

Öffentliche Ausschreibung Grundstück Brunnenstraße 8a Weißwasser/O.L.

Die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. bietet auf dem Wege der öffentlichen Ausschreibung die nachfolgenden Grundstücke zum Verkauf an:

Gemarkung Weißwasser

Flur 1, Flurstück 126/39

Größe von 1.416 m²

Flur 1, Flurstück Teil von 126/24 - noch zu vermessen

Größe von 1.780 m²

Die Grundstücke befinden sich an der Brunnenstraße/Braunsteichweg.

Das Flurstück 126/39 befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, neben der Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche sind auch Nutzungen zulässig, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen. Die Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude, dass durch einen eingeschossigen Zwischentrakt mit dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück 126/40 verbunden, aber bautechnisch getrennt ist. Dabei handelt es sich um einen DDR-Typenbau aus Stahlbetonfertigteilen. Das Grundstück verfügt über die ortsüblichen Erschließungsanlagen.

Das noch zu vermessene Flurstück Teil von 126/24 ist im Flächennutzungsplan als ausgewiesenes Grünland festgelegt und für eine weitere Bebauung nicht zulässig.

Es bestehen dinglich gesicherte Leitungsrechte auf dem Grundstück Teil von 126/24. Baulasteintragungen auf beiden Grundstücken sind nicht bekannt.

Kaufinteressenten reichen Ihr Gebot mit verbindlichen Nutzungsmöglichkeiten ein, die sich in die vorhandene Quartiersentwicklung integrieren.

Für das Gebäude wurde ein aktuelles Wertgutachten erstellt. Dieses ist, wie weitere Unterlagen zum Gebäude (Lageplan, Grundbuchauszug, Grundrisse,

Leitungsbestände, Energieausweis aus 2011) im Referat Bau und Stadtplanung der Stadtverwaltung Weißwasser, Zimmer 1.39, 1.40 und 1.42 (Telefon 03576-265448) zu den Öffnungszeiten einsehbar.

Kontakt per E-Mail: stadtplanung@weisswasser.de

Die Erstellung eines aktuellen Energieausweises ist beauftragt und wird vor Ablauf der Angebotsfrist zur Verfügung gestellt.

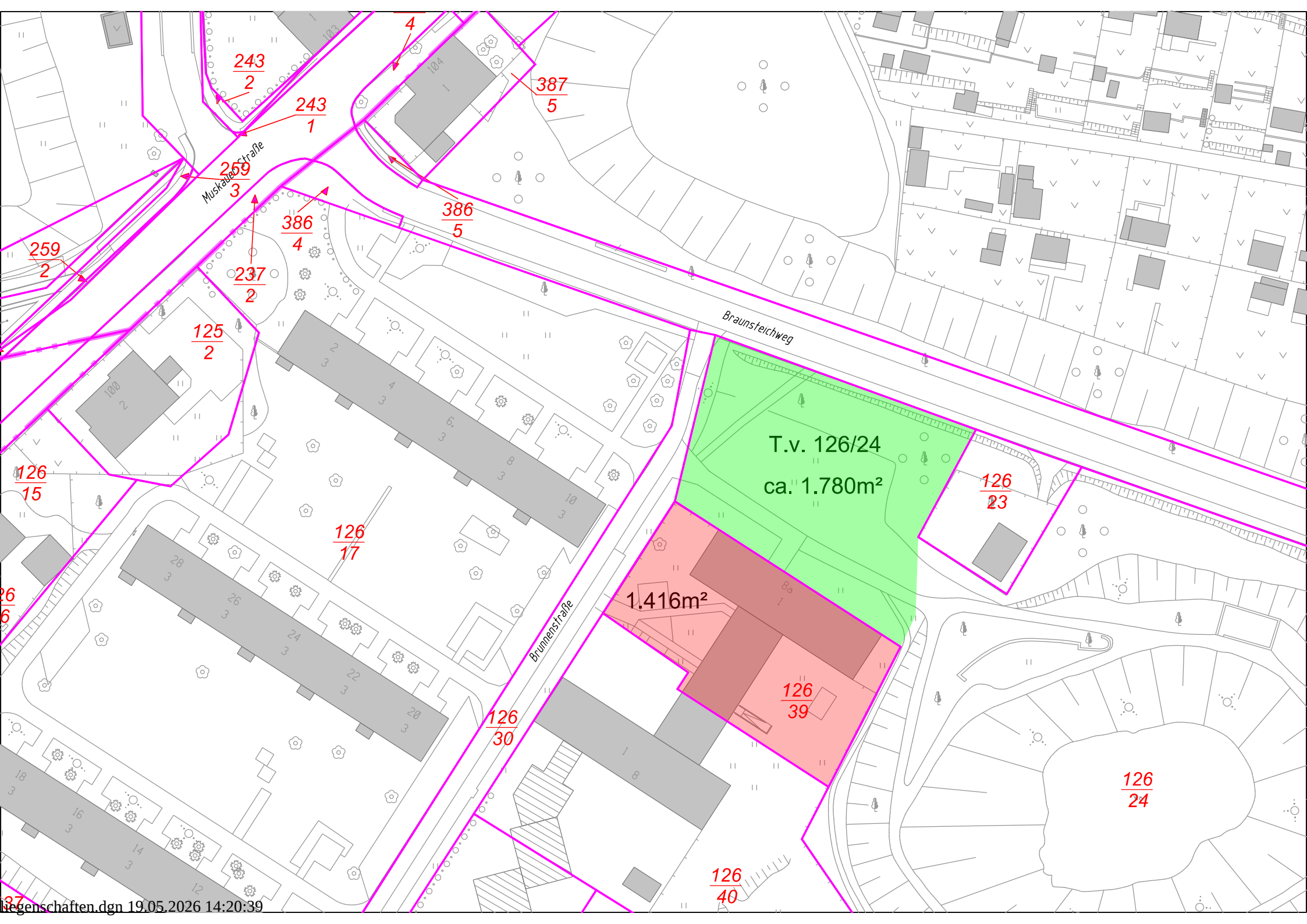
Das Mindestgebot für die Grundstücke beträgt **328.500 €** Brutto.

Die angefallenen Kosten für die Wertermittlung sowie Vermessungsleistung mit Nebenkosten tragen die Käufer, sie sind im Mindestgebot bereits enthalten. Zuzüglich werden Nebenkosten, wie Notarkosten und Grunderwerbssteuer für den Käufer fällig.

Bewerbungen mit aussagefähigen Unterlagen sowie einem entsprechenden Gebot können bis zum 05. Juni 2026 im geschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Ausschreibung Brunnenstraße 8a Weißwasser – bitte nicht öffnen!“ an die Stadtverwaltung Weißwasser, Referat Bau und Stadtplanung, Marktplatz, 02943 Weißwasser, gerichtet werden.

Die Angebote sollen die künftige Hauptnutzung des Bieters klar erkennen lassen. Die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. ist nicht daran gebunden, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.

Die Entscheidung über den Bieterzuschlag trifft der Stadtrat der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. voraussichtlich in seiner Sitzung am 26.08.2026.





Immobilien GmbH

P4 Immobilien GmbH • Muskauer Straße 73 • 02943 Weißwasser

Stadtverwaltung Weißwasser
Referat Bau und Stadtplanung
Marktplatz
02943 Weißwasser



Weißwasser, 12.09.2025

Muskauer Straße 73
02943 Weißwasser

Tel.: 0 35 76 / 299 76 04

Fax: 0 35 76 / 226 99 99

info@p4-immobilien.de

www.p4-immobilien.de

Handelsregister
Amtsgericht Dresden
HRB 33466

Geschäftsführer
Paul Rubin

USt.-ID
DE 295721385

Bankverbindung
Raiffeisenbank
Niederschlesien eG

IBAN
DE85 8559 1000 4524 5559 00

BIC
GENODEF1GR1

Wertermittlung – Grundstück Brunnenstraße 8a – 02943 Weißwasser

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie von Ihnen beauftragt, führen wir gern eine Wertermittlung für Ihr Grundstück in der **Brunnenstraße 8a in 02943 Weißwasser** durch. Unsere Wertermittlung richtet sich dabei an dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Nähe der Bundesstraße 156 im Norden von Weißwasser in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Größe des Grundstücks beträgt **1.416 m²**. Der Bodenrichtwert liegt in diesem Gebiet von Weißwasser für Grundstücke mit einer vergleichbaren Nutzbarkeit bei **42 € / m²**.

Somit ergibt sich für die Grundstücksfläche der folgende Wertansatz:

a) Grundstück (1.416 m² groß) => rund 60.000 €

Auf dem Grundstück befindet sich ein 2-geschossiges Geschäftshaus mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.100 m². Nach Angabe der Eigentümerin wurde die Immobilie im Jahr 1967 erbaut und im Jahr 2011 für rund 750.000 € teilsaniert. Die Immobilie wurde größtenteils als Obdachlosenheim genutzt. Zwei Teilflächen wurden an Soziale Träger vermietet. Die Fläche des ehemaligen Obdachlosenheims mit rund 633 m² ist aktuell leerstehend und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Raumaufteilung und der Zustand sind nicht als zeitgemäß zu bewerten. Um für die Einheit einen neuen Mieter zu finden, ist ein enormer finanzieller Aufwand erforderlich, um die Einheit in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

Als einziger Mieter befindet sich aktuell die St. Martin StattRand gGmbH auf ca. 345 m² Fläche in dem Objekt. Der Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von 1.381,20 € ist für die hochwertige Ausstattung der Fläche als nicht besonders werthaltig zu bewerten. Die dritte Einheit im Objekt mit ca. 108 m² Fläche hat ebenfalls eine hochwertige Ausstattung und wurde zuletzt vom Jungendring Oberlausitz genutzt. Der Mietvertrag ist ausgelaufen. Auf Grund der Größe und



der gehobenen Ausstattung sollte es hier jedoch möglich sein, ohne größeren Aufwand einen Nachmieter zu finden.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über Fernwärme. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und besitzt zwei Hofbereiche.

Am Tage der Wertermittlung im **September 2025** wurde durch den Verfasser eine hochwertig sanierte Immobilie (mit Ausnahme der Fläche ehemaliges Obdachlosenheim) ohne großen Instandhaltungsstau vorgefunden. Lediglich an der WDVS-Außenfassade und einigen Fensterbrettern sind Baumängel und Verschleißerscheinungen erkennbar.

Somit ergibt sich für das Geschäftshaus der folgende Wertansatz:

b) Geschäftshaus

(ca. 1.100 m² vermietbare Fläche)

=> rund 250.000 €

Die Nachfrage nach Geschäftsimmobilien ist in der Region um Weißwasser nach dem Anstieg des Zinsniveaus und der aktuellen wirtschaftlichen Krise in der Bundesrepublik Deutschland deutlich rückläufig. Objekte in denen sich Mietflächen in einem schlechten baulichen Zustand befinden, werden kaum noch nachgefragt. Da sich die größte Fläche in der zu bewertenden Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet und hier durch einen potentiellen Erwerber ein neues, werthaltiges Nutzungskonzept erarbeitet werden muss, ist dies zwingend deutlich wertmindernd zu betrachten.

Auf Grund der vorangegangenen Bewertung und der Nachfragesituation ist unserer Meinung nach für das Grundstück samt aufstehenden Gebäude ein Preis in Höhe von

310.000,- €

(in Worten Dreihundertzehntausend Euro)

anzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Paul Rubin

Geschäftsführer

P4 IMMOBILIEN GMBH
Muskauer Str. 73
02943 Weißwasser
Telefon 03576 / 2997604
www.p4-immobilien.de

Anlage

Fotodokumentation



Außenansicht mit Zugang zum ehemaligen Obdachlosenheim



Außenansicht Giebelseite zur Brunnenstraße



Außenansicht Innenhof mit Zufahrt von der Brunnenstraße



Ansicht Gebäuderückseite vom Innenhof



Ansicht Gebäudegiebel von der Seite des „Käseteichs“



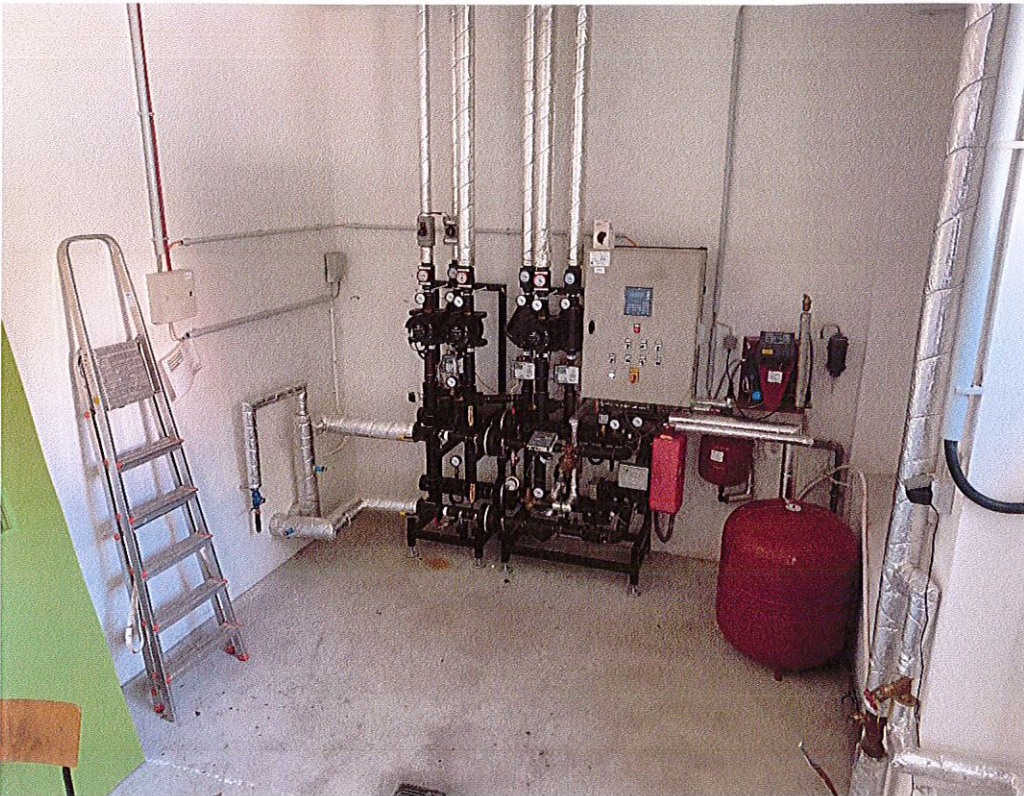
Ansicht 2. Innenhof von der Seite des „Käseteichs“



Beispiel eines Baumangels am WDVS-System der Außenfassade



Beispiel abgesunkenes Fensterbrett mit starken Verschmutzungen



Ansicht Heizungsraum mit Fernwärme-Station



Ansicht ELT-Verteilung im Heizungsraum



Ansicht Büroraum des ehemaligen Mieters Jugendring Lausitz



Ansicht Teeküche / Kopierraum des ehemaligen Mieters Jugendring Lausitz



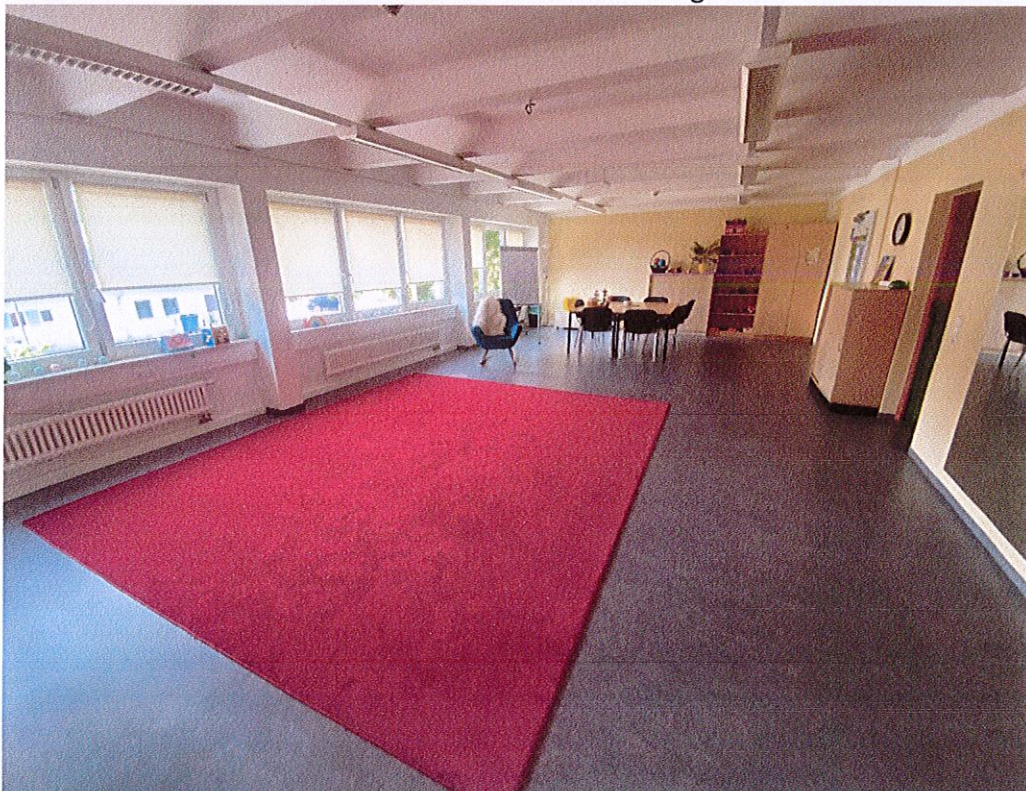
Ansicht WC-Raum des ehemaligen Mieters Jugendring Lausitz



Ansicht des Treppenhauses



Ansicht Flurbereich des Mieters St. Martin StattRand gGmbH



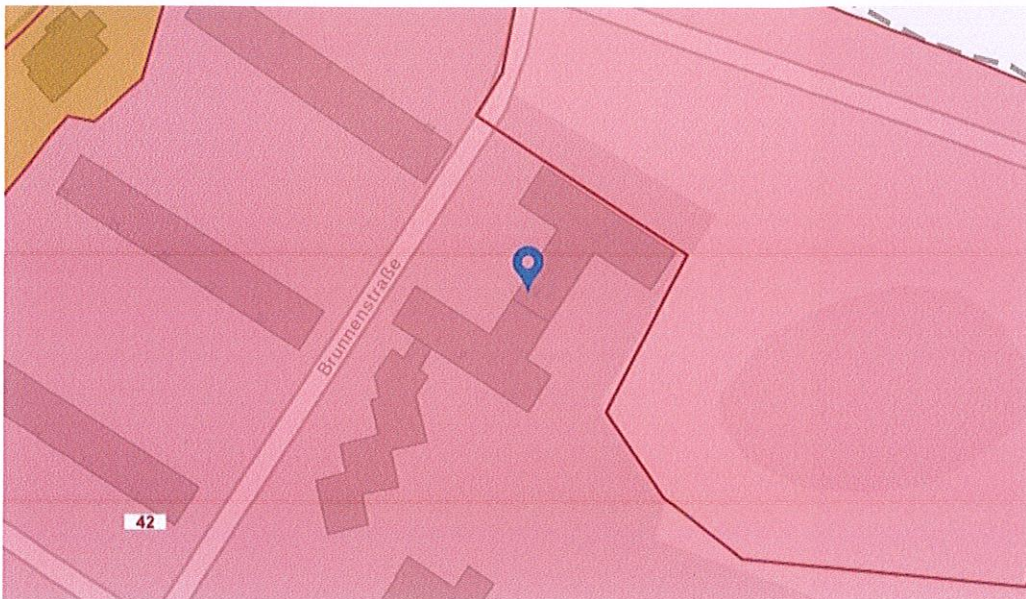
Ansicht Therapieraum des Mieters St. Martin StattRand gGmbH



Ansicht abgewohnter Raum des ehemaligen Obdachlosenheims



Ansicht abgewohnter Raum des ehemaligen Obdachlosenheims



Auszug Bodenrichtwertkarte mit 42 € / m²

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 01.06.2036

Registriernummer: SN-2026-006429838

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude (allgemein)	
Adresse	Brunnenstraße 8, 02943 Weißwasser	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1967	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011	
Nettogrundfläche ⁵	775,00 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Nah/Fernw.KWK, fossil fp=1.100	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Nah/Fernw.KWK, fossil fp=1.100	
Erneuerbare Energien ³	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 Klimaanlage 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)

HK Bauplanung Neumann GmbH
Robert Meier
Geschwister-Scholl-Straße 122
02957 Krauschwitz

Unterschrift des Ausstellers

HK Bauplanung Neumann GmbH
Geschwister-Scholl-Straße 122, 02957 Krauschwitz
Tel: 035771 927-0 • Mobil 01520-29 84 899
E-Mail: post@bauplanung-fk.de

Ausstellungsdatum 01.06.2026

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

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2026-006429838

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,57 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
283,6 kWh/(m²·a)



Anforderungswert GEG
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG ²
Primärenergiebedarf

Ist-Wert 283,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 266,9 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/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom netzbezogen	5,0		15,7			20,7
Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasförmig...	184,1	39,8				223,9
☐ weitere Einträge in Anlage						

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 223,9 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 20,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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 ⁴

- ☐ 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 ⁶ :	Anteil EE ⁷ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁷ aller Anlagen ⁸ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁹ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

Art der erneuerbaren Energie:		Anteil EE ¹¹ :
		%
		%
Summe ⁹ :		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Heim	141,0	18,19
2	Büro (zwei bis sechs Arbeitsplätze)	316,0	40,77
3	19 Verkehrsflächen	189,0	24,39
4	16 WC und Sanitärräume in Nichtwoh...	68,0	8,77
5	18 Nebenflächen (ohne Aufenthaltsräu...	58,0	7,48

☐ 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.

⁵ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁶ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁷ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁸ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁹ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

¹⁰ Anlagen, 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

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

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 Mehrfachnennungen möglich

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

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

- ☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2026-006429838

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	Dach	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
3	Fenster	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
4	Heizung	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		
5	Lüftung	Modernisierung/Austausch empfohlen	☐	☒		

☐ 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

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 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 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 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 Nutzeneinheiten 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 16.10.2023

Gültig bis: 01.06.2036

Registriernummer: SN-2026-006429838

Aushang

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude (allgemein)	
Adresse	Brunnenstraße 8, 02943 Weißwasser	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1967	
Nettogrundfläche	775,00 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Nah/Fernw.KWK, fossil fp=1.100	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Nah/Fernw.KWK, fossil fp=1.100	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine



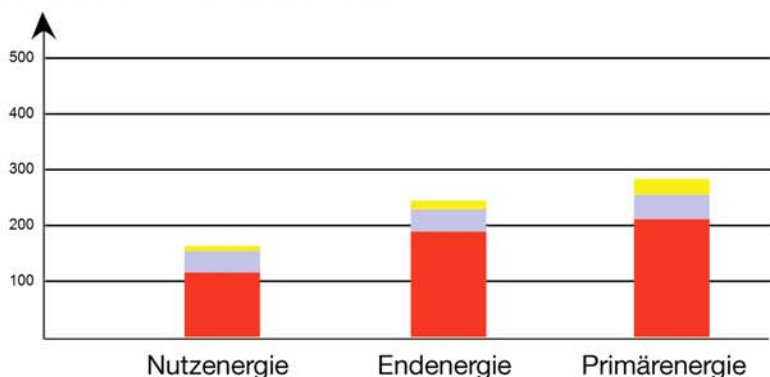
Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,57 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
283,6 kWh/(m²·a)



Aufteilung Energiebedarf



Kühlung einschließlich Befeuchtung

Lüftung

Eingebaute Beleuchtung

Warmwasser

Heizung

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

HK Bauplanung Neumann GmbH
Robert Meier
Geschwister-Scholl-Straße 122
02957 Krauschwitz

Unterschrift des Ausstellers

HK BAUPLANUNG NEUMANN
HK Bauplanung Neumann GmbH
Geschwister-Scholl-Straße 122, 02957 Krauschwitz
Tel.: 035771/6271-0, Mobil: 01520-29 04 999
E-Mail: post@bauplanung-nv.de

Ausstellungsdatum 01.06.2026

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