ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Halle in Niesky

Gewerbeimmobilie -Gewerbehalle -Gewerbeanwesen - Produktionshalle -Lagerhalle -Verwaltungsgebäude

Objekt-Nr. OM-285754

Halle

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Herr S. Kneissler
Telefon: 03588 2594448
Mobil: 0151 19520021

02906 Niesky
Sachsen
Deutschland

Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	9.536,00 m²
Zustand	renovierungsbedürftig		

Objektbeschreibung

Bei dem besagten Gewerbeobjekt, handelt es sich um eine ehemals im Stahlbau eingesetzte Liegenschaft. Innerhalb des Kombinats wurden große Stahlteile für Brücken und sonstige Stahlkonstruktionen jeglicher Art hergestellt.

Das Kombinat besteht aus mehreren Gebäuden, die ca. zwischen 1965 und 1975, auf einem knapp 10.000m² großen Grundstück erbaut wurden.

Die Gebäude belaufen sich in Summe auf drei Hauptgebäude. Diese Gebäude, die sich in ihrer Art, ihrer Größe und ihrer Anordnung auf dem Grundstück nahezu perfekt in das Gesamtbild einfügen, eignen sich ideal für mehrere dutzend Gewerbearten, Geschäftsideen und Startups.

Selbstverständlich sind die Gebäude und ihre Räumlichkeiten auch für Vermietungen jeglicher Art bestens geeignet.

Der dort seit Entstehung der Anlage geführte Stahlbaubetrieb, wurde im Jahr 2016 nach über 100 Jahren Firmenbestehen eingestellt.

Die Anlage wurde qualitativ hochwertig und unter Inkaufnahme großer Baukosten errichtet.

Die Statik der Gebäude ist in einem enormen Maß überdimensioniert, ebenso die Tragfähigkeit der Hoffläche, die Kapazität der Kanalisation, sowie sämtlicher weiterer Komponenten.

Die große Haupthalle, das Herzstück der Anlage, befindet sich in zentraler Lage der Liegenschaft. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine teils zweistöckige, ca. 1400 m² große Montage-, Produktions-, oder Lagerhalle, die am Trauf über ca. 6,00m und am Fürst über ca. 7,00m Höhe verfügt. Das Gebäude ist in seiner Bauart nahezu einzigartig. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist ideal.

Innerhalb des Gebäudes gibt es eine ca. 600 m² großen Hauptraum, der neben einem 3000KG Deckenkran, außerdem noch über 7 Nebenräume (250 m²) im EG verfügt. Weiterhin befindet sich im Kern der Halle ein ca. 150 m² großer, im 1. OG gelegener Bereich. Zusätzlich gibt es im 1. OG einen ca. 170 m² großen Lagerraum, der über ein Treppenhaus von innen, sowie über eine Gabelstaplerluke von außen erreichbar ist. Die Halle verfügt zu ca. 70 % über doppelt verglaste und somit Isolierte Fensterflächen, ein per Sandwichpaneele isoliertes Dach, ausgemauerte Wände auf halber Höhe, sowie über zwei Gasdeckenstrahler. Zur 600 m² großen Haupthalle zählen drei größere Zugänge. Es gibt ein großes ca. 4m breites und 4,50m hohes Rolltor an der Stirnseite, sowie zwei Seitenzugänge mit jeweils ca. 2,50m Breite und ca. 2,90m Höhe. Diese Eigenschaft bietet die Möglichkeit, den 600 m² Hallenteil in drei separate Bereiche aufzuteilen. Im vorderen Bereich befindet sich eine kleine, am Rand angeordnete Montagegrube.

Im hinteren Bereich des Gebäudes gibt es einen ca. 270 m² großen, separat gelegenen und abgetrennten Werkstattbereich, der ebenfalls über die volle Hallenhöhe von 6,00m (Trauf) und 7,00m (Fürst) verfügt. Weiterhin gibt es dort zwei große LKW – Montagegruben, die bei Bedarf selbstverständlich auch entsprechend abgedeckt werden können. Außerdem gibt es einen Nebenraum, sowie einen Hinterausgang (Doppelflügeltüre 2,00m x 2,00m).

Neben diesen interessanten Ausstattungsmerkmalen gibt es im hinteren Bereich vor den Gruben, eine zweite, in 3 m Höhe gelegene, sogenannte „zweite Ebene“, die weitere Abstellflächen bildet.

Die beiden Hauptzufahrtstore der Werkstatt (Flügel-Tore), sind in ihren Maßen überdimensional ausgeführt (4,70m x 4,70m) und isoliert.

Ausstattung

Die zweite kleinere Halle, etwas separat am Rande der Anlage gelegen, verfügt über eine Grundfläche von insgesamt ca. 650 m², aufgeteilt in etwa 9 Räumlichkeiten, die für jegliche Zwecke ideal zugeschnitten, aufgeteilt und somit universell geeignet sind. Die meisten Räumlichkeiten sind PKW-, Transporter- und Kleinlastwagengaragen mit unterschiedlichen Toren. Neben den Garagenräumlichkeiten gibt es eine ehemalige ca. 70 m² große Schreinerwerkstatt. Dieser Raum besitzt große Fenster und ist dadurch lichtdurchflutet. Es gibt eine „Manntüre“, sowie eine ca. 2,0m x 2,0 großes Neben-Tor. Dieser Nebeneingang

befindet sich gut geschützt, unter einem offenen Schleppdach. Weiterhin gibt es eine schöne ca. 30 m² große Doppelgarage mit ca. 3,0m Innenhöhe, kombiniert mit einem groß dimensionierten ca. 4,50m x 2,90m großen Falt-Tor. Außerdem befinden sich innerhalb des Gebäudes zwei PKW Garagen mit jeweils ca. 15 m² Grundfläche und ca. 3,0m Höhe. Die Tore sind als herkömmliche Kipp-Tore ausgeführt. Im vorderen Bereich gibt es eine ca. 100 m² große, über drei kleine Tore zugängliche Klein-Halle, die ebenfalls über ca. 3,0m Innenhöhe verfügt. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes gibt es einen ca. 50 m² großen Lagerraum, der über ein ca. 3m x 3m großes Schiebetor betreten werden kann. Raumhöhe 3m +... Im Anschluss an diesen Lagerraum, gibt es final am Ende des Gebäudes, noch eine weitere Lagerräumlichkeit, die über stattliche ca. 200 m² Grundfläche verfügt und über ein großes ca. 4,5m breites und ca. 3m hohes Schiebetor betreten und befahren werden kann. Die besagte Halle verfügt über einen abgetrennten und eigenen Vorhofbereich.

Bei dem dritten Gebäude handelt es sich um ein klassisches Verwaltungsgebäude im DDR Baustil, welches auf Grundlage überdimensionierter Planung und Ausführung, auf sehr massive Art und Weise errichtet wurde. Das Gebäude besitzt drei Stockwerke, gegliedert in das EG, sowie 1. OG und 2. OG und einen nicht ausgebauten Dachboden. Einen Keller gibt es nicht. Der Verwaltungsbau verfügt auf allen Ebenen zusammen über insgesamt ca. 35 Räumlichkeiten. Gut zugänglich über einen separaten Eingang und völlig unabhängig vom Haupteingang, gibt es im EG einen Sanitärraum, nebst einer abgesetzten ca. 80 m² großen Mensa mit 3m Innenhöhe, vorgesehen für das in der Halle arbeitende Personal. Von der Mensa aus gelangt man über einen in der Gebäudemitte angeordneten Flur, in zahlreiche links-, sowie rechts angeordnete Büroräume. Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs, trifft man auf den eigentlichen Eingangsbereich und das Treppenhaus. Insgesamt gibt zwei Treppenaufgänge. Ein Treppenaufgang befindet sich, wie ein klassisches Treppenhaus gebaut, im inneren des Gebäudes, während sich der zweite Treppenaufgang auf der hallenseitigen Giebelseite des Verwaltungsgebäudes, außen befindet. Der ebenfalls massiv gebaute, außenliegende Treppenaufgang, der gleichzeitig als Feuertreppe dient, besticht durch zwei balkon- oder terassenähnliche Plattformen, die im Rahmen einer Renovierung entsprechend zweckentfremdet werden könnten. Das 1. Und 2. OG ist abgesehen von der Mensa, in seinem grundlegenden Aufbau fast identisch mit dem EG. Es gibt zwei Treppenhauszugänge, einen Flur in der Gebäudemitte, sowie Sanitärräume einseitig. Lediglich die Raumaufteilungen variieren. Viele Räume im 1. und 2. OG sind als Doppelzimmer ausgeführt und somit in ihrer Grundfläche größer. Die im Gebäude allgemein vorliegende Raumaufteilung ist universell einsetzbar und kann auf alle nur erdenklichen Bedürfnisse angepasst werden. Alles in allem ein sehr solides Gebäude.

Sonstiges

Die Außenanlage ist zu 70 % befestigt. Die Hofbefestigung wurde zum einen per Beton/ Betonplatten und zum anderen aus Asphalt generiert und befindet sich im guten Zustand. Die Dimensionen sind für Schwerlastverkehr ausgelegt. Das Kanalsystem ist ebenfalls entsprechend dimensioniert. Es gibt eine in Stahlbeton ausgeführte und massive Verladerampe für schwerste Anforderungen. Die Kanten sind stahleingefasst. Diese hat eine Länge von etwa 60 m und ist in variablen Höhen anfahr- und befahrbar (Breite ca. 6m). Neben der Verladerampe gelegen befindet sich eine ca. 14m breite, sowie ca. 80 m lange Kran-Bahn, die mit ihren Gleisen als Grundlage für den bereits installierten, ca. 8m hohen Portalkran dient. Der Portalkran hat eine Nutzlast von ca. 7000KG und kann auf einer Breite von 14 m und auf einer Länge von 80 m betrieben werden. Die Kran-Bahn besteht zwischen den Fundamenten aus einem Kiesbett. Im vorderen Bereich ist die Fläche zwischen den Gleisen befestigt, damit dort Fahrzeuge jeglicher Art be- und entladen werden können. Der Kran besitz zwei Ausleger, damit neben dem Kiesbett, auch die Verladerampe, sowie die Hoffläche in dritter Ebene vor der kleineren Halle erreicht werden können. Somit ist ein flächendeckender Materialumschlag möglich. Im weiteren Verlauf, können von der Rampe aus Materialien jeglicher Art, die eben per Kran entladen wurden, direkt per Gabelstapler in die Halle gebracht werden.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich, ein um etwa 1989 vorbereiteter, nie benutzter Fahrzeugwaschplatz, der neben einer Waschfläche für bis zu 20 m lange LKW, auch über eine Waschgrube und zwei Montagegruben verfügt. Das komplette Kanalsystem ist bereits integriert. Außerdem wurden in diesem Bereich mind. ein Dutzend schwere Betonfundamente in den Boden eingelassen. Diese Fundamente besitzen bereits Stahlflansche, die für eine spätere Adaptierung von vertikal ausgerichteten Stahlpfeilern, für eine bereits geplante, nie gebaute Halle dienen. Selbst die Dachrinnen-Entwässerung ist im Kanalsystem bereits vorbereitet. Die hierfür bisher aufgebrachten Investitionskosten liegen bei ca. 450.000 DM. Eine komplette Statik der finalen 13m hohen Halle existiert bereits.

Die Liegenschaft ist weitestgehend umfriedet und besitzt ein großes LKW Einfahrtstor.

Auf dem gesamten Gelände ist eine Videoüberwachung mit Bewegungsmeldern installiert.

Zurzeit werden teils umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Unter anderem erhält die Halle im Augenblick einen neuen Innenanstrich. Der Außenanstrich wurde bereits fertiggestellt.

Die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Kombinats, wird weiterhin parallel zum Verkauf beibehalten.

Die Gebäude sind in gewissen Bereichen teilweise renovierungsbedürftig.

Die elektrische Anlage ist erneuerungsbedürftig.

Die kleine Halle (Garagenkomplex), rechts neben der Einfahrt, ist innerhalb der Liegenschaft das einzige Gebäude mit Eternit-Dacheindeckung, welche erneuerungsbedürftig ist.

Die Dächer der anderen Gebäude sind in einem dem Alter entsprechend guten Zustand (Blech/Sandwich) und aus Sicht ihrer Statik bestens für eine PV-Anlage geeignet.

Die Heizungsanlage im Verwaltungsgebäude ist erneuerungsbedürftig.

Fenster und Türen sind stellenweise erneuerungsbedürftig.

Es handelt sich bei der gesamten Immobilie um ein Entwicklungsprojekt, mit einem enormen Potenzial und unzähligen Möglichkeiten, auf allen nur erdenklichen gewerblichen und privaten Ebenen. Im selben Zuge profitiert man von einer stark frequentierten Lage, an einem wirtschaftlich interessanten Standort.

Lage

Die Anlage befindet sich in der schönen sächsischen Kleinstadt Niesky, in mitten einer malerischen Landschaft, geprägt von Naturreservaten, Seen und beeindruckenden Wäldern, mitten in der Lausitz. Die Lage verspricht ein gutes wirtschaftliches Potenzial, Ideal im „Drei-Länder-Eck“ gelegen, mit perfekter Anbindung an die Autobahn 4 und an die Bundestraße 115. Berlin, Dresden, Halle und Leipzig, sowie Polen und Tschechien sind unmittelbar und ohne großen Zeitaufwand zu erreichen.

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

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

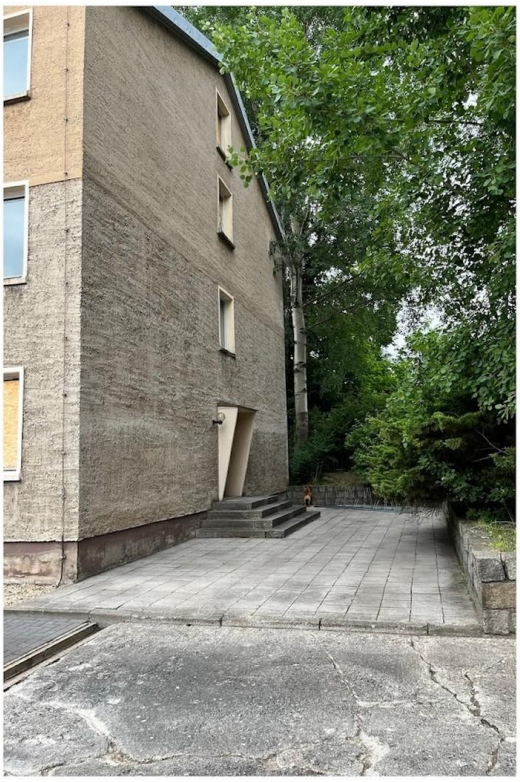
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

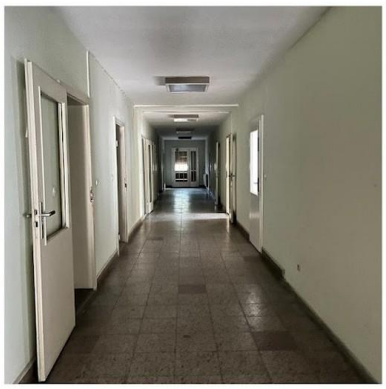
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

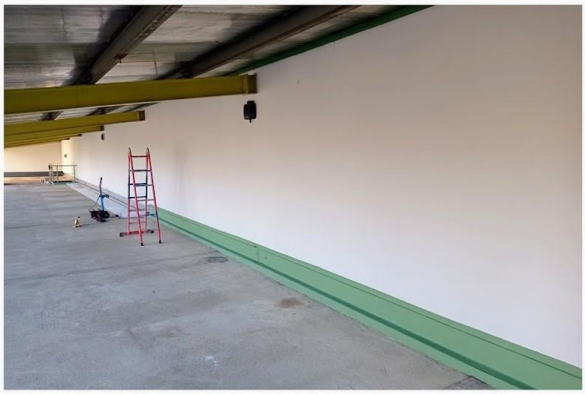
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

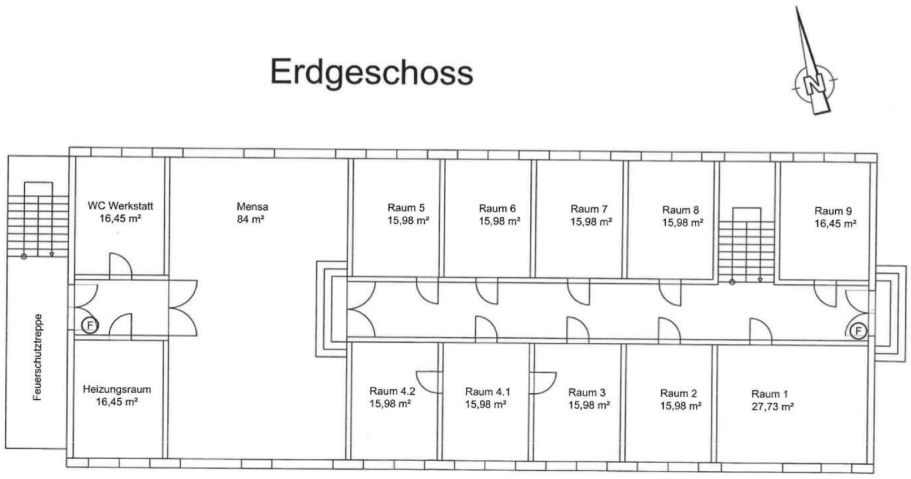
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

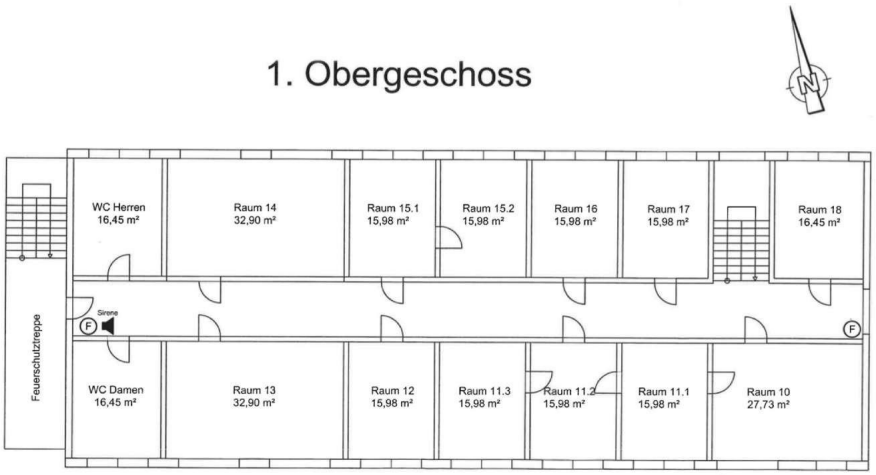
Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse

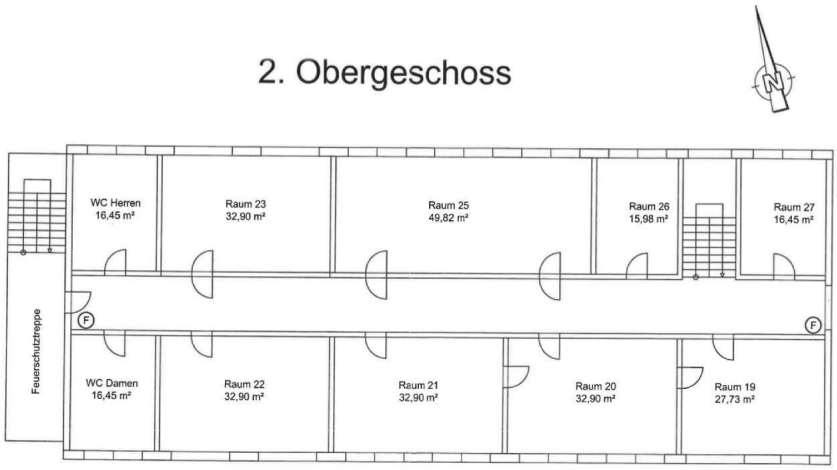
Grundrisse Bürogebäude - Erdgeschoß



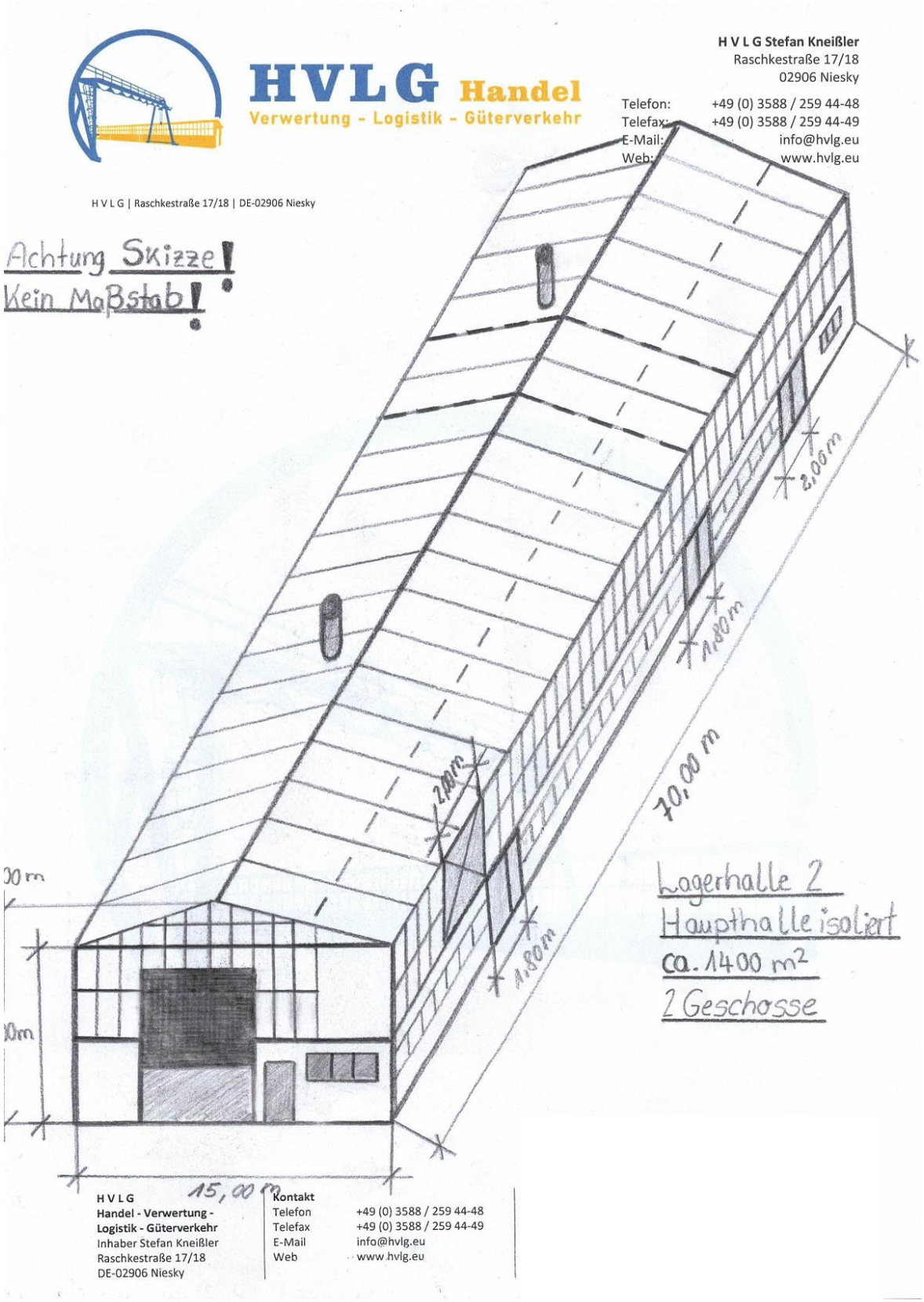
Grundrisse Bürogebäude – 1.Obergeschoß



Grundrisse Bürogebäude – 2.Obergeschoß



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

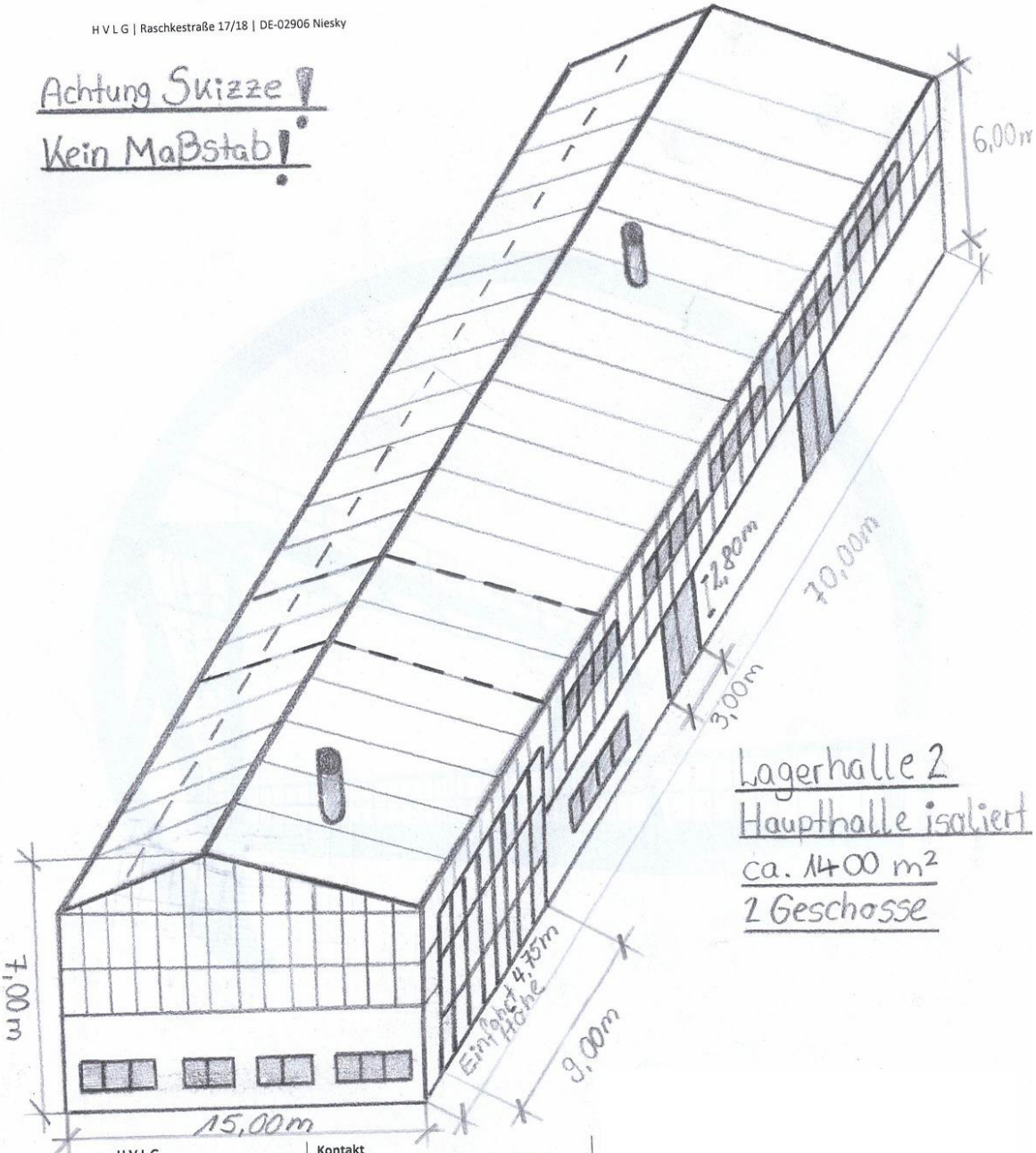
H V L G Stefan Kneißler
Raschkestraße 17/18
02906 Niesky

Telefon: +49 (0) 3588 / 259 44-48
Telefax: +49 (0) 3588 / 259 44-49
E-Mail: info@hvlg.eu
Web: www.hvlg.eu

HVLG Handel
Verwertung - Logistik - Güterverkehr

H V L G | Raschkestraße 17/18 | DE-02906 Niesky

Achtung Skizze!
Kein Maßstab!



H V L G
Handel - Verwertung - Logistik - Güterverkehr
Inhaber Stefan Kneißler
Raschkestraße 17/18
DE-02906 Niesky

Kontakt
Telefon +49 (0) 3588 / 259 44-48
Telefax +49 (0) 3588 / 259 44-49
E-Mail info@hvlg.eu
Web www.hvlg.eu

HVLG Handel
Verwertung - Logistik - Güterverkehr

H V L G Stefan Kneißler
Raschkestraße 17/18
02906 Niesky

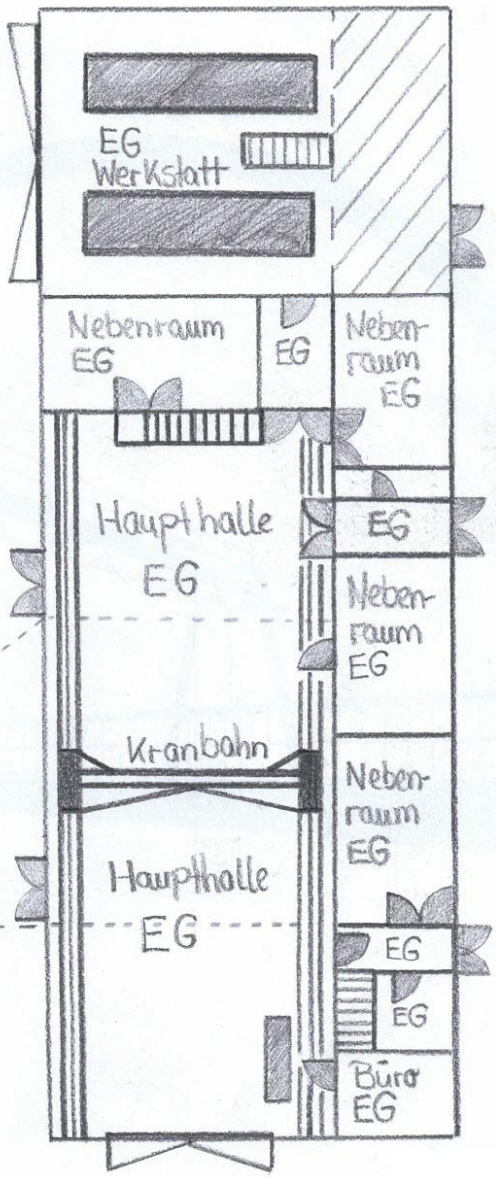
Telefon: +49 (0) 3588 / 259 44-48
Telefax: +49 (0) 3588 / 259 44-49
E-Mail: info@hvlg.eu
Web: www.hvlg.eu

Lagerhalle 2 innen
EG - Erdgeschoss
Skizze / Kein Maßstab!

Warmhalle incl. Decken Kran

Die Räumlichkeiten können lukrativ aufgeteilt werden

Einfach trennbar

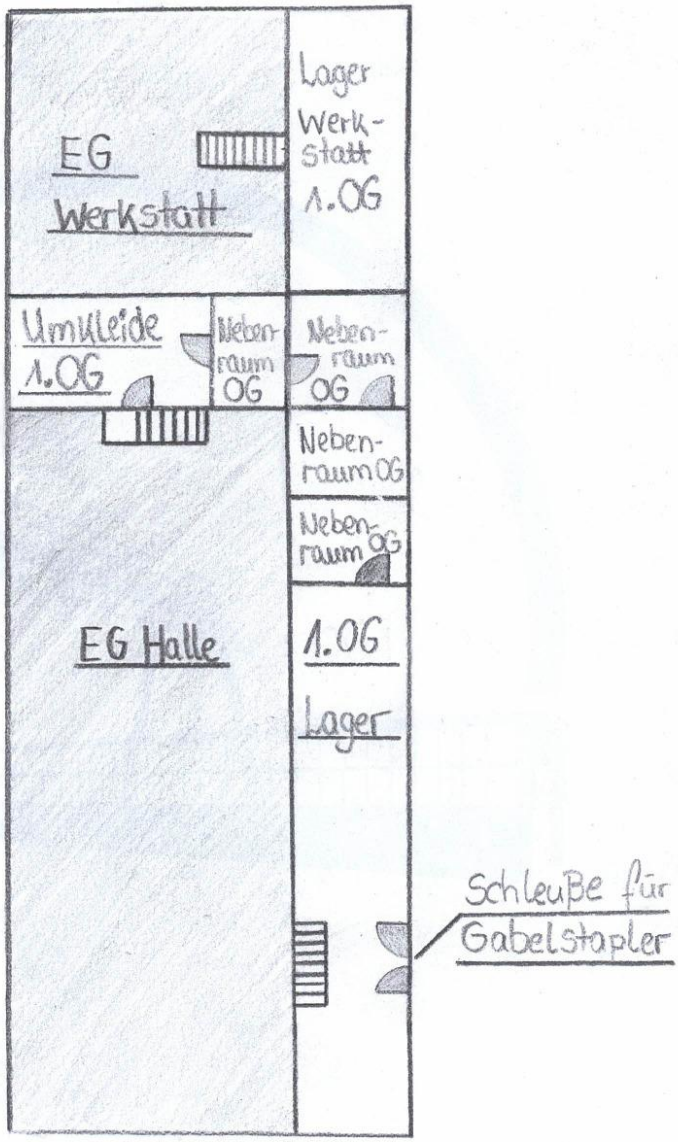


HVLG Handel
Verwertung - Logistik - Güterverkehr

H V L G Stefan Kneißler
Raschkestraße 17/18
02906 Niesky

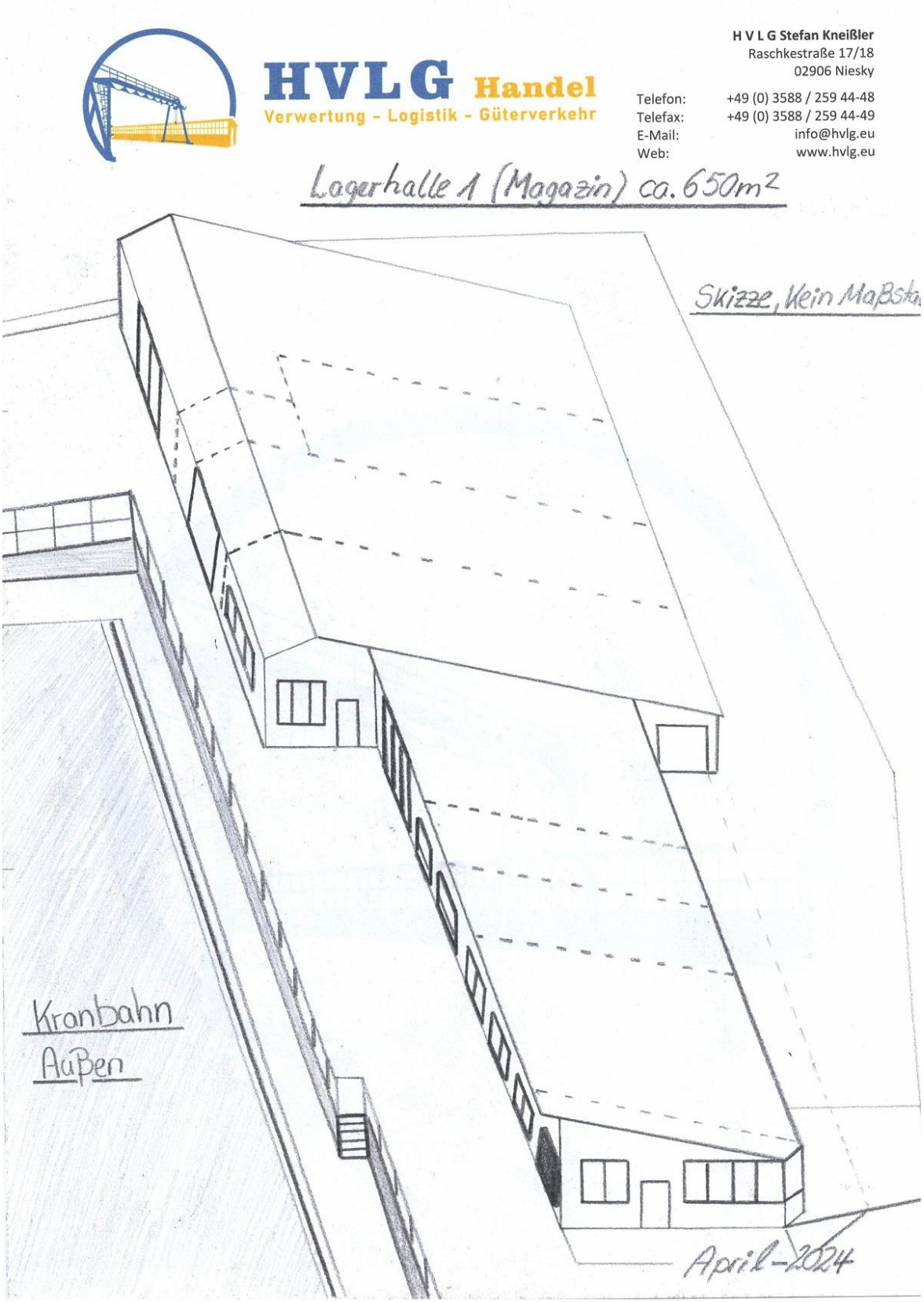
Telefon: +49 (0) 3588 / 259 44-48
Telefax: +49 (0) 3588 / 259 44-49
E-Mail: info@hvlg.eu
Web: www.hvlg.eu

Lagerhalle 2 innen
1.OG
Skizze / Kein Maßstab!

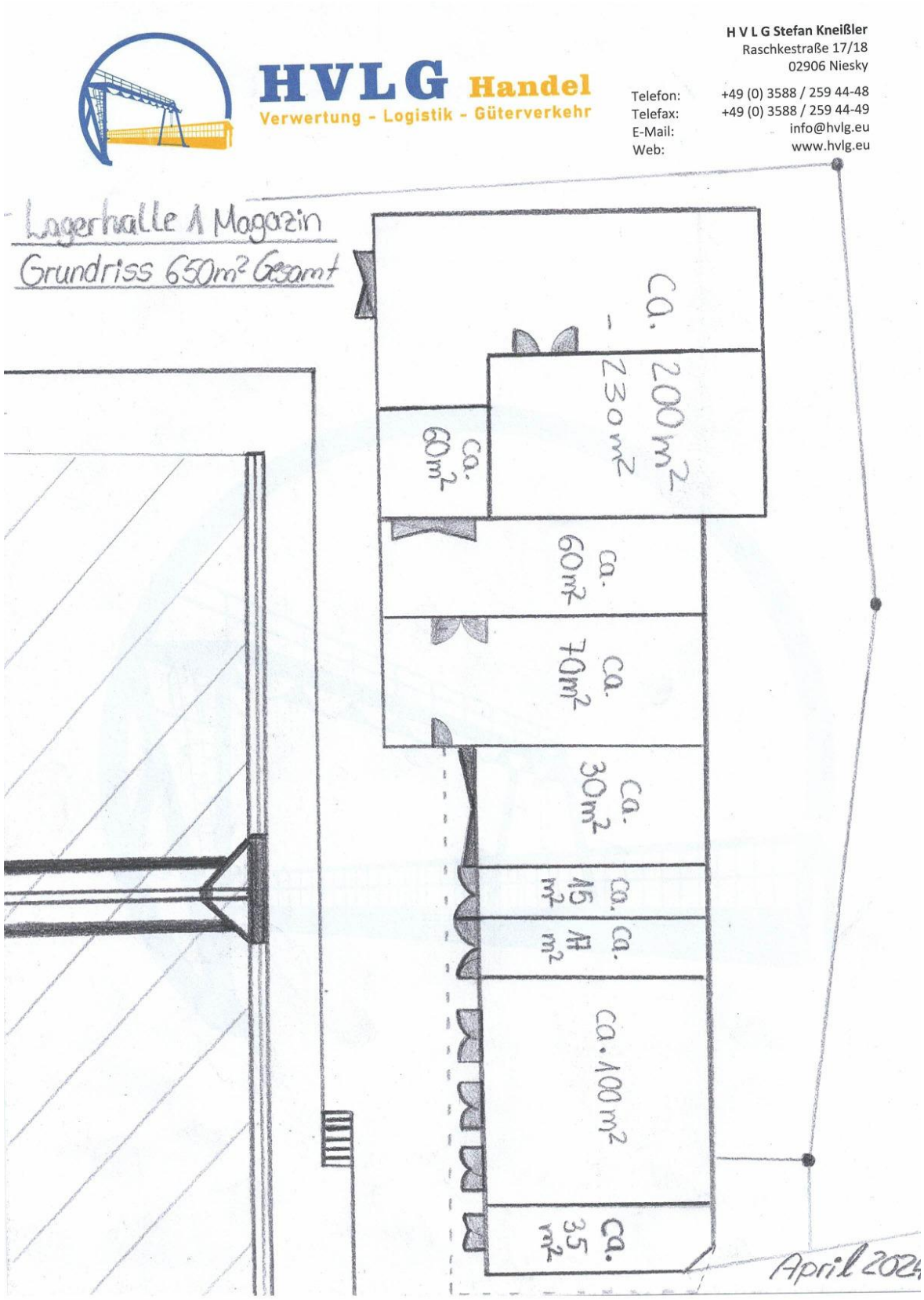


April 2024

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.
2.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: **09.09.2032** **Registriernummer:** SN-2022-004227988

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Raschkestraße 18 02906 Niesky	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	ca. 1995	
Nettogrundfläche [5]	1.021	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung [3]	☑ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [6]	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☑ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Sonstiges (freiwillig)

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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 5).**

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Dipl.-Ing. Christian Lein
Sachverständigenbüro
Dorfstr. 131
02829 Neißeaue OT Zodel

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.09.2022

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche
[6] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

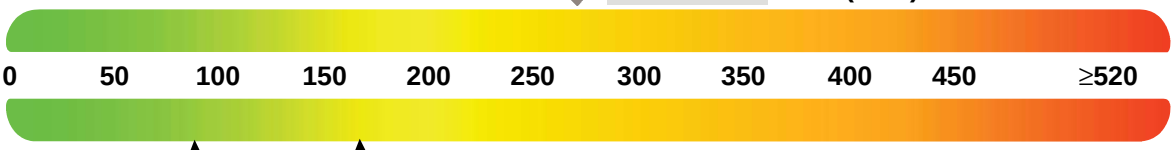
Registriernummer: SN-2022-004227988

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,4 **kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
269 kWh/(m²·a)



Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 269 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach § 21 GEG

☐ Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [3]	Kühlung einschl. Befeuchtung	**Gebäude insgesamt**
Erdgas	231,72	6,68	0	0	0	238,4
Strom netzbezogen	1,61	0,1	16,48	0	0	18,19

☐ weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **238 kWh/(m²·a)**

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **18 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [4]

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

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

Maßnahmen zur Einsparung[4]

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 § 19 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: [5] Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	321	32
2	Beratungsraum	49	5
3	Mensa	84	8
4	WC	82	8
5	Verkehrsfläche	186	18
6	Gruppenbüro	280	28

☑ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur Hilfsenergiebedarf
[4] nur bei Neubau
[5] nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2022-004227988

3

Endenergieverbrauch

☐ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [2]

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [2]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	**kWh/(m²·a)**
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	**kg/(m²·a)**

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Vergleichswerte [2] Strom

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2022-004227988

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	Sonstiges	grundhafte Sanierung erforderlich	☑	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:	Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien “ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert 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 Endenergieverbrauch ab.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.
Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Anlage Gebäudezonierung

Registriernummer: SN-2022-004227988

6

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
7	Heizung	16	2

☐ weitere Einträge in Anlage

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: **09.09.2032** **Registriernummer:** SN-2022-004227983

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude - schwere Arbeit, stehende Tätigkeit	
Adresse	Raschkestraße 18 02906 Niesky	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1969	
Nettogrundfläche [5]	1.374	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Nah/Fernw.Heizwerk.fossil	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Nah/Fernw.Heizwerk.fossil	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung [3]	☑ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [6]	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☑ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Sonstiges (freiwillig)

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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 5).**

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Dipl.-Ing. Christian Lein
Sachverständigenbüro
Dorfstr. 131
02829 Neißeaue OT Zodel

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.09.2022

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche
[6] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2022-004227983

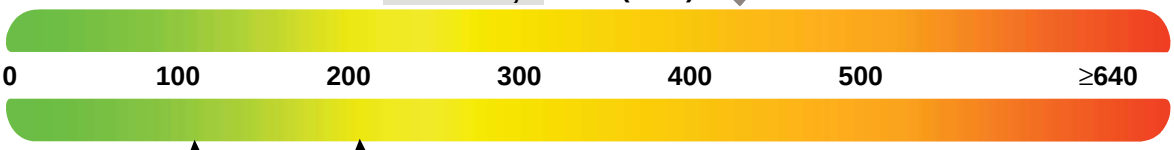
2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 100,86 **kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

426,4 kWh/(m²·a)



Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 426,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☑ Verfahren nach § 21 GEG
- ☐ Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [3]	Kühlung einschl. Befeuchtung	**Gebäude insgesamt**
Strom netzbezogen	8,92	0,04	8	0	0	16,96
Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	302,58	1,96	0	0	0	304,54

☐ weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	**305 kWh/(m²·a)**
Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	**17 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [4]

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

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

Maßnahmen zur Einsparung[4]

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 § 19 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: [5] Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Reparaturhalle	866	63
2	Flur, Durchgang	29	2
3	Werkstatträume	141	10
4	Aufenthaltsräume	108	8
5	Sanitär	24	2
6	Lagerräume	203	15

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur Hilfsenergiebedarf
[4] nur bei Neubau
[5] nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2022-004227983

3

Endenergieverbrauch

☐ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [2]

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [2]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	**kWh/(m²·a)**
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	**kg/(m²·a)**

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Vergleichswerte [2] Strom

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2022-004227983

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	Sonstiges	grundhafte Sanierung erforderlich	☑	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:	Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien “ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert 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 Endenergieverbrauch ab.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.
Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises