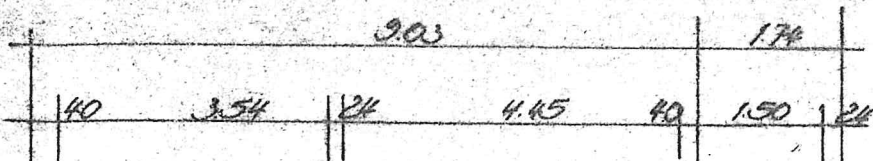
Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



NEBEN UNTERE WEGE, IN GLEICH

M 1:100

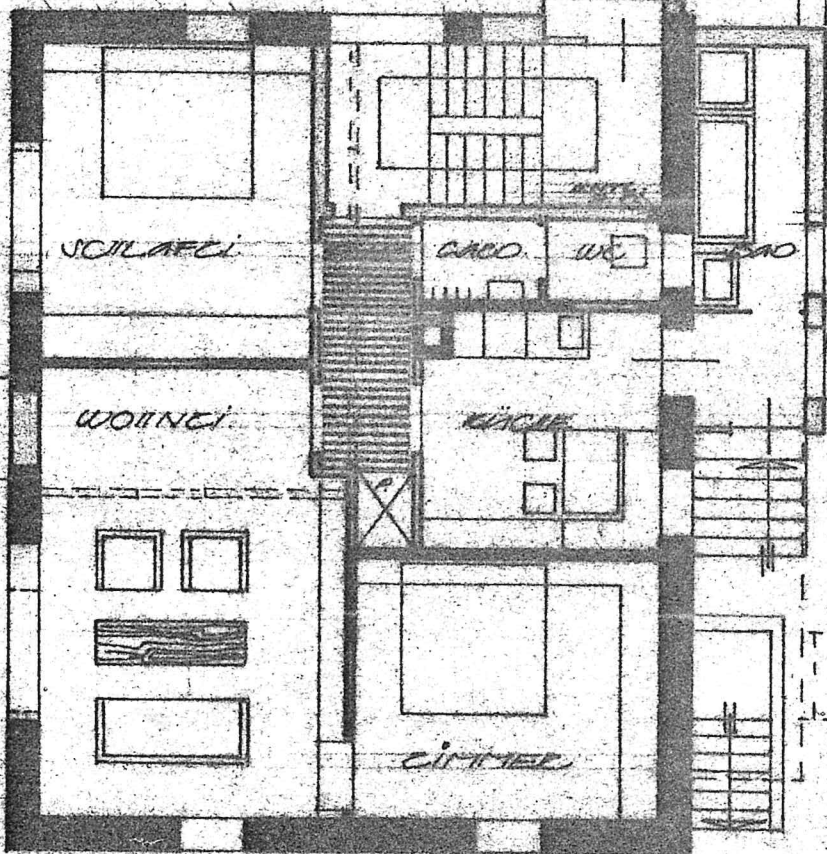
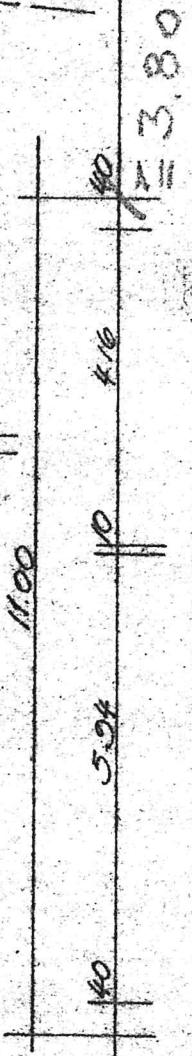


12 125 10

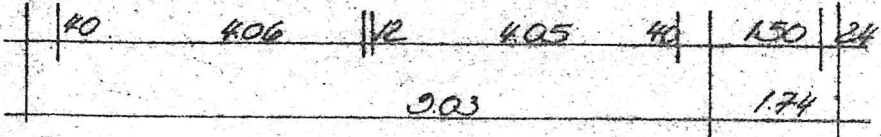
GRENZE

Zufahrt verboten!

CARAGE



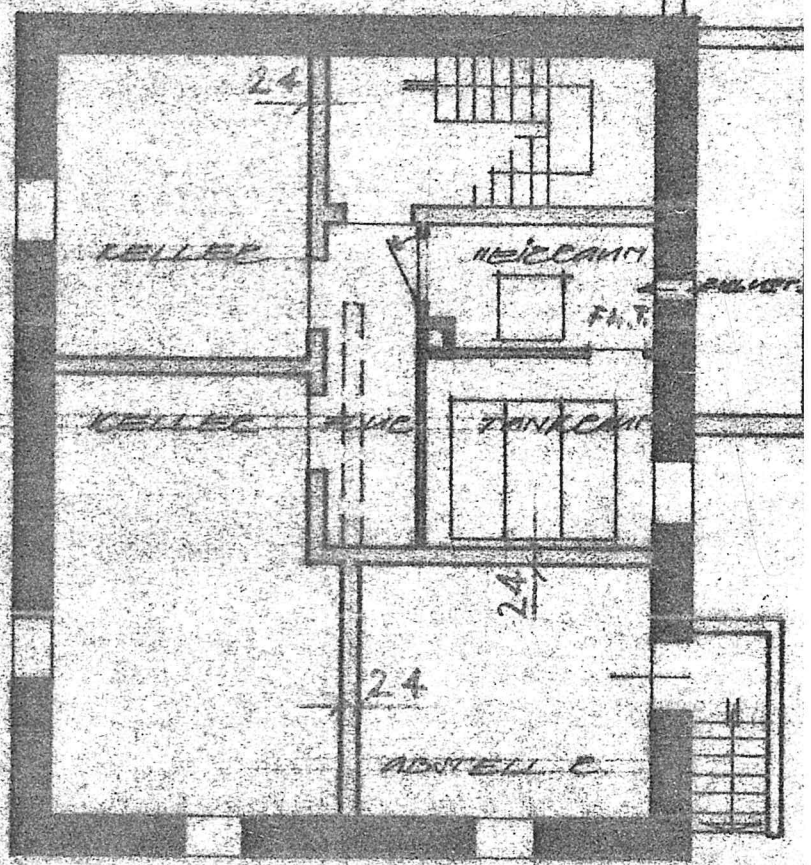
RUSFART!



EROGESION

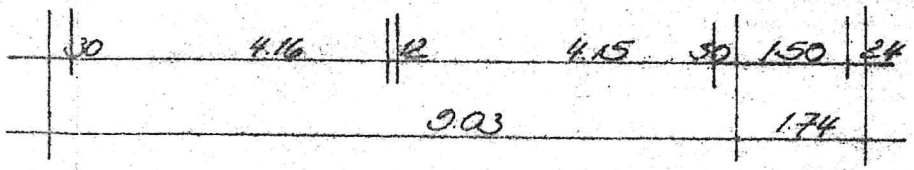
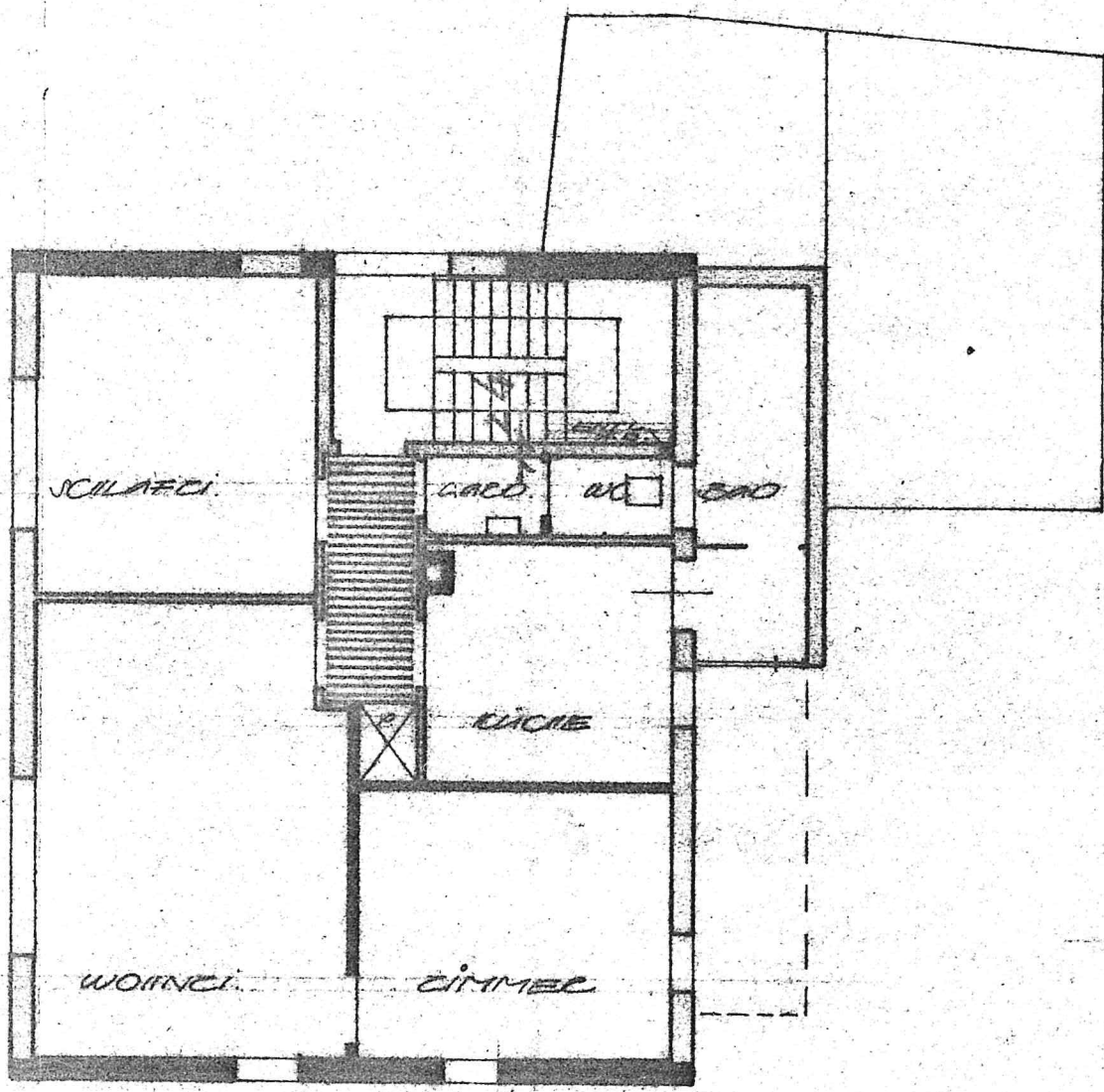
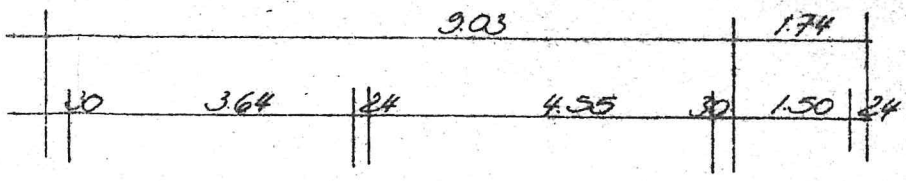
WOLNIAUSKIJAN DE
OCINOINE T VOIN IT

11.00



9.03

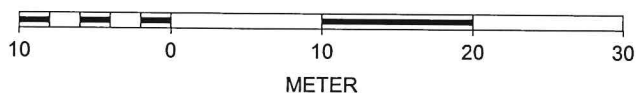
KELLECCION



OBERGEVÜSS



MASSSTAB 1 : 500



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Registriernummer ² BW-2023-004626283

Gültig bis: 09.07.2033

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Simonswälder Str. 54, 79261 Gutach-Bleibach		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1982		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	270,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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 <input type="checkbox"/> (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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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

Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

10.07.2023

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

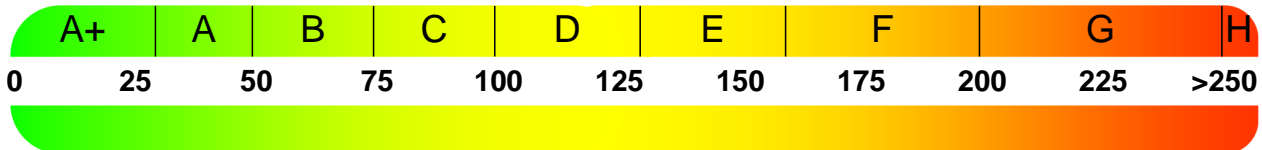
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2023-004626283
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

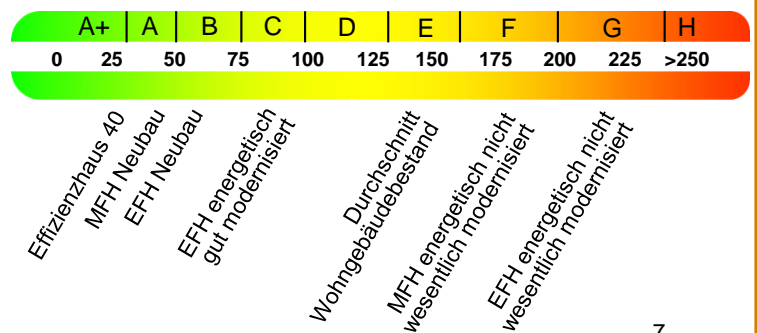
Maßnahmen zur Einsparung ³

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

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

Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

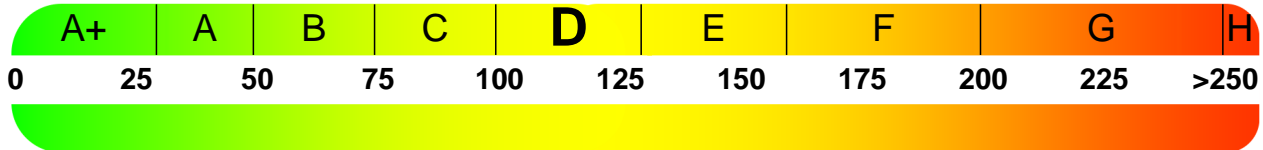
Registriernummer ² BW-2023-004626283
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **27,45** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
114,36 kWh/(m²a)



125,79 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

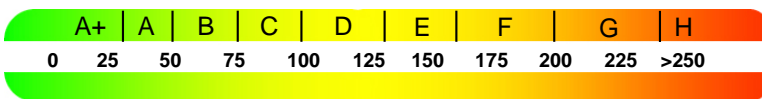
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

114,36 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.05.2019	30.04.2022	Erdgas	1,10	82429,73	14837,35	67592,38	1,15

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2023-004626283

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizkessel	Erneuerung des Heizkessels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne 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 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.

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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

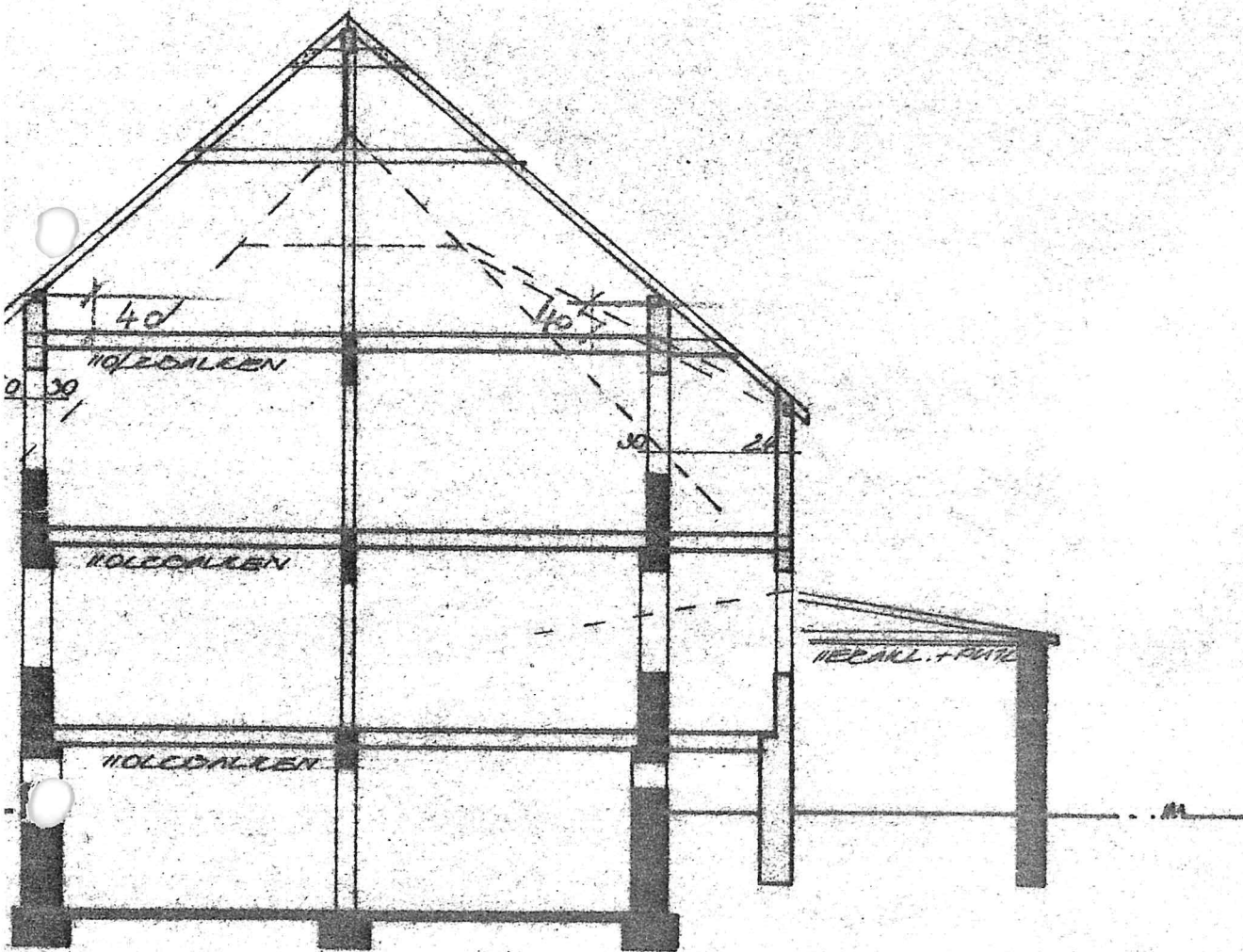
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



DIEUCHNIT

BLEIBACH, im NOVEMBER 1966

BAUTHEC

Handwritten signature

ARCHITECT:
 KARL KLUMPP
 FREIER ARCHITECT
 7809 BLIESBACHBERG
 FRIEDHOFFSTR. 65/1, D-669

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Zweifamilienhaus

Simonswälder Straße 54 in 79261 Gutach-Bleibach, Flurstück Nr. 117 / 1

I. Wohnfläche

Erdgeschoss:

Flur	1,25 x 3,30	4,13 qm
Vorraum WC	1,12 x 1,50	1,68 qm
WC	1,12 x 1,50	1,68 qm
Küche	3,12 x 3,17	9,89 qm
Zimmer	4,05 x 3,13	12,68 qm
Wohnzimmer	5,94 x 4,06	
	- 1,40 x 0,50	23,42 qm
Schlafzimmer	4,16 x 3,54	14,73 qm
Bad	1,50 x 3,50	5,25 qm
Diele	1,50 x 1,50	2,25 qm
überdachter Freisitz	2,50 x 3,55 x 0,5	4,44 qm

Wohnfläche EG:		80,15 qm
----------------	--	----------

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Zweifamilienhaus

Simonswälder Straße 54 in 79261 Gutach-Bleibach, Flurstück Nr. 117 / 1

Obergeschoss:

Flur	1,25 x 2,00	2,50 qm
Vorraum WC	1,12 x 1,50	1,68 qm
WC	1,12 x 1,50	1,68 qm
Küche	3,12 x 3,17	9,89 qm
	+ 1,75 x 2,36	14,02 qm
Zimmer	4,05 x 3,13	12,68 qm
Wohnzimmer	5,94 x 4,06	
	- 1,40 x 0,50	23,42 qm
Schlafzimmer	4,16 x 3,54	14,73 qm
Diele	1,50 x 1,50	2,25 qm
Bad	1,50 x 3,50	5,25 qm
Balkon	1,50 x 2,00 x 0,25	0,75 qm
Wohnfläche OG:		78,96 qm

Dachgeschoss anrechenbare Wohnfläche:

	5,72 x 10,40	
	- 4,65 x 2,65	47,17 qm
Wohnfläche DG:		47,17 qm

gesamte Wohnfläche: 206,28 qm

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Zweifamilienhaus

Simonswälder Straße 54 in 79261 Gutach-Bleibach, Flurstück Nr. 117 / 1

II. Nutzfläche

Kellergeschoss anrechenbare Nutzfläche:

8,20 x 10,40	
- 4,65 x 2,25	73,18 qm

gesamte Nutzfläche:	73,18 qm
----------------------------	-----------------

Der Architekt:
Waldkirch, 15.06.2023

Siegbert Steidle
Dipl.-Ing. FH Freier Architekt
Büro: Burgstraße 27
79312 Emmendingen
Telefon 078 41 75 50
Telefax 078 41 75 40

