

# Exposé

## Halle in Rochlitz

### Gewerbeimmobilie/ Autohaus (mit 138 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung)



Objekt-Nr. OM-430730

#### Halle

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Pichel

Colditzer Straße 16  
09306 Rochlitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.213,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Gesamtfläche	1.291,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Lager-/Prod.fläches	1.153,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Freifläche	2.922,00 m <sup>2</sup>
Übernahmedatum	16.03.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine repräsentative Gewerbeimmobilie – ehemals Autohaus – aus dem Baujahr 1995. Das Gebäude präsentiert sich in solider Bauweise mit klarer, funktionaler Architektur und bietet hervorragende Voraussetzungen für vielfältige gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die gewerbliche Nutzfläche beträgt ca. 1.173 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf großzügige Ausstellungs-, Verkaufs- und Serviceflächen. Großzügige Fensterfronten sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre und bieten optimale Präsentationsmöglichkeiten. Die vorhandene Gebäudestruktur eignet sich ideal für Handel, Ausstellung, Werkstattbetrieb, Dienstleistung oder kombinierte Nutzungskonzepte.

Das Gesamtgrundstück umfasst 4.213 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Freifläche für Stellplätze, Lagerung, Fahrzeugpräsentation oder logistische Abläufe. Die befestigten Außenflächen ermöglichen eine flexible Nutzung und sind optimal für Kunden- sowie Lieferverkehr ausgelegt.

Ein besonderes Highlight ist die im Objekt integrierte Einliegerwohnung mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die 4-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal als Betriebsleiterwohnung, für Eigennutzer oder zur zusätzlichen Vermietung als Renditebaustein. Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen unter einem Dach schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten und wirtschaftliche Vorteile.

Das Objekt ist nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt, wodurch unterschiedliche Nutzungskonzepte – beispielsweise Eigennutzung, Teilvermietung oder Kapitalanlage – strukturell klar darstellbar sind. Dies eröffnet Investoren wie auch Eigennutzern zusätzliche Flexibilität.

Insgesamt bietet die Immobilie:

- Baujahr 1995
- ca. 1.173 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche
- 4.213 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück
- 110 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung (4 Zimmer)
- großzügige Außen- und Stellflächen
- WEG-Teilung
- vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie überzeugt durch ihre Größe, Funktionalität und Flexibilität und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren mit Entwicklungspotenzial. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Ausstattung

### Bemerkung zur Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie entspricht dem soliden und funktionalen Standard des Baujahres 1995 und wurde auf eine gewerbliche Nutzung mit hoher Belastbarkeit ausgelegt. Die großzügigen Ausstellungs- und Verkaufsflächen verfügen über weitläufige Fensterfronten, die für eine ausgezeichnete natürliche Belichtung sorgen und optimale Präsentationsmöglichkeiten bieten.

Die Bodenbeläge in den Gewerbeflächen sind strapazierfähig und auf eine intensive Nutzung ausgelegt. Die Werkstatt- bzw. Servicebereiche verfügen über belastbare Industrieböden sowie funktionale Arbeitsbereiche mit entsprechender technischer Infrastruktur. Große Toranlagen

ermöglichen eine komfortable Andienung sowie die problemlose Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen oder Waren.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Sanitärräume für Mitarbeiter und Kunden sind vorhanden. Die Elektroinstallation ist gewerbeorientiert dimensioniert und ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einliegerwohnung verfügt über eine wohnwirtschaftliche Ausstattung mit funktionalem Grundriss (4 Zimmer, Küche, Bad). Weitere Unterlagen (Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Protokolle etc.) stellen wir auf Anfrage zur Verfügung. Sie bietet eine solide Basis für Eigennutzung oder Vermietung.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand mit einer Ausstattung, die sowohl eine unmittelbare Nutzung als auch individuelle Modernisierungs- oder Anpassungsmaßnahmen je nach Nutzungskonzept erlaubt.

## **Sonstiges**

Premium-Exposé

Repräsentative Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Rochlitz

Raum für Visionen. Substanz mit Perspektive. Ein Standort mit Wirkung.

Diese markante Gewerbeimmobilie, erbaut im Jahr 1995, vereint Größe, Funktionalität und unternehmerische Freiheit in idealer Weise. Auf einem großzügigen Grundstück von 4.213 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Investoren oder Projektentwickler, die nachhaltiges Konzepte suchen.

Bereits die klare Architektur und die weitläufigen Glasflächen vermitteln Präsenz und Professionalität. Die Immobilie wurde ursprünglich als Autohaus konzipiert – entsprechend großzügig, offen und lichtdurchflutet präsentieren sich die Flächen noch heute.

Gewerbeflächen mit Wirkung

Mit rund 1.173 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Ausstellung, Verkauf, Service, Produktion, Werkstatt oder Kombinationen daraus – die vorhandene Struktur erlaubt flexible Anpassungen an unterschiedlichste Branchen.

Die großzügigen Fensterfronten schaffen eine helle Atmosphäre und bieten ideale Präsentationsmöglichkeiten. Weitläufige Außenflächen ermöglichen komfortables Parken, Fahrzeugpräsentationen oder logistische Abläufe – ein echter Mehrwert für kundenintensive Konzepte.

Hier entsteht nicht nur ein Arbeitsplatz – hier entsteht ein Unternehmensstandort mit Ausstrahlung.

Wohnen und Arbeiten vereint

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Einliegerwohnung mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vier gut geschnittene Zimmer bieten Platz für Betriebsinhaber, Mitarbeiter oder eine separate Vermietung.

Diese Kombination aus Gewerbe und Wohnen schafft kurze Wege, wirtschaftliche Synergien und zusätzliche Renditechancen. Für Eigennutzer bedeutet dies maximale Flexibilität – für Investoren eine attraktive Ergänzung im Nutzungsmix.

Struktur mit Zukunft

Das Objekt ist nach WEG geteilt, wodurch sich klare Eigentumsverhältnisse und flexible Nutzungskonzepte ergeben. Eigennutzung, Teilvermietung oder strategische Aufteilung – hier stehen Ihnen verschiedene Wege offen.

Die solide Bauweise aus dem Jahr 1995 bildet eine hervorragende Basis für Modernisierung, Repositionierung oder branchenspezifische Anpassungen.

Der Standort – gewachsen und erreichbar

Rochlitz liegt strategisch günstig zwischen den Wirtschaftszentren Chemnitz, Leipzig und Dresden. Die gute regionale Anbindung sowie die gewachsene mittelständische Struktur schaffen ein solides wirtschaftliches Umfeld.

Ein Standort mit regionaler Verwurzelung – und überregionaler Perspektive.

Eckdaten auf einen Blick

- Baujahr: 1995
- Gewerbliche Nutzfläche: ca. 1.173 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 4.213 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung: ca. 138 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer
- Großzügige Außen- und Stellflächen, • WEG-Teilung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

Lagebeschreibung

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in attraktiver und gut sichtbarer Lage in Rochlitz (09306) – einer charmanten Stadt im Herzen Sachsens zwischen Chemnitz, Leipzig und Dresden. Die Stadt liegt verkehrsgünstig im wirtschaftlich gewachsenen Dreieck dieser Oberzentren und bietet damit ideale Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen mit regionaler und überregionaler Ausrichtung.

Der Standort überzeugt durch seine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für Liefer- und Kundenverkehr. Über die Bundesstraßenanbindung sind die umliegenden Wirtschaftsräume zügig erreichbar. Die Immobilie selbst profitiert von einer gut frequentierten Lage mit hoher Sichtbarkeit – ein entscheidender Vorteil für publikumsintensive Konzepte.

Rochlitz ist als traditionsreicher Gewerbestandort mit solider mittelständischer Struktur bekannt. Handwerksbetriebe, Dienstleister und Handelsunternehmen prägen das wirtschaftliche Umfeld. Durch die gewachsene Infrastruktur, kurze Wege innerhalb der Stadt sowie ausreichend Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld bietet der Standort ideale Bedingungen für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Die ehemalige Autohaus-Immobilie eignet sich aufgrund ihrer Lage besonders für:

- KFZ-nahe Betriebe (Werkstatt, Handel, Aufbereitung)
- Ausstellung und Verkauf
- Fachmarkt oder Großhandel
- Service- und Dienstleistungsunternehmen
- Logistiknahe Nutzung mit regionaler Ausrichtung

Die Kombination aus guter Sichtlage, verkehrstechnischer Anbindung und wirtschaftlich stabilem Umfeld macht diesen Standort zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

### **Infrastruktur:**

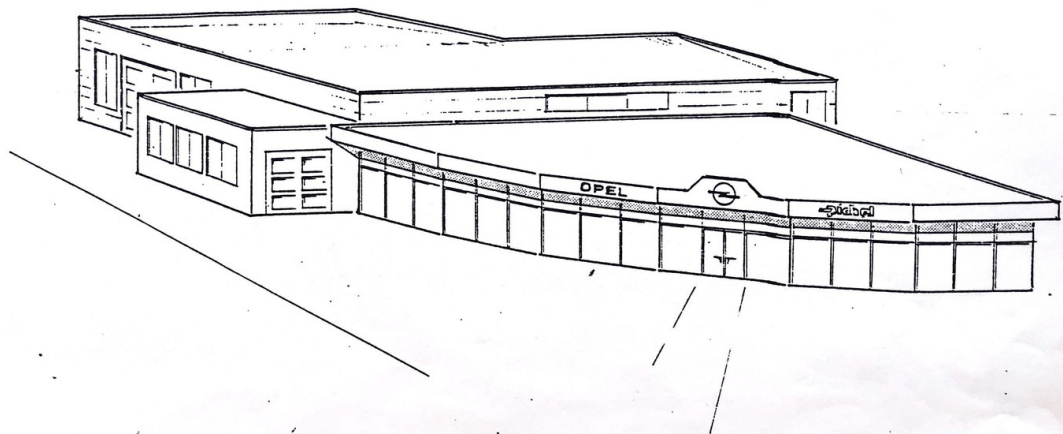
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



3 D

# Exposé - Galerie



Ansicht Südseite



Ansicht Nordseite



# Exposé - Galerie



Abstellfläche



Ausstellungshalle



# Exposé - Galerie



Ausstellungshalle



Lagerregalanlage



# Exposé - Galerie



Direktannahme



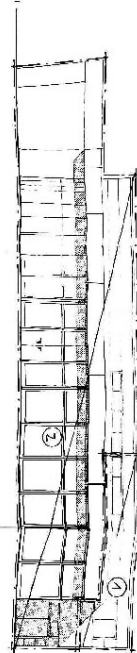
Aufbereitung

# Exposé - Galerie

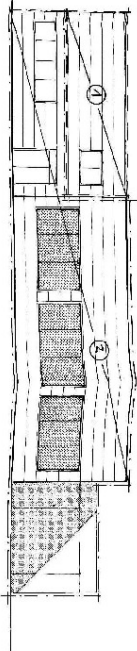


Sanitär Werkstatt

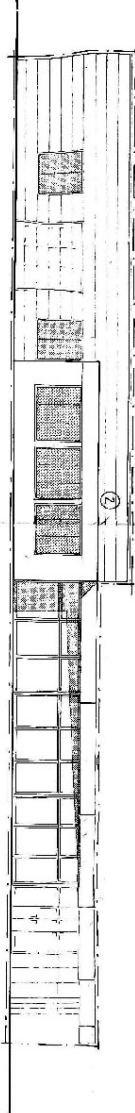
# Exposé - Grundrisse



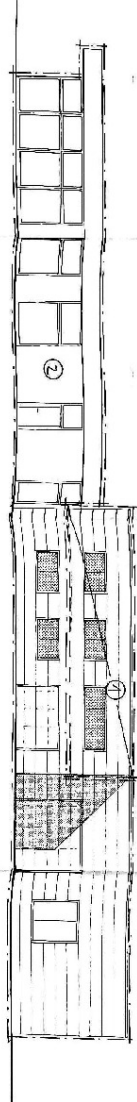
ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-WEST

① First floor  
② Second floor

Ansatz auf Erdgeschoss  
Abgeschlossenheitsbescheinigung

Objekt: Auftrags-Nr. 11005  
Objekt-Nr. 11005

Grundbes.: 11005  
Grundbes.-Nr.: 11005

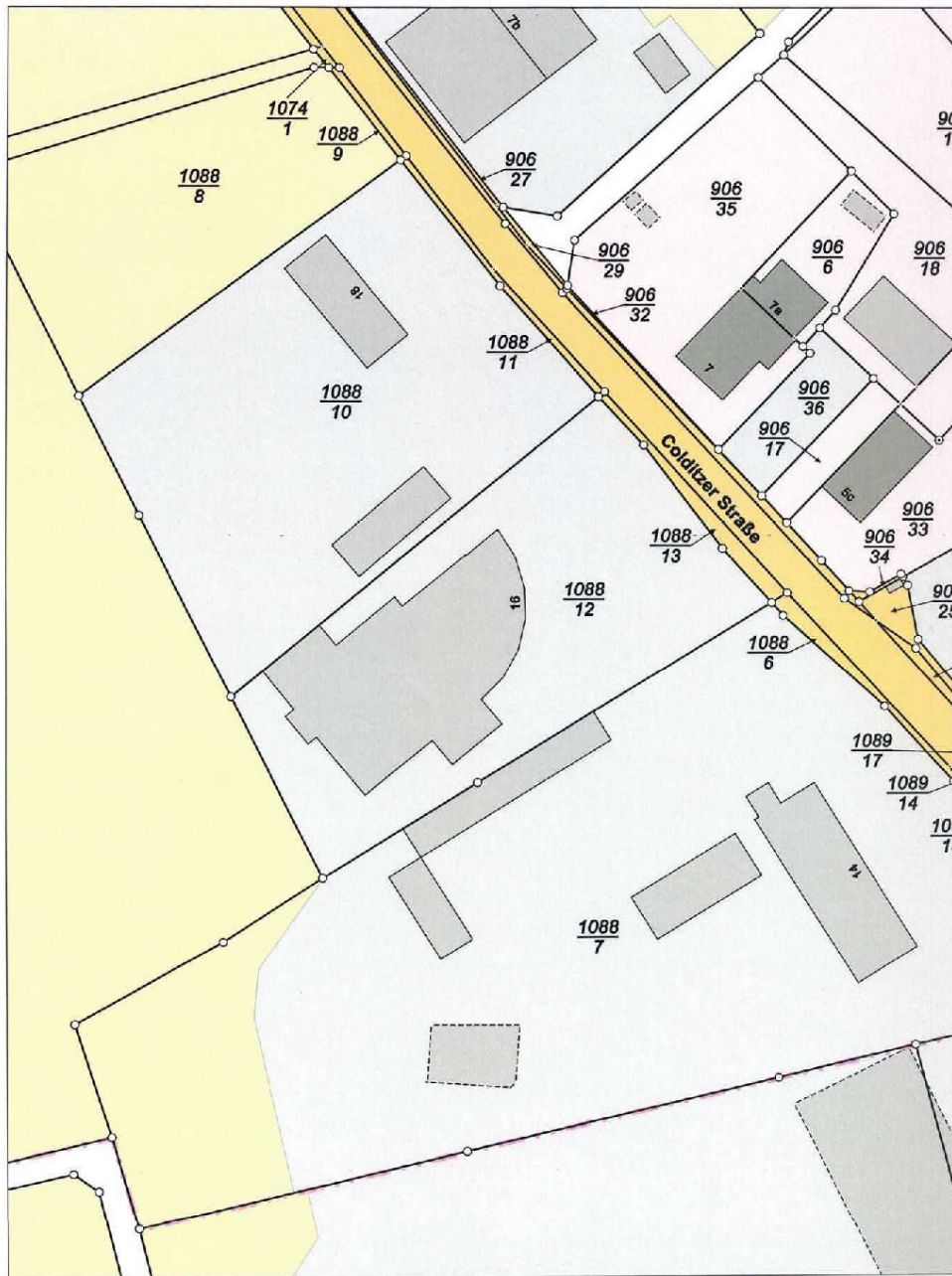
Plan: 1:100  
Datum: 11.05.05



Stichtag der letzten Änderung: 11.05.05  
Gezeichnet: [Name]



# Exposé - Grundrisse



## Karte nach der Fortführung

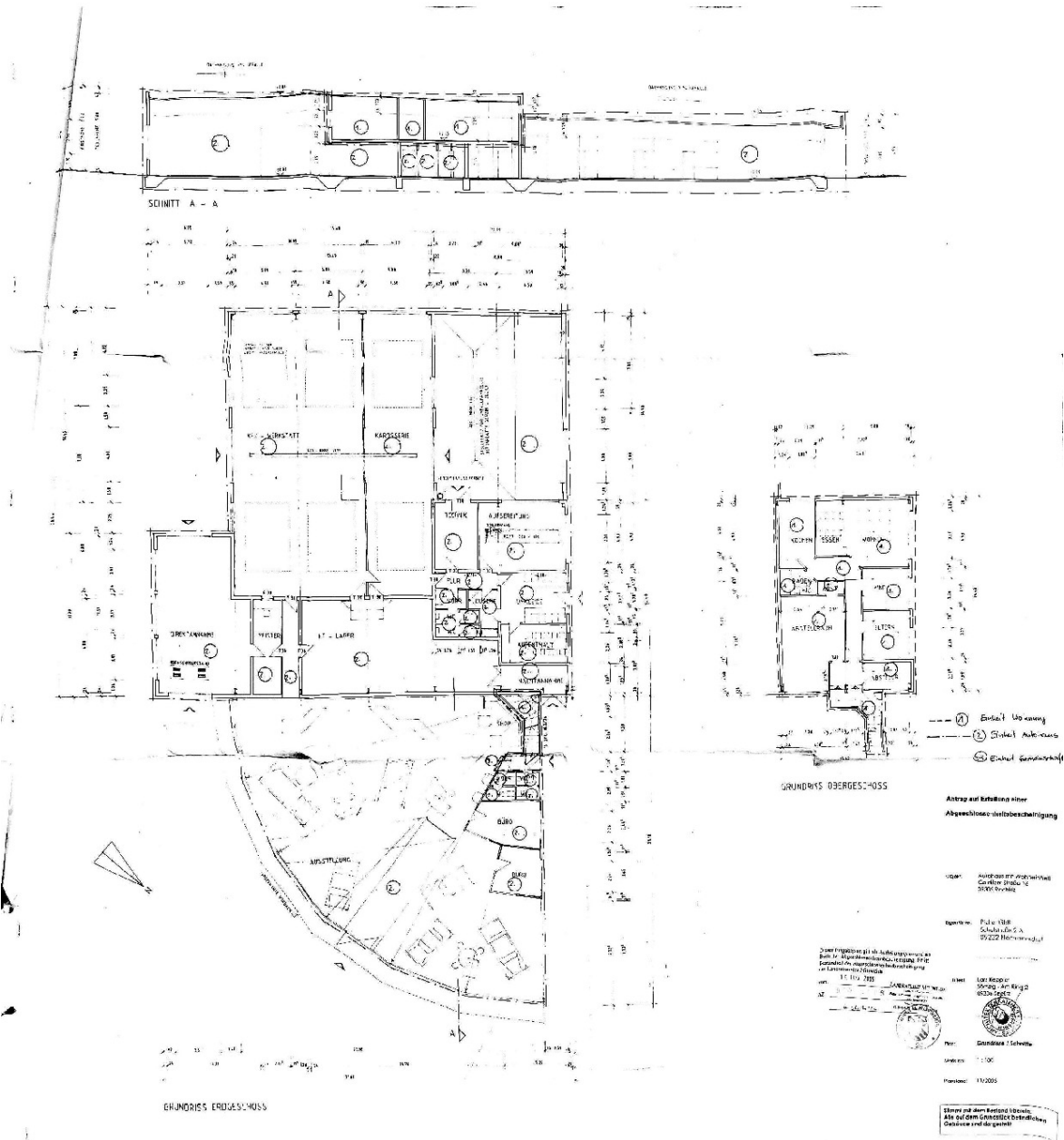
Kreis  
Gemarkung

Landkreis Mittelsachsen  
Rochlitz (7269)

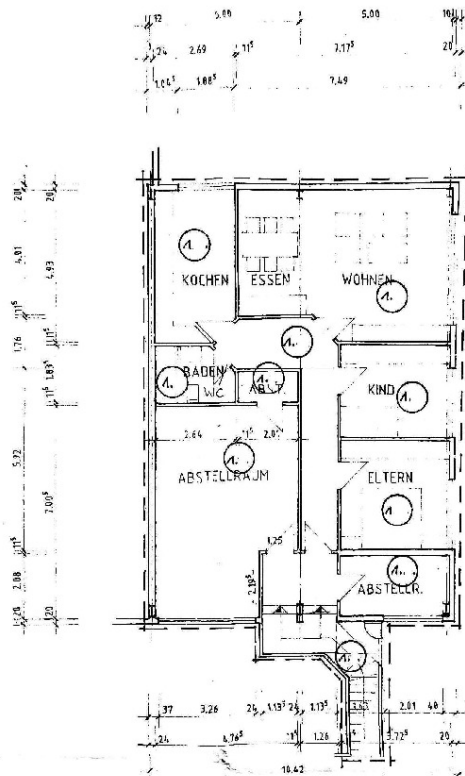
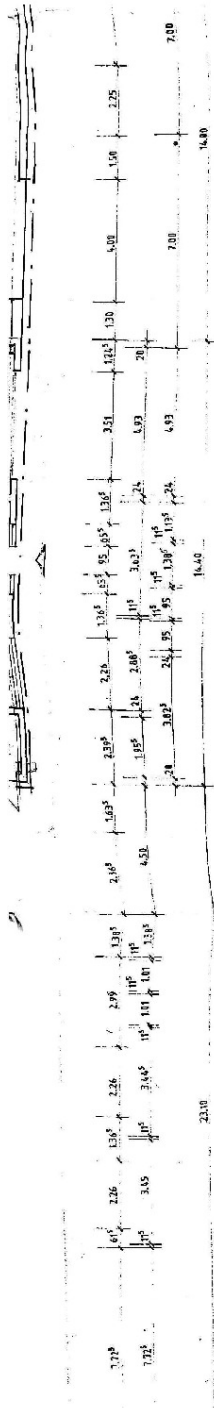
Maßstab 1 : 1000  
erstellt am 03.12.2021



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



- ① Einheit Wohnung
- ② Einheit Autohaus
- ③ Einheit Gemeinschaft

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

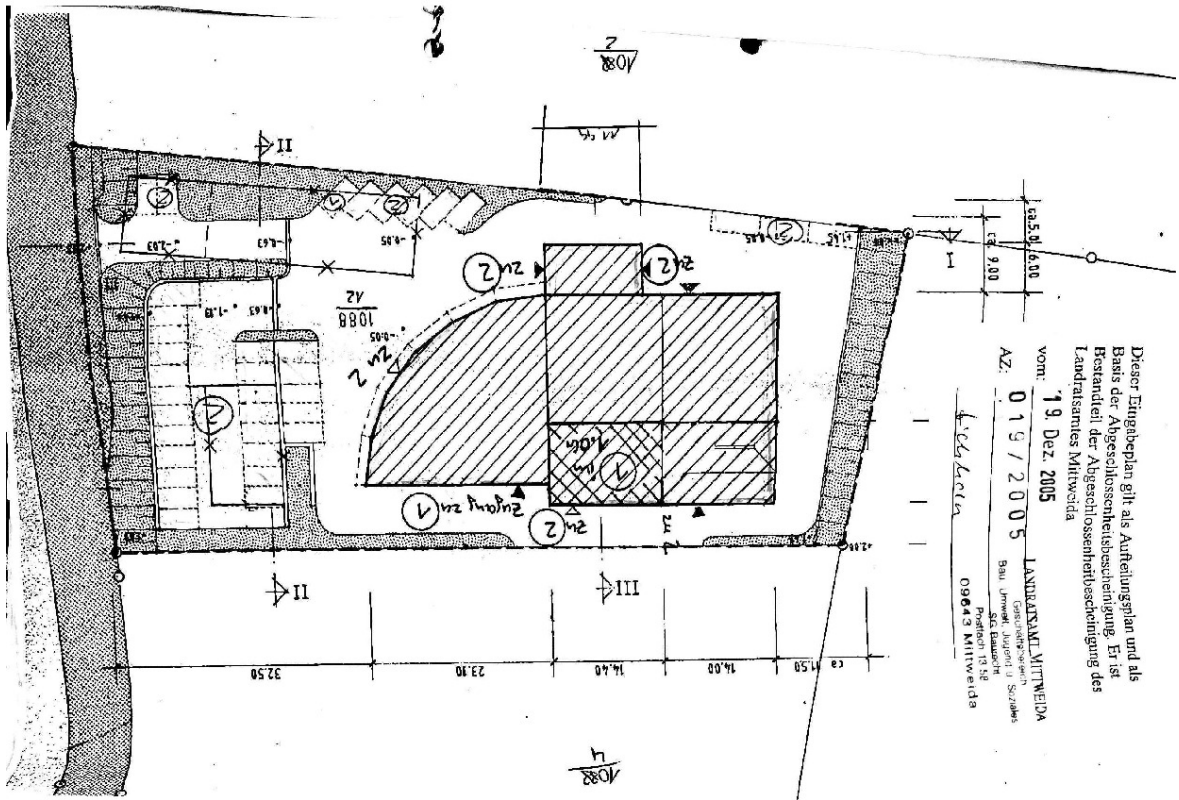
**Antrag auf Erteilung einer  
Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Objekt: Autohaus mit Wohneinheit  
Colditzer Straße 16  
09306 Rochlitz

Eigentümer: Fichel GbR  
Schulstraße 2 A  
09232 Hartmannsdorf

Dieser Eingabeplan gilt als Aufzeichnungsplan und als Basis der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Er ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Mittweida

# Exposé - Grundrisse



Dieser Eingebietplan gilt als Aufteilungsplan und als Basis der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Er ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Mitwitzda

vom 19. Dez. 2005

AZ: 015/2005

Landratsamt Mitwitzda  
 (Gemeindeamt)  
 Bau, Umwelt, Sach. Bauwesen  
 Postfach 13 04  
 09643 Mitwitzda

Antrag auf Erteilung einer  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Objekt: Autohaus mit Wohninheit  
 Colditzer Straße 16  
 09304 Rochlitz

Eigentümer: Pical GbR  
 Schulstraße 2 A  
 09232 Hartmannsdorf

Architekt: Lars Keppler  
 Sörnig - Am Ring 2  
 09304 Speitz

Plan: Lageplan

Maßstab: 1 : 500

Planstand: 11/2005



Stimmt mit dem Bestand überein.  
 Alle auf dem Grundstück befindlichen  
 Gebäude sind dargestellt.

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. m<sup>2</sup> Aufstellung Gewerbe
3. m<sup>2</sup> Aufstellung Wohnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 03.03.2035

Registriernummer: SN-2025-005602446

1

## Gebäude

Hauptnutzung/Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)		
Adresse	Colditzer Str. 16 09306 Rochlitz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	1100 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Frank Berlips  
Dipl.Ing. (univ)  
Energieberatung Berlips  
Frankenstr. 20  
96328 Kups

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 03.03.2025

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2025-005602446

2

### Primärenergiebedarf

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



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>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/(m <sup>2</sup> a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>4</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung: <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>7</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>7</sup> aller Anlagen: <sup>8</sup>
Summe: <sup>9</sup>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:<sup>10</sup>

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: <sup>11</sup>
Summe: <sup>9</sup>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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

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

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> Mehrfachnennungen möglich

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]

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.

<sup>5</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>6</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>7</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>8</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>9</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>10</sup> Anlage, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>11</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SN-2025-005602446

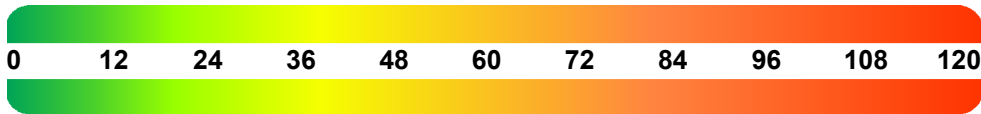
3

## Endenergieverbrauch

### Endenergieverbrauch Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)



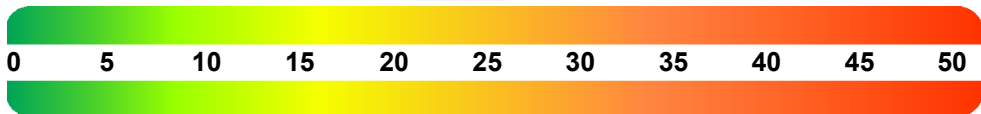
- Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser<sup>2</sup>

### Endenergieverbrauch Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom<sup>2</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2022	31.12.2024	Heizöl EL	1,10	311000	16050		294950	1,11	
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80						62650

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

149,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Treibhausgasemission dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalent)

43,0 kg/(m<sup>2</sup>a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	100 %	61,9	22,6

weitere Einträge in Anlage

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch das Gebäudeenergiegesetz 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.

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

<sup>2</sup> 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](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2025-005602446

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	Wärmeerzeuger	LW-WP zur Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	sonstiges	Dach-PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung WW-Bereitung dezentral: DLE, Kleinspeicher	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Beleuchtung	Einsatz hocheffizienter LED-Leuchten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis in Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Nutzereinheiten 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.

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

## Flächenzusammenstellung Einheit 2 - Autohaus

Objekt: Autohaus mit Wohneinheit  
Colditzer Straße 16  
09306 Rochlitz

Bauherr: Andreas Pichel  
Colditzer Straße 16  
09306 Rochlitz

Raum-Nr.:	Raumbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
2.1	Ausstellung	369,16
2.2	Büro	11,55
2.3	Büro	16,32
2.4	WC	2,20
2.5	Vorraum	1,80
2.6	WC	1,80
2.7	Vorraum	1,80
2.8	entfällt	-
2.9	Flur	8,97
2.10	Meister	14,69
2.11	Direktannahme	76,34
2.12	ET-Lager	86,92
2.13	Nachtannahme	10,16
2.14	Aufenthalt	14,43
2.15	Umkleide	18,18
2.16	Dusche	5,83
2.17	WC	1,43
2.18	WC	1,43
2.19	WC-Vorraum	3,54
2.20	Vorraum	3,24
2.21	Flur	5,40
2.22	Technik	16,07
2.23	Aufbereitung	32,54
2.24	Lackierung	135,24
2.25	Karosserie	101,91
2.26	Werkstatt	212,05
	<b>Gesamt</b>	<b>1153,00</b>

Die Flächen basieren auf den Rohbaumaßen der Genehmigungspläne.



L. M. 05

## Flächenzusammenstellung Einheit 1 - Wohnung

Objekt: Autohaus mit Wohneinheit  
Colditzer Straße 16  
09306 Rochlitz

Bauherr: Andreas Pichel  
Colditzer Straße 16  
09306 Rochlitz

Raum-Nr.:	Raumbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
1.1	Treppenhaus	13,10
1.2	Abstellraum	4,76
1.3	Eltern	13,07
1.4	Kind	11,68
1.5	Wohnen / Essen	33,01
1.6	Kochen	12,76
1.7	Bad	4,44
1.8	Abstellraum	2,01
1.9	Abstellraum	30,63
1.10	Flur	13,12
	<b>Gesamt</b>	<b>138,58</b>

Die Flächen basieren auf den Rohbaumaßen der Genehmigungspläne.

