



Verkaufsexposé

Rathausgebäude

Stadtverwaltung Lahnstein
Grundstücks- und Gebäudemanagement
Kirchstraße 1, 56112 Lahnstein
☎ 02621 914-164, 📠 02621 914-330
E-Mail liegenschaften@lahnstein.de
Internet www.lahnstein.de

Liegenschaft

„ Johannesstraße 16-18 “

Inhaltsübersicht:

1. Fakten auf einen Blick
2. Auszug aus dem Verkehrswertgutachten
3. Auszüge aus der Liegenschaftskarte
4. Luftbilder
5. Grundriss
6. Energieausweis
7. Sonstiges
8. Ansprechpartner
9. Angebotsabgabe

1. Fakten auf einen Blick

Art		Rathaus		
Straße		Johannesstraße 16 -18		
Flurstück		5708	5709	5710
Grundfläche (m²)		1209,00	747,00	101,00
Zum Verkauf stehende Fläche (m²)		909,00	487,00	101,00
Bodenrichtwert	Jahr	2016		
	Fläche (m²)	909,00	487,00	101,00
		1497,00		
	(€)	81.810,00 €	43.830,00 €	9.090,00 €
		134.730,00 €		
Wohneinheiten		1		
Wohnfläche (m²)		96,97		
Baujahr		1890		
Monatliche Kaltmiete	Jahr	2016		
	(€)	380,00 €		

Mindestgebot	Gegen Gebot
--------------	-------------

2. Auszug aus dem Verkehrswertgutachten vom 05.11.2012:

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Auftragsgemäß wird auf eine Ausformulierung des Verkehrswertgutachtens verzichtet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem unzeitgemäßen und sehr schlechten baulichen Zustand.

Zu der Feuchteproblematik im Erdgeschoss wurde von den Bausachverständigen Dipl. Ing. Bollerhey und Dipl. Ing. Balck im Jahr 2000 ein Gutachten erstellt. Der ermittelte Kostenrahmen in 2000 zur Behebung der Feuchteproblematik beläuft sich auf ca. 140.000,- € (270.000,- DM).

Weiterhin wurde in 2009 ein „Vor Ort Beratungsbericht & Maßnahmenvorschläge“ gem. den Richtlinien der DIN 18599 und der EnEV 2007 zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Nichtwohngebäuden von der EAM Energieagentur Mittelrhein GmbH erstellt. Die Gesamtkosten der Sanierung gemäß der Energieeinsparverordnung (-30%) über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren belaufen sich auf ca. 350.000,- €.

Das vorgenannten Gutachten der Bausachverständigen Dipl. Ing. Bollerhey und Dipl. Ing. Balck sowie der Beratungsbericht der EAM Energieagentur Mittelrhein GmbH wurden von der Stadtverwaltung Lahnstein zur Verfügung gestellt.

Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird in das Bewertungsobjekt keinen Modernisierungsaufwand investieren.
Ein sofortiger Abbruch der baulichen Anlagen ist nach Ansicht des Gutachterausschusses die wirtschaftliche Alternative.

Der Gutachterausschuss betrachtet die bauliche Anlage daher als abbruchreif.

Stadtverwaltung Lahnstein

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte

Gemarkung: Niederlahnstein

Flur: <hier Flurnummer

Lahnstein,

19.11.2013

Ungefäher Maßstab: 1:500

Sachbearbeiter:

Herr Hohn

Für die exakte Lage und den Verlauf der Leitungen und Hausanschlüsse, sowie gegebenenfalls eingetragene Maßangaben wird keine Gewähr übernommen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen durchzuführen. Für alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen gelten die einschlägigen technischen Regeln.

Stadtverwaltung Lahnstein

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Gemarkung: Niederlahnstein

Flur: <hier Flurnummer

Lahnstein,

19.11.2013

Ungefäher Maßstab: 1:500

Sachbearbeiter: Herr Hohn

Für die exakte Lage und den Verlauf der Leitungen und Hausanschlüsse, sowie gegebenenfalls eingetragene Maßangaben wird keine Gewähr übernommen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen durchzuführen. Für alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen gelten die einschlägigen technischen Regeln.



4. Luftbilder:

von Norden



(<https://maps.google.de>)

von Osten



(<https://maps.google.de>)

von Süden



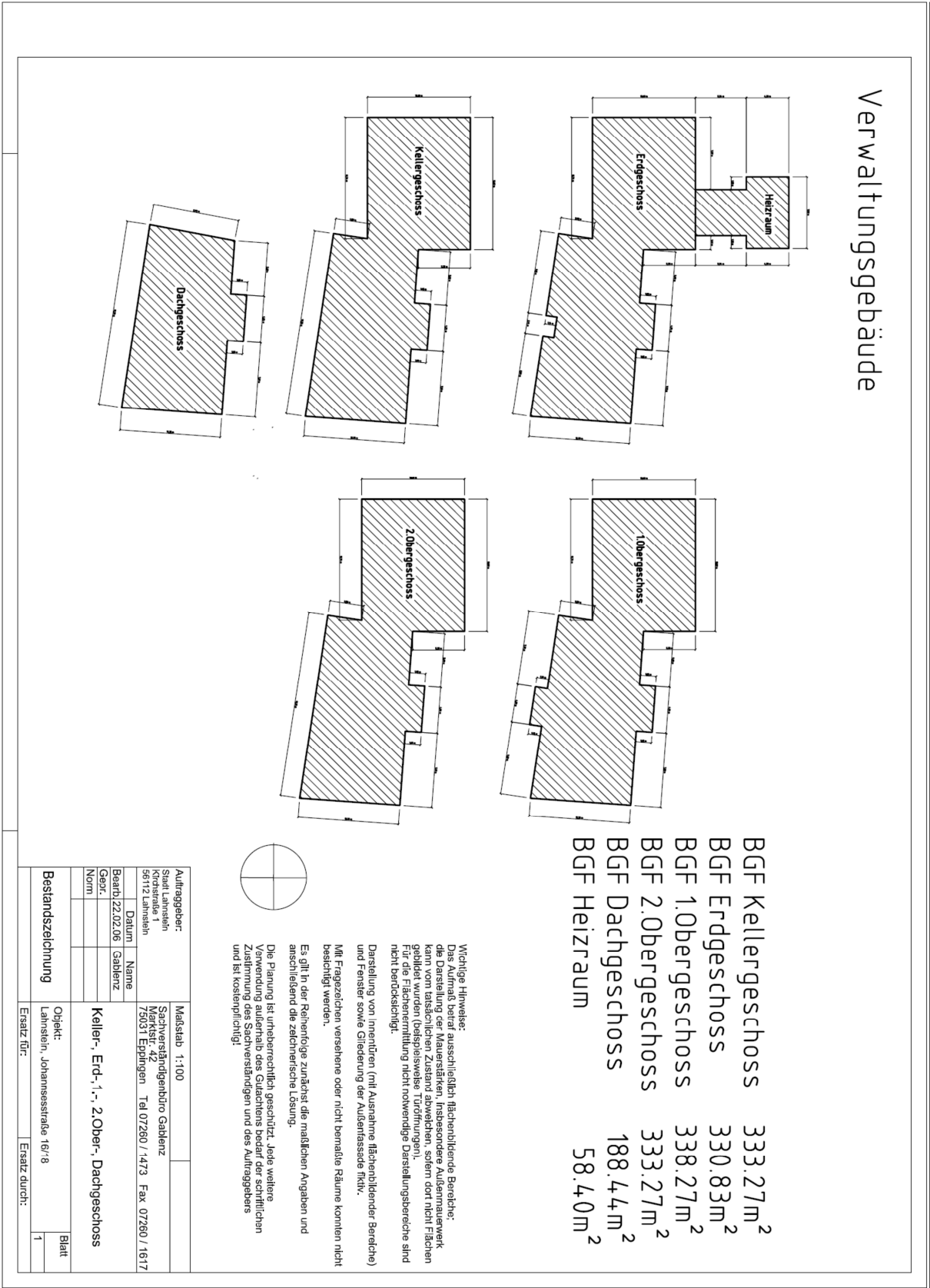
(<https://maps.google.de>)

von Westen



(<https://maps.google.de>)

5. Grundriss:



6. Energieausweis:

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 25.05.2019

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude bis einschließlich 3.500 m² NGF		
Adresse	Johannesstraße 16, 56112 Lahnstein		
Gebäudeteil	Rathaus Johannesstraße		
Baujahr Gebäude	1890		
Baujahr Wärmeerzeuger	2002		
Baujahr Klimaanlage			
Nettogrundfläche	864 m²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Aushang b. öff. Gebäuden ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

EAM Energieagentur Mittelrhein GmbH
GF Dipl.Ing.(FH) Dietmar Riehl
Gustav Stresemann Str. 8
56564 Neuwied

Energieagentur
Mittelrhein

HRB-Nummer: 20566
www.eam-web.de

26.05.2009

Datum

Unterschrift des Ausstellers

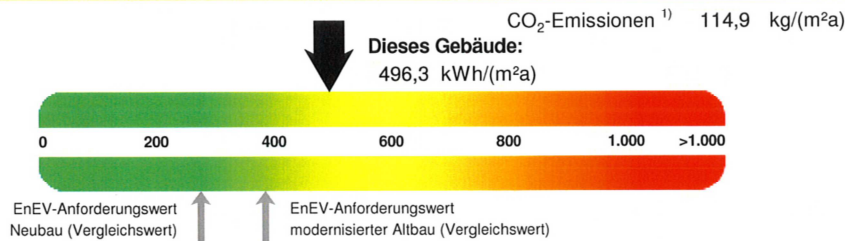
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"



Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	496,3	kWh/(m ² a)
EnEV-Anforderungswert	385,9	kWh/(m ² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H _T '	1,58	W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert H _T '	0,82	W/(m ² K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a)					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom-Mix	2,9	-	15,7	-	0,3	19,0
Erdgas E	379,3	-	-	-	-	379,3
Strom-Mix	-	21,5	-	-	4,1	25,6

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	271,4	21,4	15,7	-	10,9	319,4
Endenergie	382,3	21,5	15,7	-	4,5	423,9
Primärenergie	383,8	57,9	42,5	-	12,0	496,3

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

☐ Heizung ☐ Warmwasser ☐ Eingebaute Beleuchtung
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büro	406,2	37,9
2	Besprechung	98,7	9,2
3	Lager, Technik, Archiv	98,2	9,1
4	Serverraum	14,2	1,3
5	Verkehrsfläche	111,4	10,4
6	WC	24,5	2,3
7	Wohnnutzung	111,3	10,4
8	unbeheizte Zone	208,6	19,4
9			

☐ weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Die oben als EnEV-Anforderungswert bezeichneten Anforderungen der EnEV sind nur im Falle des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV bindend.

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

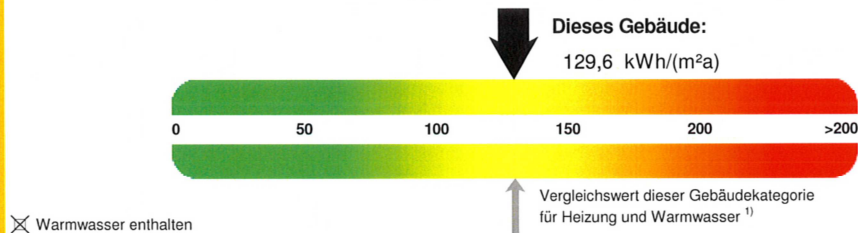
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

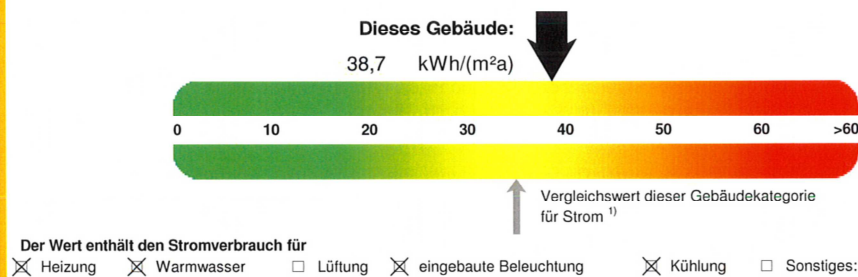
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Heizenergieverbrauchskennwert



Stromverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	01.01.2006	31.12.2006	128580	0	0,98	145,8	0,0	145,8
Erdgas E	01.01.2007	31.12.2007	100800	0	1,02	118,9	0,0	118,9
Erdgas E	01.01.2008	31.12.2008	111870	0	0,96	124,2	0,0	124,2
Durchschnitt								129,6

Verbrauchserfassung - Strom

Zeitraum		Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m²a)]
von	bis		
01.01.2006	31.12.2006	35819	38,7
01.01.2007	31.12.2007	33015	
01.01.2008	31.12.2008	31545	

Gebäudekategorie

Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude bis einschließlich 3.500 m² NGF
Sonderzonen	

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Gebäude: Johannesstraße 16, 56112 Lahnstein

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Falle eines Neubaus oder der Modernisierung des Gebäudes nach § 9 Abs. 1 EnEV einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie der Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmefestwert (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster, etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Heizenergie- und Stromverbrauchskennwert (Energieverbrauchskennwerte) - Seite 3

Der Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser) wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach Energieeinsparverordnung. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch hinsichtlich der örtlichen Wetterdaten auf ein standardisiertes Klima für Deutschland umgerechnet. Der ausgewiesene Stromverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs oder der entsprechenden Abrechnung ermittelt. Die Energieverbrauchskennwerte geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Dazu wurden die Daten von einer großen Anzahl Gebäude untersucht und bewertet. Der Vergleichswert ist dabei der flächengewichtete Mittelwert aus der statistischen Verteilung. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Vergleichswerte werden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie bekannt gegeben.

Gebäude: Johannesstraße 16, 56112 Lahnstein

7. Sonstiges

- Das Grundstück muss noch vermessen werden. Die Kosten der Vermessung trägt der Käufer.
- Die Gebäude befinden sich im „Verzeichnis der Kulturdenkmäler“. Umbaumaßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Untere Denkmalschutzbehörde
Kreisverwaltung Rhein- Lahn
Frau Katja Laupert
Insel Silberau 1
56130 Bad Ems
Tel.: 02603/ 972 - 257
Fax: 02603/ 972 - 6257
katja.laupert@rhein-lahn.rlp.de

- Hinter den Gebäuden befinden sich Denkmalsgräben aus dem Krieg.



8. Ansprechpartner:

- **Grundstücks- und Gebäudemanagement**

Herr Michael Hohn

Kirchstraße 1, 56112 Lahnstein

☎ 02621 914-164, 📠 02621 914-330

E-Mail m.hohn@lahnstein.de

- **Bauaufsicht**

Frau Brigitte Wehling

Didierstraße 21c,

56112 Lahnstein

☎ 02621 914-402, 📠 02621 914-330

E-Mail b.wehling@lahnstein.de

- **Stadtentwicklung**

Herr Winfried Hoß

Kirchstraße 1, 56112 Lahnstein

☎ 02621 914-163, 📠 02621 914-330

E-Mail w.hoss@lahnstein.de

9. Angebotsabgabe:

Angebote sind schriftlich zu richten an:

Stadtverwaltung Lahnstein

Grundstücks- und Gebäudemanagement

Kirchstraße 1

56112 Lahnstein

Tel.: 02621/914-164

Fax: 02621/914-330

E-Mail: liegenschaften@lahnstein.de