



Exposé

Bürgerhaus Oberzella

Eigentümer:

Stadt Vacha, Bahnhofstraße 21, 36404 Vacha

allgemein@vacha.de | 036962/2610

www.vacha.de

Ansprechpartner:

Bürgermeister Martin Müller



1. Ortsbeschreibung Vacha – Oberzella

Oberzella liegt malerisch im Werratal, eingebettet zwischen den sanften Hügeln des Werralands und den Bergen der thüringischen Rhön, direkt an der Landesgrenze zwischen Thüringen und Hessen. Mit etwa 350 Einwohnern ist Oberzella ein ruhiger Ortsteil der Stadt Vacha, die insgesamt rund 5.000 Einwohner zählt.

Die verkehrsgünstige Lage von Oberzella bietet schnelle Verbindungen: Die Bundesstraße 62 ist nur 1 km entfernt, und der Autobahnanschluss zur A4 bei Friedewald kann in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreicht werden. Durch den Ort verlaufen zwei beliebte Radwege – der vielbefahrene Werratal-Radweg sowie der Radweg Vacha – Berka/Werra, was zusätzliche Gäste anzieht und das Bürgerhaus als Rast- und Einkehrmöglichkeit attraktiv macht.

2. Objektbeschreibung

Das Bürgerhaus Oberzella befindet sich zentral im Ort, an der Straße „Am Bürgerhaus“. Erbaut im Jahr 1993 als Dorfgemeinschaftshaus mit einer angeschlossenen Gastwirtschaft, wurde es seither von Pächtern als Gaststätte und Veranstaltungsort für Feierlichkeiten betrieben und hat eine regionale Bekanntheit erlangt.

Das Objekt bietet einen großzügigen Saal, der mit mobilen Wänden flexibel erweitert werden kann. Daneben befindet sich ein gemütlicher Gastraum mit einer modernen Thekenanlage. Eine geräumige Küche mit Lagerflächen, Kühlraum und Büro ist ebenfalls vorhanden. Ein weiteres Highlight des Gebäudes ist die integrierte Kegelbahn, die sich ideal zur Unterhaltung von Gästen eignet.

Zur Ausstattung gehören ausreichend Sanitäreinrichtungen, darunter separate Toiletten für Gäste, Personal und barrierefreie Einrichtungen. Ein weiteres Plus sind die großzügigen Außenanlagen, die etwa 30 Parkplätze und zwei Terrassen umfassen, welche sich perfekt für

die Außengastronomie eignen. Das Objekt ist teilweise unterkellert und bietet zusätzliche Lager- und Funktionsräume im Untergeschoss.

Das Bürgerhaus ist prädestiniert für den Betrieb einer Gaststätte mit bis zu 40 Sitzplätzen im Innenbereich und einer zusätzlichen Kapazität für große Veranstaltungen. Der Saal bietet Platz für bis zu 250 Personen, was das Objekt ideal für Feiern und Großveranstaltungen macht.

3. Räume und Flächen

Das Bürgerhaus umfasst unter anderem folgende Räumlichkeiten:

- Stuhllager
- Umkleide Damen
- Umkleide Herren
- WC Damen (Saal)
- WC Herren (Saal)
- Garderobe/Flur
- Vereinszimmer (Erweiterung des Saals)
- Saal mit Bühne
- Gastwirtschaftsraum
- Küche
- Lagerräume
- Kegelbahn
- WC Herren (Gastwirtschaft)
- WC Damen (Gastwirtschaft) / Behinderten-WC

Die Nettogeschossfläche beträgt ca. 625 m². Der Saal hat eine Grundfläche von mindestens 180 m² und kann auf bis zu 286 m² erweitert werden. Der Gastraum umfasst etwa 53 m².

4. Ausstattung

Seit seiner Fertigstellung im Jahr 1993 wird das Bürgerhaus als Dorfgemeinschaftshaus und Gastwirtschaft genutzt. Nach dem Auszug des letzten Pächters steht noch eine Grundausstattung an Tischen und Stühlen zur Verfügung. Eine neuwertige Theke gehört ebenfalls zur Ausstattung.

Die Küche ist aktuell bezugsfertig, bedarf jedoch einer Neuanschaffung von Küchengeräten und individuellen Lösungen nach den Bedürfnissen des neuen Pächters. Eine funktionsfähige Kühlzelle ist bereits vorhanden und kann direkt genutzt werden.

5. Stellplätze und Zufahrt

Das Bürgerhaus ist verkehrsgünstig an der Straße „Am Bürgerhaus“ in der Ortsmitte von Oberzella gelegen. Auf dem großzügigen Grundstück stehen rund 30 Parkplätze zur Verfügung,

die Gästen ausreichend Platz bieten. Die Außenflächen und die Terrassen laden bei schönem Wetter zur Nutzung als Biergarten oder Außengastronomie ein.

6. Pachtbeginn

Die Verpachtung des Bürgerhauses ist ab dem 01.01.2025 möglich. In Absprache kann ein früherer Pachtbeginn vereinbart werden.

7. Pachtbedingungen

Die Stadt Vacha strebt ein langfristiges Pachtverhältnis an. Die Pachtzahlung ist verhandelbar und kann bei Vertragsbeginn, je nach den Investitionen des Pächters, gestaffelt oder reduziert werden. Alle Nebenkosten (z.B. Heizung, Strom, Wasser) sind vom Pächter zu tragen. Eine enge und konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadt Vacha wird erwartet.

8. Konzeptvorstellungen

Die Stadt Vacha sieht das Bürgerhaus Oberzella als wichtigen Anlaufpunkt für die Dorfgemeinschaft und darüber hinaus als attraktive Lokalität für Gäste und Touristen. Idealerweise wird das Objekt als Gaststätte betrieben, ergänzt durch die Durchführung privater Veranstaltungen wie Hochzeiten, Geburtstagsfeiern oder Firmenfeste.

Besonderes Augenmerk legt die Stadt auf die Integration der Dorfgemeinschaft. Veranstaltungen wie die jährliche Kirmes, Trauerfeiern, Dorfversammlungen sowie traditionelle Feste wie der Jägerball sollten auch zukünftig im Bürgerhaus stattfinden können. Flexibilität und eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt und der Bevölkerung von Oberzella werden daher von potenziellen Pächtern erwartet.

Zusatzinformation:

Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

9. Bilder



Saal



Gaststätte



Küche



Kühlzelle



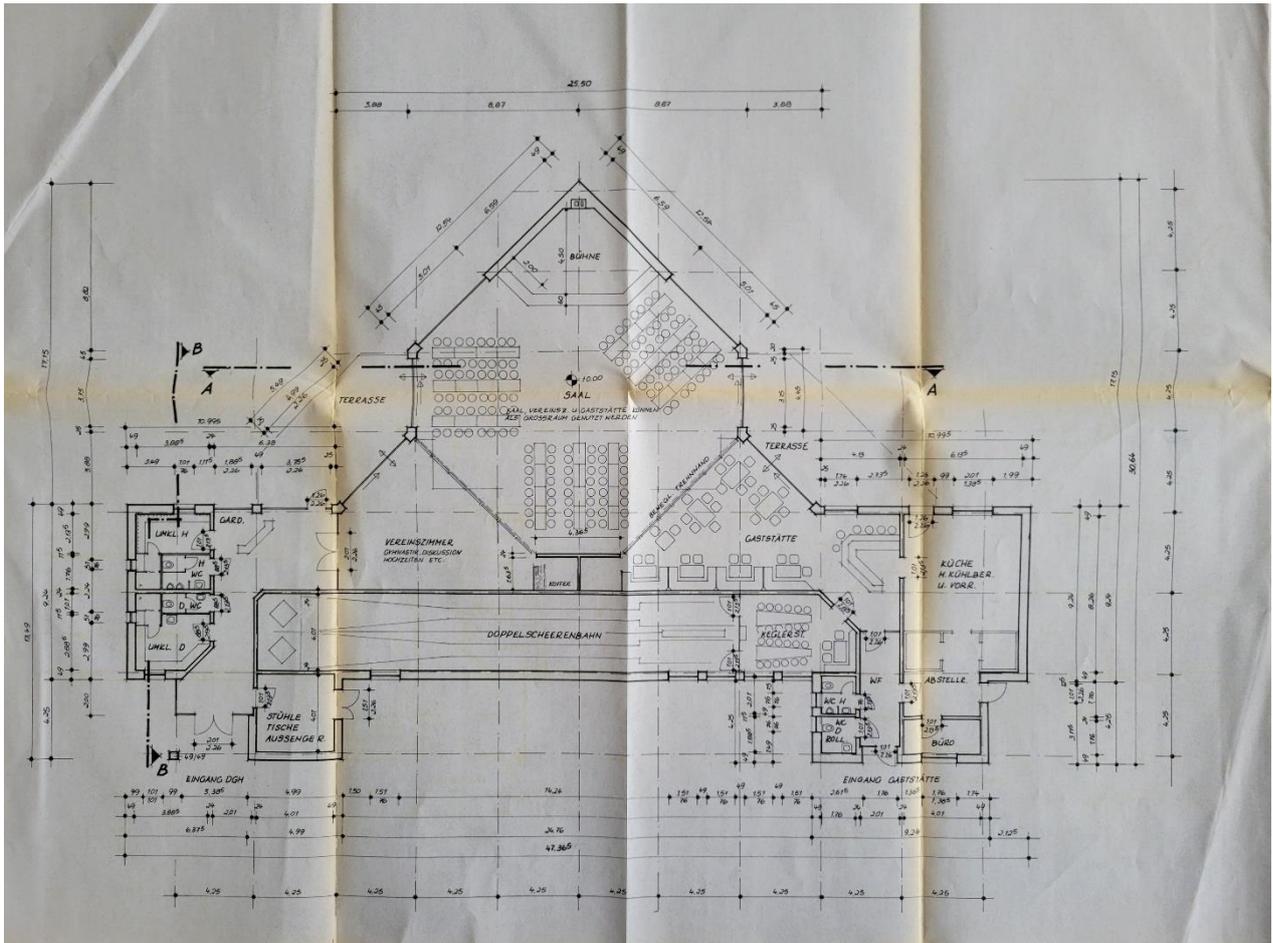
Kegelbahn



Terrasse/ Außenbereich Gaststätte

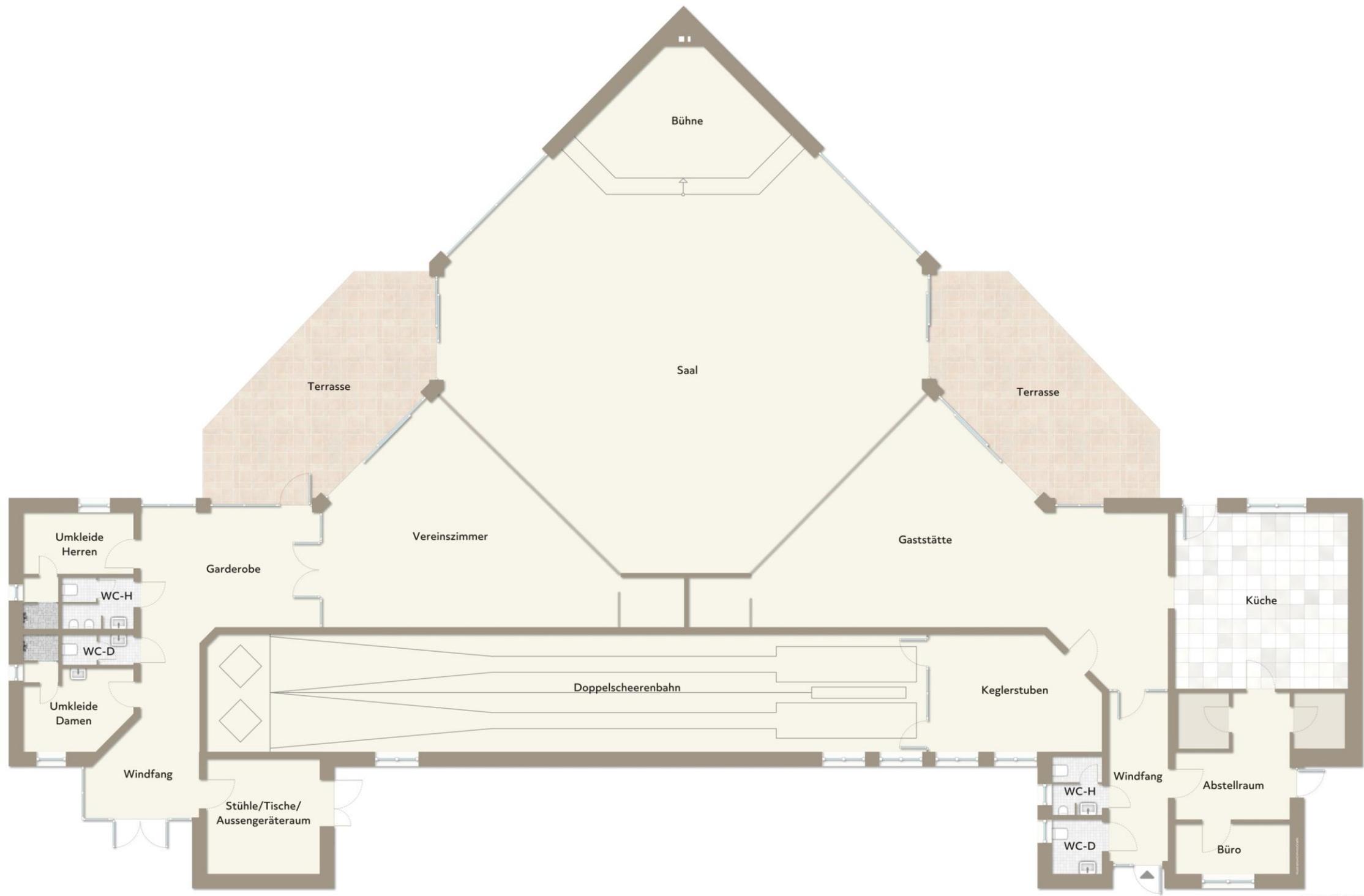


Außenansicht

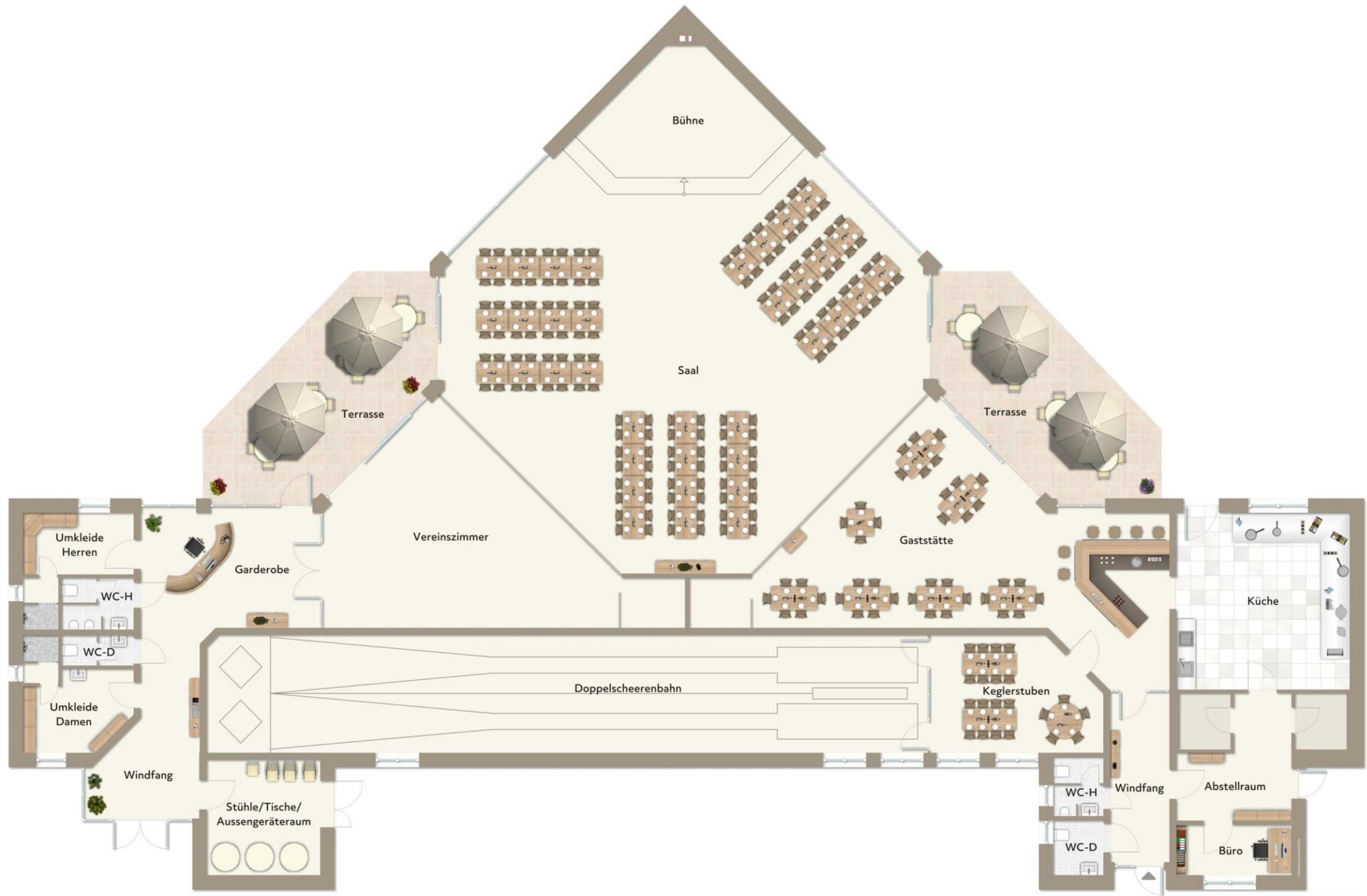


Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 06.10.2034

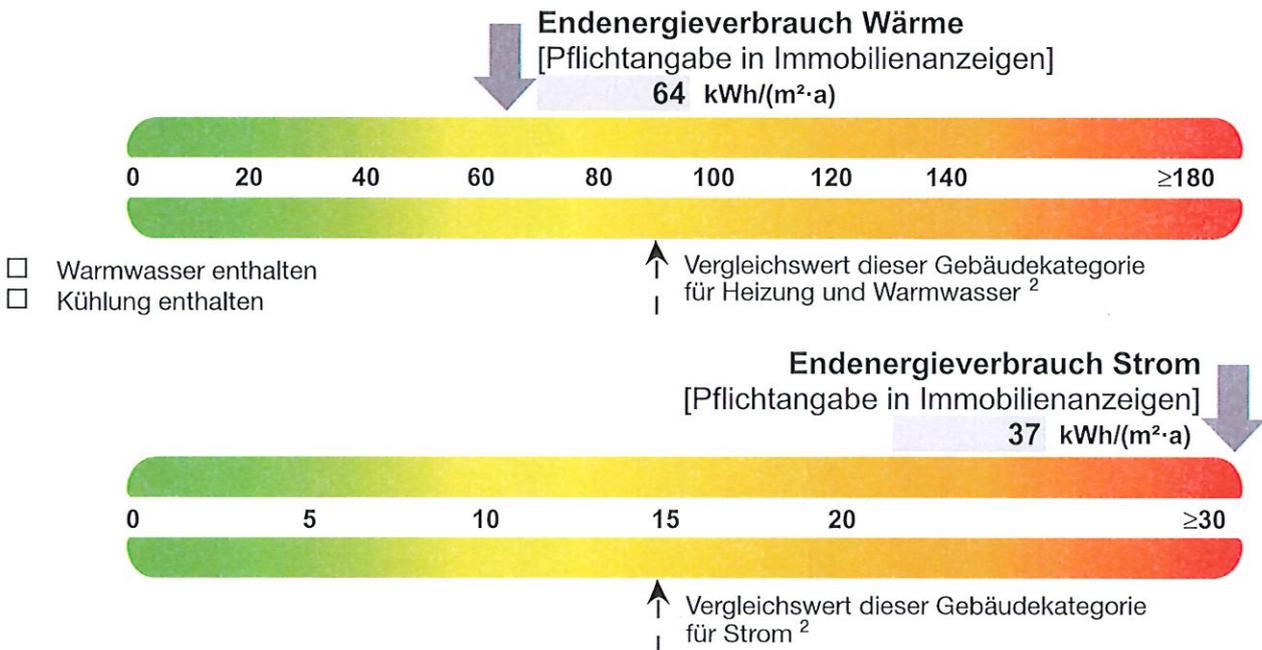
Registriernummer: TH-2024-005354715

Aushang

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gemeinschafts- / Gemeindehäuser	
Adresse	Am Bürgerhaus 2 36404 Vacha/OT Oberzella	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1992	
Nettogrundfläche	747	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Gas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine

Endenergieverbrauch



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **136 kWh/(m²·a)**

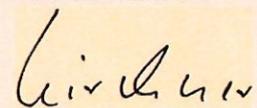
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) **35,8 kg/(m²·a)**

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing.(FH) Harald Kirchner
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Kaltenborner Str. 68
36443 Bad Salzungen



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 06.10.2024

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

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

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 06.10.2034

Registriernummer: TH-2024-005354715

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gemeinschafts- / Gemeindehäuser		
Adresse	Am Bürgerhaus 2 36404 Vacha/OT Oberzella		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Nettogrundfläche ⁵	747		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl:	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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing.(FH) Harald Kirchner
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Kaltenborner Str. 68
36443 Bad Salzungen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.10.2024

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 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: TH-2024-005354715

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungswert GEG ↑
Neubau (Vergleichswert) |

↑ Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert) |

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur Hilfsenergiebedarf

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: TH-2024-005354715

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
64 kWh/(m²·a)



- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
37 kWh/(m²·a)



↑ 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	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	50.372	0		50.372	0,94	
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	44.543	0		44.543	1,06	
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	44.932	0		44.932	1,08	

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 136 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 35,8 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Gemeinschafts- / Gemeindehäuser	100	86,6	10,8

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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: TH-2024-005354715

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	Wärmeverteilung / -abgabe	prüfen: hydraulischer Abgleich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Beleuchtung	prüfen: Umrüstung auf LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	prüfen: Nutzung erneuerbarer Energieträger z.B. Photovoltaikanlage zur Reduzierung des Strombezuges	<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:

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 20.07.2022

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen 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 Nutzeneinheit 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

