

Exposé

Hotel in Geroldsgrün

Provisionsfrei: Historischer Gasthof mit Pension und enormem Ausbaupotenzial in BAYERN



Objekt-Nr. OM-440732

Hotel

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Lars Höger

Dürrenwaid 19
95179 Geroldsgrün
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Gesamtfläche	700,00 m ²
Grundstücksfläche	7.840,00 m ²	Neben-/Lagerfläche	150,00 m ²
Etagen	3	Gastronomiefläche	220,00 m ²
Zimmer	25,00	Garagen	3
Energieträger	Öl	Parkflächen	15
Übernahme	sofort	Restaurantplätze	150
Zustand	renovierungsbedürftig	Heizung	Zentralheizung
Badezimmer	17		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Tradition trifft Potenzial – Ein Anwesen mit Geschichte und Zukunft im Frankenwald

Willkommen im Dürrenwaidertal, einem Ort, der Ruhe und Natur verbindet. Zum Verkauf steht ein imposantes und geschichtsträchtiges Immobilienensemble, das bisher als Gasthof und Pension geführt wurde. Dieses Anwesen bietet Ihnen eine seltene Kombination aus enormer Nutzfläche und einem weitläufigen Grundstück, eingebettet in die malerische Landschaft des Frankenwaldes.

Die Immobilie besticht durch ihren soliden Charakter und die Flexibilität in der Nutzung. Mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 768 m², verteilt auf mehrere Etagen und Gebäudeteile, sind Ihren Visionen keine Grenzen gesetzt. Ob eine Fortführung des Hotel-/Gastronomiebetriebs, die Umwandlung in ein großzügiges Mehrgenerationenwohnen, ein Künstlerhof, eine Seminarstätte oder die Entwicklung von Ferienwohnungen – hier finden Sie den Raum, Ihre Träume zu verwirklichen.

Die Aufteilung im Überblick :

Erdgeschoss: Der Herzschlag des Anwesens. Hier befinden sich die gemütlichen Gaststuben (Frankenwaldstube, Bärenstube), die voll ausgestattete Großküche sowie Nebenräume (Toiletten, Lager). Die warme Holzvertäfelung und die rustikale Ambiente strahlen Gemütlichkeit aus.

Obergeschoße: Hier befinden sich die Gästezimmer der Pension. Die Zimmer variieren in der Größe und sind teilweise mit eigenen Bädern/WCs ausgestattet. Es gibt 20 Gästezimmer. 14 sind mit eigenem Bad, 6 haben Waschbecken im Zimmer und das Bad auf dem Gang. 10 der Zimmer verfügen über einen Balkon mit Blick in die Natur. Zusätzlich steht eine großzügige Betreiberwohnung, mit einer tollen Badlandschaft zur Verfügung. Diese könnte auch weiterhin als Betreiberwohnung oder als zusätzliche Renditequelle in Form einer Ferienwohnung genutzt werden.

Keller: Voll unterkellert mit Heizungsanlage, Öltanks, Lagerkellern und Kühlräumen, im Neubau, Toiletten für Gastro, Spielzimmer, Vorbereitung Sauna

Dach: Das Dach ist hochwertig mit Schiefer gedeckt und wird durch Kupferrinnen entwässert.

Bausubstanz: insgesamt hochwertig gebaut, keine aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar,

Ausstattung

Solide Substanz und Charme der Gastlichkeit

Das Anwesen präsentiert sich in einem gepflegten, aber teils modernisierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, eigene Modernisierungsideen einzubringen.

Highlights der Ausstattung:

Gastronomie: Voll ausgestattete, funktionale Großküche nach Gastro-Standard (Edelstahl, Dunstabzug). Gemütliche Gasträume mit traditioneller Möblierung.

Gästezimmer: Die Gästezimmer sind funktional eingerichtet. Viele Zimmer verfügen über eigene Duschbäder/WCs. Mehrere Zimmer mit Balkonzugang. Die Möblierung der Zimmer ist zum großen Teil aus hochwertigen vom Tischler angefertigten Möbel gefertigt. Ein großer Teil der Zimmer ist mit Fußbodenheizung und hochwertiger Badkeramik und sowie hochwertigen Armaturen ausgestattet. Auch wenn die Ausstattung zum Teil den Charme der achtziger Jahre widerspiegelt, lässt sich hier mit ein paar Handgriffen (z.B. Austausch der Duschwände in Klarglas, moderne Vorhänge, schöne Bettwäsche usw...) , eine moderne Optik zaubern.

Grundstück & Außenbereich: Ein absolutes Highlight ist das 7.840 m² große Grundstück. Es bietet einen großen Parkplatz für Gäste, eine Terrasse vor dem Gasthof, sowie weitläufige Grünflächen, die direkt an den Waldrand grenzen. Ein kleiner Bachlauf durchzieht das Tal.

Haustechnik: Zentralheizung (Öl-Zentralheizung, Marke: de Dietrich, Warmwasserversorgung zentral.

Parken: Großflächiger, befestigter Parkplatz direkt am Objekt. 3 großzügige Garagen

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ihre Chance – Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

Verkauf von Privat an Privat. Sie sparen die Maklerprovision!

Das Anwesen ist aktuell noch als Gastwirtschaft mit Pension angemeldet. Man könnte also das Gewerbe lückenlos umschreiben. Das Objekt wird voll ausgestattet, mit allen Möbeln und Zubehör übergeben. Es bietet ein enormes Potenzial für Investoren, Eigennutzer oder Visionäre, die ein Projekt in einer der schönsten Regionen Bayerns suchen.

Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung vor. Da wir von Privat verkaufen, bitten wir um Verständnis, dass wir Besichtigungstermine nur nach vorheriger Terminvereinbarung und Bonitätsnachweis abstimmen können.

Kontakt:

L. Höger

+49 163 382 18 96

Lage

Dürrenwaid: Wo die Natur zu Hause ist – Erholung pur im Frankenwald

Das Anwesen liegt im malerischen Dürrenwaidertal, einem Ortsteil der Gemeinde Geroldsgrün im oberfränkischen Landkreis Hof. Diese Lage ist ein absolutes Highlight für Naturliebhaber, Wanderer und Erholungssuchende.

Natur und Freizeit vor der Haustür:

Dürrenwaid zeichnet sich durch seine ruhige, idyllische Lage fernab vom Alltagsstress aus. Die Region ist bekannt für ihre dichten Wälder, klaren Bäche und sanften Hügel. Direkt vom Haus aus können Sie in ein weitverzweigtes Netz von Wander- und Radwegen einsteigen. Im Winter locken gespurte Loipen und kleinere Skilifte in der Umgebung. Die Natur ist hier nicht nur Kulisse, sondern erlebbar.

Infrastruktur und Anbindung:

Trotz der ruhigen Lage sind Sie gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte finden Sie in den naheliegenden Ortschaften wie Geroldsgrün (ca. 3 km) oder Bad Steben (ca. 6 km).

Das bekannte Staatsbad Bad Steben mit seiner Therme und dem Kurpark bietet zusätzliche Erholungs- und Kulturangebote.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen (B173) erreichen Sie die Autobahnen (A9, A72) und somit Städte wie Hof, Bayreuth oder Kulmbach in angemessener Zeit.

In Dürrenwaid genießen Sie die Vorzüge einer intakten Dorfgemeinschaft und die Freiheit der Natur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	22,10 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	699,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Das Hotel

Exposé - Galerie



Das Hotel



Rückansicht

Exposé - Galerie



Gastraum 2



Gastraum2

Exposé - Galerie



Gastraum 1



Gastraum 1

Exposé - Galerie



Gastraum 1



Treppenhaus Neubau

Exposé - Galerie



Zimmer neu



Bad neu

Exposé - Galerie



Bad neu



Zimmer alt

Exposé - Galerie



Bad neu



Zimmer neu

Exposé - Galerie



Bad neu



Bad neu

Exposé - Galerie



Bad neu



Bad neu



Bad neu

Exposé - Galerie



Zimmer neu



Zimmer neu

Exposé - Galerie



Zimmer neu



Aussicht zur Apostel Kirche

Exposé - Galerie



Bad alt



Bad alt

Exposé - Galerie



Zimmer alt

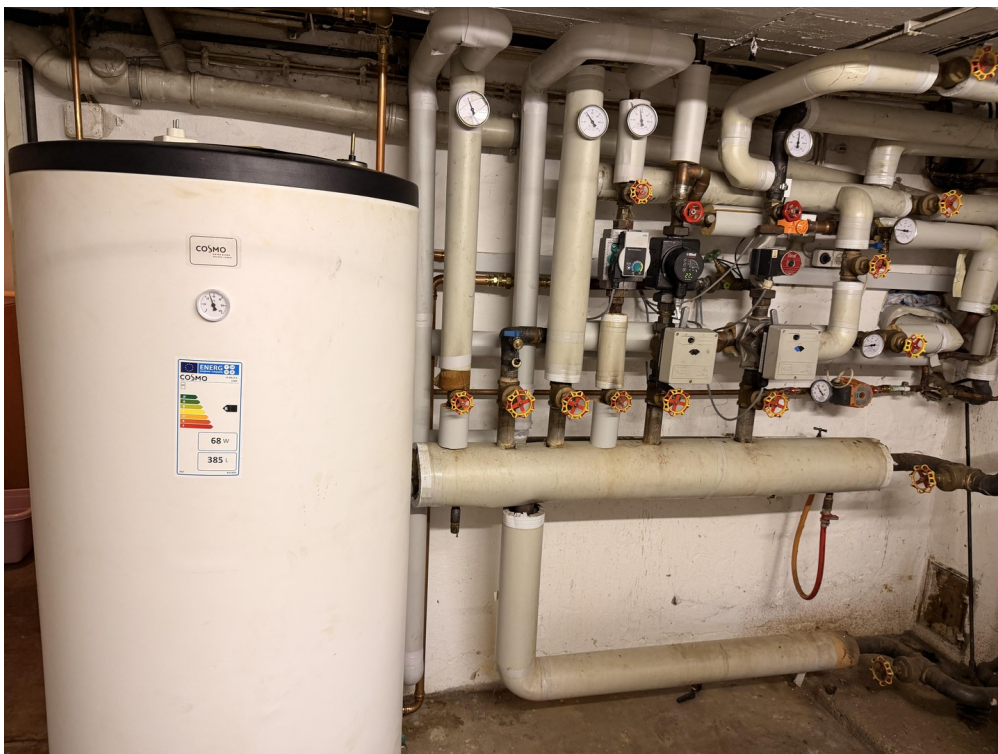


Zimmer alt

Exposé - Galerie



Heizungsanlage



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Garage hinterm Haus

Exposé - Galerie



Rückansicht



Hotel mit Auffahrt

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick auf Christuskirche



Dürrenwaid

Exposé - Galerie

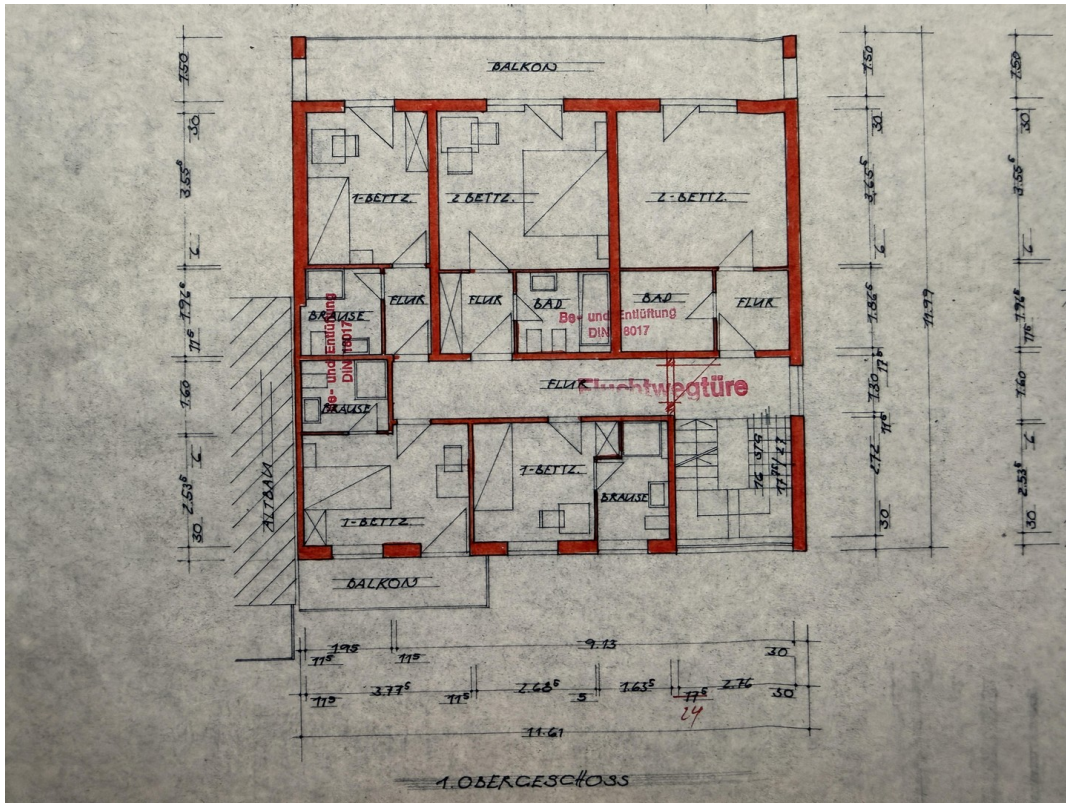


Dürrenwaid

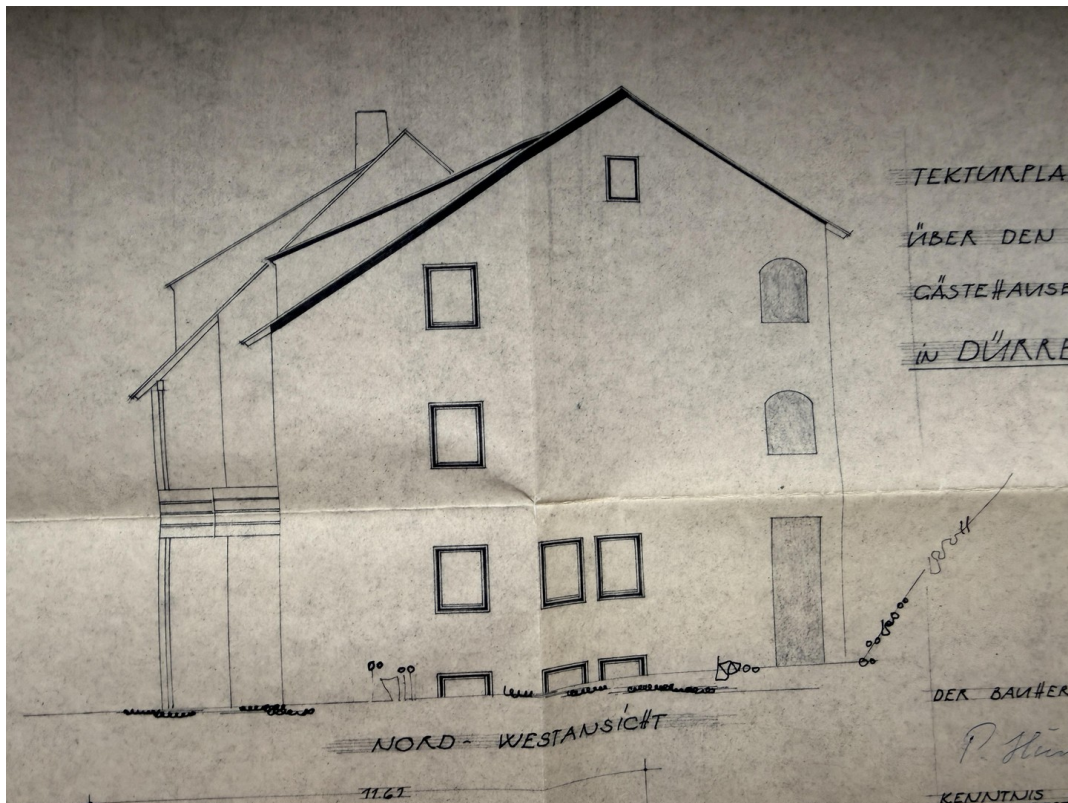


Historische Ansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



TEKURPLAN
ÜBER DEN
GÄSTEHAUSE
IN DÜRE

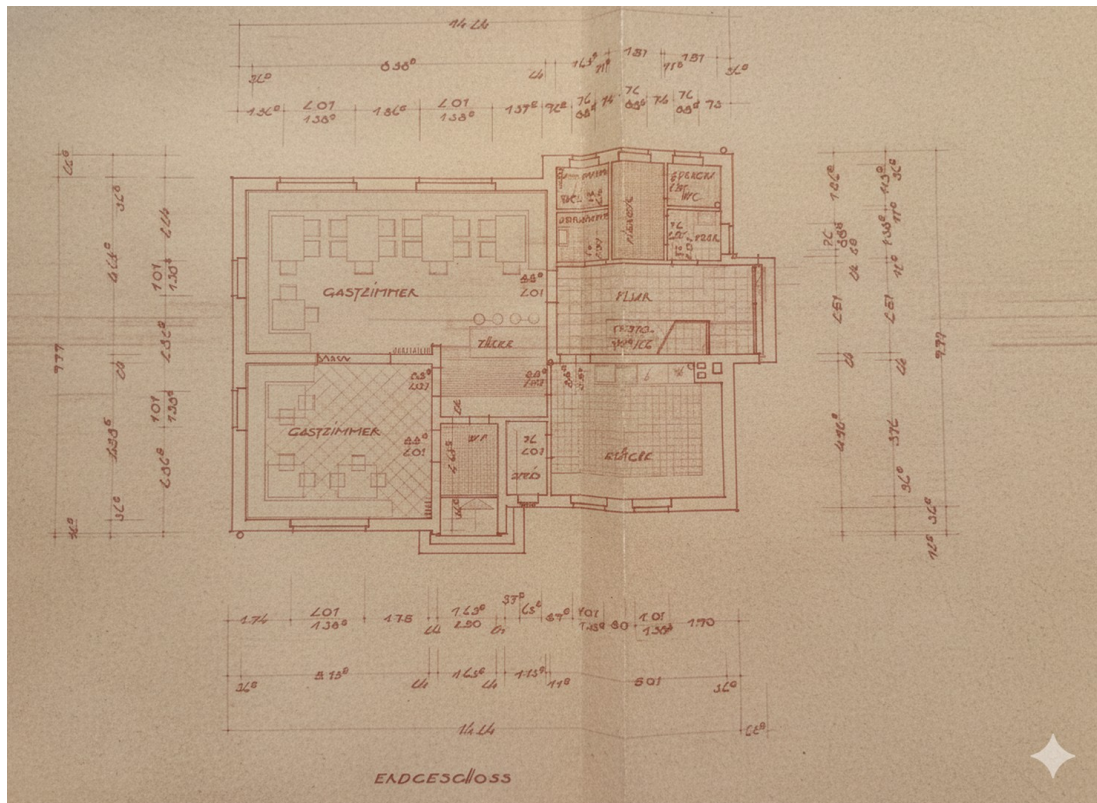
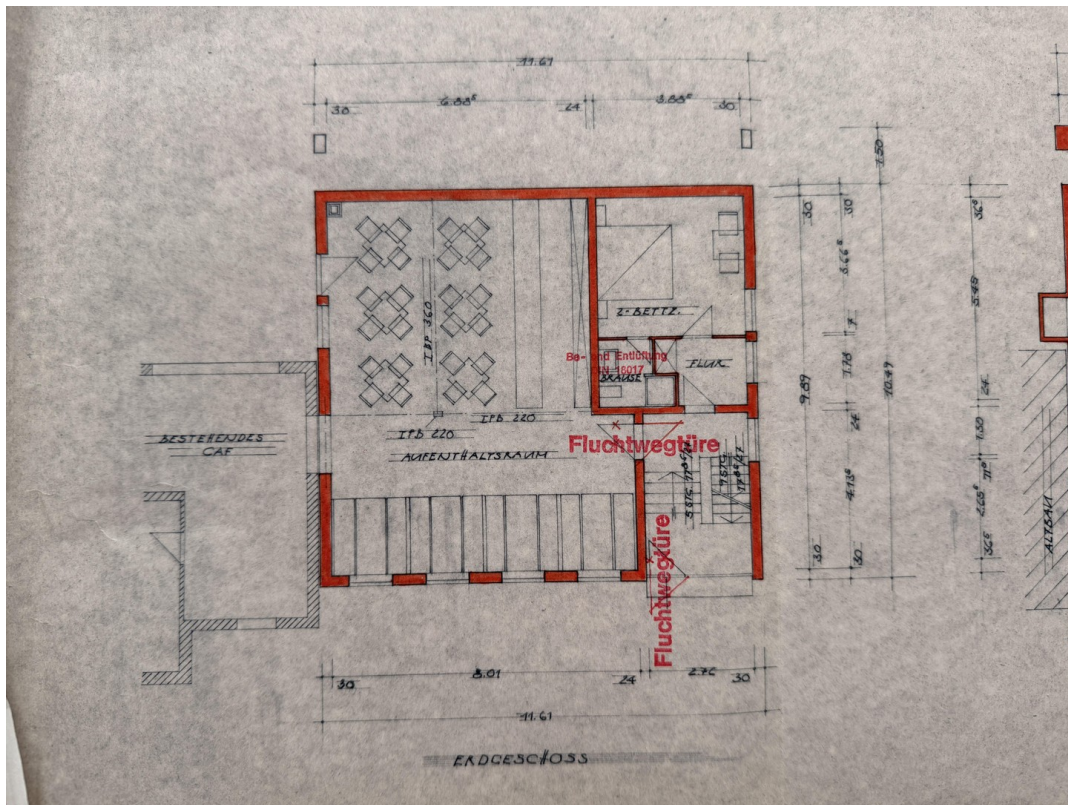
DER BAUER

P. Hün

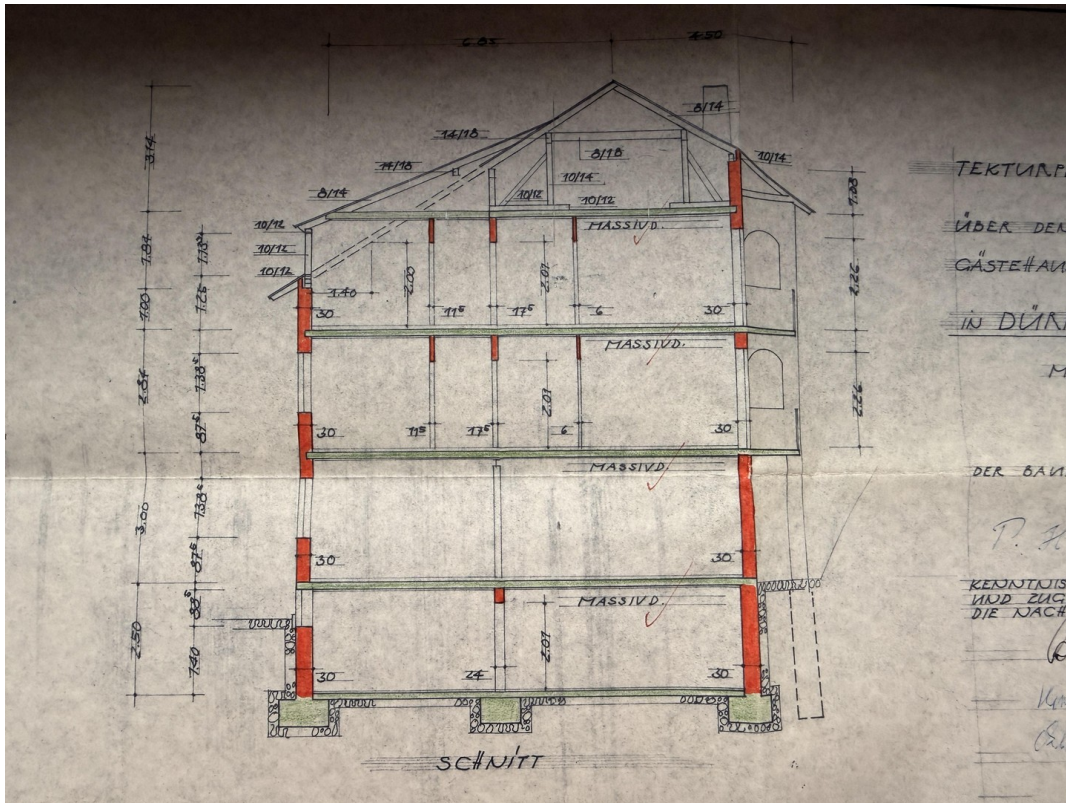
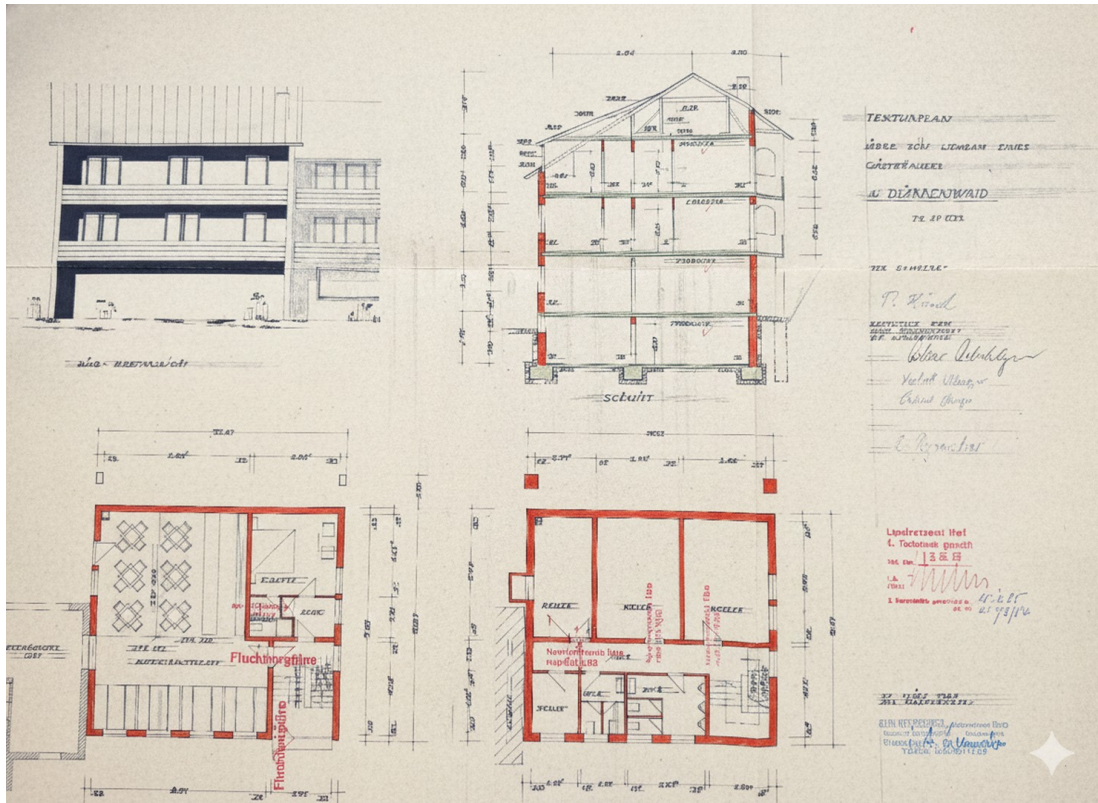
KENNTNIS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 11.08.2024

Registriernummer ² BY-2014-000147545

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

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Hotel, Gasthof, Fremdenheim, Pension	
Adresse	Dürrenwald 19, 95179 Geroldsgrün	
Gebäudeteil	gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger	1995	
Nettogrundfläche	273 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☒ Vermietung/Vorverkauf ☐ 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 werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV 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

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Sachverständigenkanzlei u. Architekturbüro
Helmut Dipl.-Ing.(FH) Wilfert
Von-Beulwitz-Str. 2
95180 Berg

12.08.2014

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen.

³Mehrfachangaben möglich

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

⁵Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BY-2014-000147545

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

2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen³ 147 kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

783 kWh/(m²·a)

0 340 680 1020 1360 1700 2040 >2380

EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

kWh/(m²·a)

☐ eingehalten

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ej-Zonen-Modell")

☐ Vereinfachungen nach § 8 Absatz 2 EnEV

☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Beleuchtung	Gebäude insgesamt
Heizöl	649,5	49,5	0,0	0,0	0,0	699,0
Strom	1,9	0,6	19,6	0,0	0,0	22,1

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

702 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁶

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

0 %

Art:

Deckungsanteil:

0 %

0 %

Ersatzmaßnahmen⁷

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

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Standardzone	273	100
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

⁶ freiwillige Angabe

⁷ nur bei Neubau

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2014-000147545
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Endenergieverbrauch

☐ Warmwasser enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

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

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil	Vergleichswerte ²	
		Heizung und Warmwasser	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energiesparverordnung 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
www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ gegebenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

³ veröffentlicht unter

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2014-000147545

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Zusätzliches Dämmen der Außenwände	☐	☒	0	0,00

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf 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 Wärmegevinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach dem Vorgehen des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswerts Neubau").

Wärmeschutz - Seite 2

Die EnEV 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises