

Exposé

Halle in Holzendorf

Moderner Gewerbepark mit 3 Hallen, Bürokomplex und großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-316635

Halle

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:
Savina Fohsack

Dorfstraße 39
19406 Holzendorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1990	Etage	1. OG
Grundstücksfläche	40.000,00 m ²	Gesamtfläche	5.930,00 m ²
Etagen	1	Lager-/Prod.fläches	5.930,00 m ²
Energieträger	Gas	Freifläche	17.000,00 m ²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Gewerbegrundstück befindet sich seit 1993 im Eigentum und diente als Getränkevertrieb. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 40.000 m², auf insgesamt 5.250 m² wurden 3 Hallen sowie ein Bürogebäude mit 680 m² verbaut. Die Hallen wurden mit Stahl gebaut und mit YTONG verkleidet, verfügen über Flachdächer, die Böden sind aus Beton mit TFT beschichtet.

Die Hofanlage wurde mit Bepflasterung großzügig versiegelt. Zahlreiche Parkplätze, separate Zufahrten zu allen 3 Hallen sowie die Sicherung des Grundstücks, teilweise mit einem Gitterstahlzaun oder einem Steinwall & Schließenanlagen eingefriedet, runden diese Immobilie ab. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Tankstelle mit Genehmigung sowie eine LKW Werkstatt. Das potenzielle Bauland mit ca 17.000 m² lassen ausreichend Spielraum für weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück mit seinen Hallen- und Stellflächen eignet sich sehr gut für Logistikunternehmen, Fuhrparks oder das produzierende Gewerbe. Lagerungen und Zwischenlagerungen aller Art, wie z.B. Fahrzeuge, Baufahrzeuge, Baumaterialien oder die Nutzung mit Tischlerei wären denkbar. Das Grundstück wird im derzeitigen Zustand übergeben. Teilung ist auf Anfrage möglich.

Ausstattung

Bürogebäude:

270 m² groß, 20,8m lang x 13m breit. teilunterkellert + EG + 1.OG,

Eine Betriebswohnung mit 65m².

Das Gebäude hat eine Nutzfläche von 680m² und ist komplett mit EDV-Kabel vernetzt und Glasfaser installiert.

Eine Übernahme der Telefonanlage ist möglich.

Mitarbeiteräume, WC & Dusche, Küche & Essraum - Kantine.

Halle 1:

1.550m² groß, 55x27,5m, verfügt über 2 elektrische Rolltore (6x4,50m)

Traufenhöhe 5,30m, 1 Büroraum, Aufenthaltsraum & 1 WC innerhalb der Halle.

Durchgang zum Bürogebäude.

Halle 2:

2.000m² groß, geteilt 2x50m lang 20m breit, Traufenhöhe 4,30m.

Am Ende der Halle befindet sich räumlich abgetrennt eine LKW Werkstatt mit Heber & Grube, eine PKW Hebebühne 2,5 Tonnen ist ebenfalls vorhanden. Neben und zu der Halle gehört eine mobile Waschanlage.

Halle 3:

1.700m² groß, 85m lang x 20m breit, Traufenhöhe 3,60m vollständig eingerichtete Tischlerei mit Lackiererei, Werkraum, Ausstellungsraum & Holzlager. Hier wurde 2021 eine neue moderne Heizungsanlage verbaut. Diese kann mit Holzpellets beheizt werden.

Büro, Aufenthaltsraum & WC.

Zu dem Angebot gehört ca.17.000m² potenzielles Bauland.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Lage

Das Gewerbegrundstück befindet sich direkt an der B192 in Holzendorf bei Sternberg. Der Standort ist ideal angebunden um die Autobahnen in alle vier Himmelsrichtungen zu erreichen. Im Westen an die A14, im Süden an die A24, im Osten an die A19 sowie im Norden an die A20.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gesamt Grundstück

ÜBERSICHT ANWESEN



Übersicht Anwesen



Exposé - Galerie

ÜBERSICHT BAULAND

- ✓ potenzielles Bauland
- ✓ ca. 17.000 m²



Übersicht Bauland



ÜBERSICHT BÜROHAUS

- ✓ 270 m² groß
- ✓ 20,8 m lang x 13 m breit
- ✓ EG, 1. OG, teilunterkellert
- ✓ Betriebswohnung mit 65 m²
- ✓ Nutzfläche von 680 m²
- ✓ komplett mit EDV-Kabel vernetzt
- ✓ Glasfaser installiert
- ✓ Übernahme Telefonanlage möglich
- ✓ Mitarbeiterräume, WC & Duschen, Küche & Essraum



Übersicht Bürohaus

Exposé - Galerie



Übersicht Bürohaus

ÜBERSICHT HALLE 1

- ✓ 1.550 m² groß
- ✓ 55 x 27,50 m
- ✓ verfügt über 2 elektrische Rolltore (6 x 4,50 m)
- ✓ Traufenhöhe 5,30 m
- ✓ 1 Büroraum; Aufenthaltsraum & ein WC innerhalb der Halle verbaut
- ✓ Durchgang zum Bürogebäude



Übersicht Halle 1

Exposé - Galerie

ÜBERSICHT HALLE 2

- ✓ 2.000 m² groß
- ✓ geteilt 2 x 50 m lang x 20 m breit
- ✓ Traufenhöhe 4,30 m
- ✓ Gasheizung
- ✓ am Ende der Halle befindet sich räumlich abgetrennt eine LKW Werkstatt mit Heber & Grube, PKW Hebebühne 2,5 To ebenfalls vorhanden



Übersicht Halle 2

ÜBERSICHT HALLE 2

- ✓ 2.000 m² groß
- ✓ geteilt 2 x 50 m lang x 20 m breit
- ✓ Traufenhöhe 4,30 m
- ✓ Gasheizung
- ✓ am Ende der Halle befindet sich räumlich abgetrennt eine LKW Werkstatt mit Heber & Grube, PKW Hebebühne 2,5 To ebenfalls vorhanden



Übersicht Halle 3

Exposé - Galerie

ÜBERSICHT HALLE 3

- ✓ 1.700 m² groß
- ✓ 85 m lang x 20 m breit
- ✓ Traufenhöhe 3,60 m
- ✓ vollständig eingerichtete Tischlerei mit Bankraum, Werkraum, Ausstellungsraum & Holzlager
- ✓ neue Heizungsanlage aus 2021
- ✓ Büro, Aufenthaltsraum & WC



Übersicht Halle 3

ÜBERSICHT HALLE 3

- ✓ 1.700 m² groß
- ✓ 85 m lang x 20 m breit
- ✓ Traufenhöhe 3,60 m
- ✓ vollständig eingerichtete Tischlerei mit Bankraum, Werkraum, Ausstellungsraum & Holzlager
- ✓ neue Heizungsanlage aus 2021
- ✓ Büro, Aufenthaltsraum & WC



Übersicht Halle 3

Exposé - Galerie

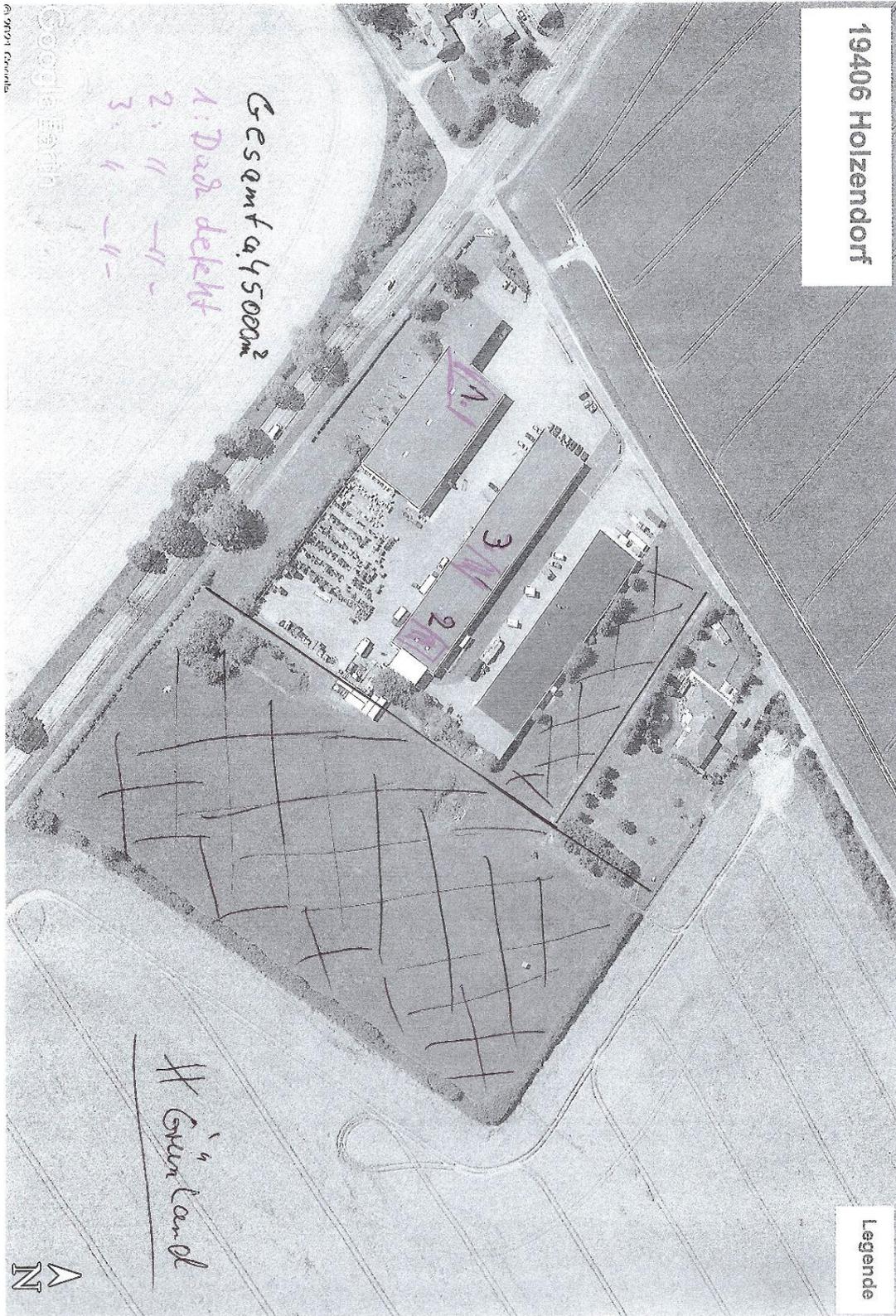
ÜBERSICHT HALLE 3

- ✓ 1.700 m² groß
- ✓ 85 m lang x 20 m breit
- ✓ Traufenhöhe 3,60 m
- ✓ vollständig eingerichtete
Tischlerei mit Bankraum,
Werkraum, Ausstellungsraum &
Holzlager
- ✓ neue Heizungsanlage aus 2021
- ✓ Büro, Aufenthaltsraum & WC



Übersicht Halle 3

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Auszug Liegenschaftskataster
2. Energieausweis

Landkreis Ludwigslust-Parchim | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim
als untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landes-
hauptstadt Schwerin

Organisationseinheit
Fachdienst Vermessung und Geoinformation
Ansprechpartner
Frank Kusche

Telefon 03871-722-6235 | **Fax** 03871-722-77-6235
E-Mail Frank.Kusche@kreis-lup.de

Steuer-Nr.: 079/133/81992

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
2021_02218		Ludwigslust	A 213	15.03.2023

Auftragsart: Veränderung der tatsächlichen Nutzung

Gemarkung: Holzendorf bei Dabel

Flur: 3

Flurstück(e): 86/3

Fortführung des Liegenschaftskatasters

Sehr geehrter Herr Fohsack,

die Fortführung des Liegenschaftskatasters wird Ihnen hiermit gemäß § 32 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBL. M-V S. 713), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBL. M-V S. 193, 204) geändert worden ist, bekannt gegeben.

Die Fortführung erfolgte auf der Grundlage des § 32 Abs. 1 GeoVermG M-V.

Den neuen im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Bestand entnehmen Sie bitte den anliegenden Katasterauszügen.

Die Änderungen an Ihrem/ Ihren Flurstück(en) teilen wir dem zuständigen Grundbuchamt mit.

Auszüge aus dem Gesetzestext:

§ 32 Fortführung und Erneuerung des Liegenschaftskatasters

- (1) Das Liegenschaftskataster ist fortzuführen, wenn die für die Liegenschaften nachgewiesenen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse verändert worden sind oder verändert werden sollen.
- (4) Die Fortführung und Erneuerung des Liegenschaftskatasters sind den durch die Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und den Inhabern grundstücksgleicher Rechte sowie dem Grundbuchamt und dem Finanzamt mitzuteilen. Dies gilt nicht, soweit die nach Satz 1 betroffenen Personen nur mit unverhältnismäßigem Verwaltungsaufwand festgestellt oder benachrichtigt werden können. Die Einrichtung eines automatisierten Abrufverfahrens steht einer Mitteilung gleich.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Angaben, die durch die Fortführung des Liegenschaftskatasters übernommen wurden, kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Ludwigslust-Parchim, Der Landrat, Putlitzer Str. 25, 19370 Parchim einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kusche



Anlage

- 1 Fortführungsmittteilung(en)
- 1 Flurstücksnachweis(e)
- 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Veränderung der tatsächlichen Nutzung mit Änderung der Wirtschaftsart

Gemarkung	Holzendorf bei Dabel		
Antrag	2023_FK_0129		
Fortführungsfall	130539 - 202300003 - 1		
Buchung	Amtsgericht Ludwigslust, Zweigstelle Parchim (13 1240)		
Grundbuchbezirk	Holzendorf bei Dabel		
Buchungsart	Blattnummer	lfd. Nummer	Blattart
Grundstück	11013	2	Grundbuchblatt

vor der Fortführung		nach der Fortführung	
Gemarkung	Holzendorf bei Dabel (13 0539)	Gemarkung	Holzendorf bei Dabel (13 0539)
Flur	3	Flur	3
Flurstück	86/3	Flurstück	86/3
Lage	Dorfstr. 40 (00201)	Lage	Dorfstr. 40 (00201)
Fläche	5 790 m ²	Fläche	5 790 m ²
Tatsächliche Nutzung	5 790 m ² Grünland	Tatsächliche Nutzung	4 609 m ² Handel und Dienstleistung 1 181 m ² Grünland
Anzahl Flurstücke	1	Anzahl Flurstücke	1
Gesamtfläche	5 790 m ²	Gesamtfläche	5 790 m ²
Flächendifferenz infolge Neumessung / Berechnung		0 m ²	



Zerlegung oder Sonderung

Veränderung der Angaben zum Objektartenbereich 'Tatsächliche Nutzung'
Veränderung der tatsächlichen Nutzung mit Änderung der Wirtschaftsart

Gemarkung	Holzendorf bei Dabel		
Antrag	2021_02218		
Fortführungsfall	130539 - 202300001 - 1		
Buchung	Amtsgericht Ludwigslust, Zweigstelle Parchim (13 1240)		
Grundbuchbezirk	Holzendorf bei Dabel		
Buchungsart	Blattnummer	Ifd. Nummer	Blattart
Grundstück	11013	2	Grundbuchblatt

vor der Fortführung		nach der Fortführung	
Gemarkung	Holzendorf bei Dabel (13 0539)	Gemarkung	Holzendorf bei Dabel (13 0539)
Flur	3	Flur	3
Flurstück	86/2	Flurstück	86/3
Lage	Dorfstr. 39 (00201)	Lage	Dorfstr. 40 (00201)
Fläche	45 997 m ²	Fläche	5 790 m ²
Tatsächliche Nutzung	45 997 m ² Handel und Dienstleistung	Tatsächliche Nutzung	5 790 m ² Grünland
		Gemarkung	Holzendorf bei Dabel (13 0539)
		Flur	3
		Flurstück	86/4
		Lage	Dorfstr. 39 (00201)
		Fläche	40 207 m ²
		Tatsächliche Nutzung	40 207 m ² Handel und Dienstleistung
Anzahl Flurstücke	1	Anzahl Flurstücke	2
Gesamtfläche	45 997 m ²	Gesamtfläche	45 997 m ²
Flächendifferenz infolge Neumessung / Berechnung		0 m ²	



Gemarkung Holzendorf bei Dabel (13 0539), Flur 3, Flurstück 86/3

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dabel (13 0 76 026)
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Lage: Dorfstr. 40 (00201)

Fläche: 5 790 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 609 m² Handel und Dienstleistung
1 181 m² Grünland

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

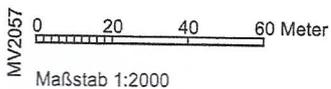
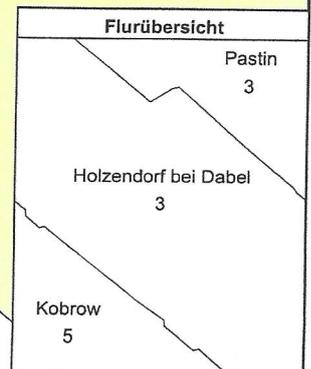
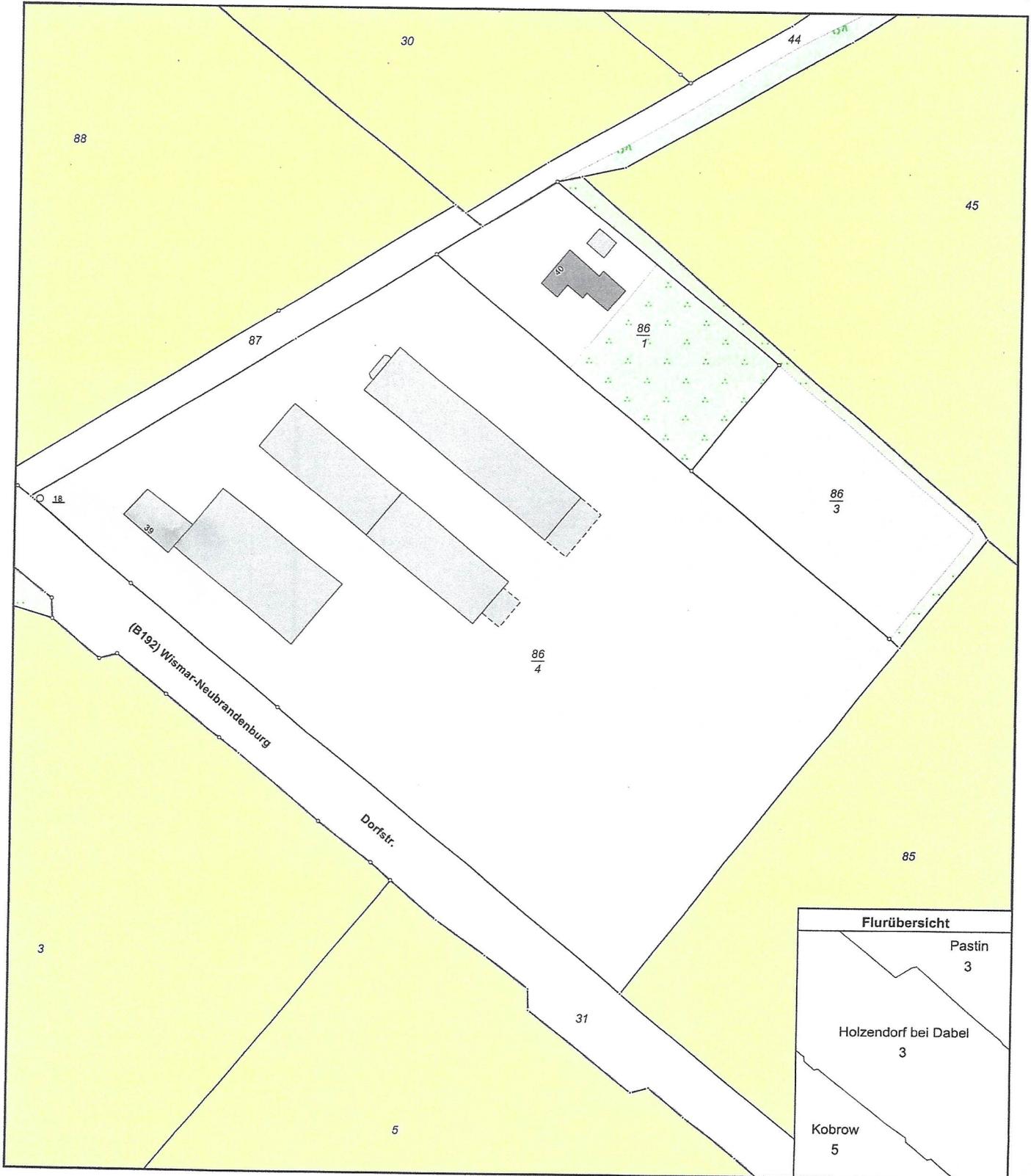
Buchung: Amtsgericht Ludwigslust, Zweigstelle Parchim (13 1240)
Grundbuchbezirk Holzendorf bei Dabel (13 0539)
Grundbuchblatt 11013
Laufende Nummer 2



Erstellt am 15.03.2023

Gemarkung: Holzendorf bei Dabel (13 0539)
Flur: 3
Flurstück: 86/3

Gemeinde: Dabel (13 0 76 026)
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Lage: Dorfstr. 40



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 03.03.2034

Registriernummer: MV-2024-004972044

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit		
Adresse	Dorfstraße 39 19406 Holzendorf b Sternberg		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2013		
Nettogrundfläche ⁵	1.762,0 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas / Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Gas / Elektro		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberater d.H.
Rayk Zentner
Mühlenbruchstraße 2
19417 Warin

Unterschrift des Ausstellers

Rayk Zentner

Ausstellungsdatum 04.03.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

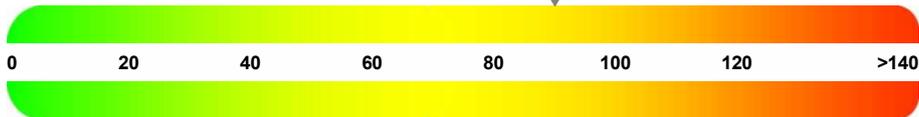
MV-2024-004972044

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90,1 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser³

- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23,2 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.10.2017	01.10.2020	Erdgas E	1,10	333406	16670		316736	1,09	
01.10.2017	01.10.2020	Stückholz	0,20	104670	5234		99437	1,09	
05.01.2017	15.01.2020	Strom	1,80						123782

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

121,5 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

29,9 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit (A... 38,3 %; Heizung + WW: 67; Strom: 60); Gebäude für Lagerung (Anteil: 30,5 %; He... WW: 64; Strom: 52); Bürogebäude (Anteil: 28,7 %; Heizung + WW: 66; Strom: 23); Gewerbliche und industrielle Gebäude - leichte Arbeit. überwiegend sitzende Tätigkeit (Anteil: 2,5 %; Heizung + WW: 65; Strom: 55)			

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 Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

MV-2024-004972044

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	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeugung	Holzpellet- / Holz hackschnitzel-Heizung mit solarer Unterstützung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Energieberater d.H., Rayk Zentner
Mühlenbruchstraße 2, 19417 Warin

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 16. Oktober 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 Baunterlagen 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 sogenannte „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 der 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 erneuerbaren Energien 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 im 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 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 einpauschaler 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.

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