

# Exposé

## Freizeitgebäude mit Kleinschwimmbad Gemeinde Wildeck – Ortsteil Obersuhl – Rhädenweg 19



<b>Mindestgebot:</b>	<b>€ 300.000,--</b>
<b>Pacht-/Nutzflächen:</b>	<b>ca. 1.350 m<sup>2</sup> (davon derzeit ca. 820 m<sup>2</sup> Fitnessstudio)</b>
<b>Grundstück:</b>	<b>4.751 m<sup>2</sup></b>
<b>Gemarkung; Fl; FSt:</b>	<b>Obersuhl; 7; 3/10</b>
<b>Adresse:</b>	<b>Rhädenweg 19, 36208 Wildeck</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1976</b>
<b>Modernisierung:</b>	<b>1996 (Walm-Dach und Teile der Fensteranlagen)</b> <b>2022 (Fitnessstudio)</b>
<b>PKW-Plätze:</b>	<b>2 Garagenplätze</b> <b>26 Außenstellplätze</b>
<b>Pachteinnahmen:</b>	<b>ca. € 24.000,-- p.a.*</b>

\* derzeit lediglich ca. 820 m<sup>2</sup> zum Betrieb eines Fitnessstudios verpachtet

---

**Ort/Lage:** **Obersuhl** - größter Ortsteil der Gemeinde Wildeck, direkt an der Grenze der Bundesländer Hessen / Thüringen, mit ca. 2.600 Einwohner/-innen (von insgesamt ca. 4.900 Einwohnern in Wildeck), im östlichen Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg (Hessen)

Ortsrandlage (östlich des Ortszentrums) – Nähe Naturschutzgebiet, Umgebung von gemeindlichen Sport- und Freizeitanlagen sowie Vereinsgeländen.

In näherer Umgebung befinden sich die Städte Bebra und Bad Hersfeld sowie Eisenach (Thüringen) im Osten.

Sehr gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Hotels, Grundschule, Gesamtschule, Kindertagesstätte, Kinderkrippe, Allgemeinmediziner, Physiotherapiepraxen, Zahnärzte und Apotheke im Ort.

---

**Verkehrsanbindungen:** **Anbindung an die Bundesautobahn A4**  
**Regionalverkehr durch den Nordhessischen-Verkehrsverbund –**  
Busverkehr sowie Regionalbahnhaltestelle Richtung Bebra und Eisenach  
Fernbahnanschluss (ICE) über Eisenach und Bad Hersfeld

---

**Beschreibung des Objekts**

**Einheiten:** **je Etage eine Einheit darstellbar (UG – EG – OG – 2. OG)**  
**Durch zentrales Treppenhaus**  
**Kleinschwimmbad** (derzeit außer Betrieb)

**Heizungsart:** **Gasheizung**  
**BHKW** (derzeit Defekt - Reparatur erforderlich)

**Besonderheiten:** **Kleinschwimmbad für physiotherapeutische und Aquasport-Anwendungen nutzbar**

**Solides Objekt in massiver Betonskelett-Bauweise – ca. 20 Jahre altes Walmdach – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**

Das Gebäude ist ein ehemaliges, öffentlich genutztes Jugendzentrum (Jugendbegrüßungsstätte) und Kleinschwimmbad (als Winter-Ergänzung zum benachbarten Freibad). Der Gebäudetrakt der ehemaligen Jugendbegrüßungsstätte ist verpachtet und wird derzeit als Fitnessstudio genutzt.

---

### **Energieausweis:**

Den aktuellen Energieausweis (Verbrauchsausweis) vom 10.04.2025 finden Sie im Anhang dieses Exposé.

---

### **Kontakt:**

Sofern Sie Interesse am Kauf der Immobilie haben, bitten wir Sie um schriftliche Kontaktaufnahme postalisch an:

Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck  
Eisenacher Str. 98  
36208 Wildeck

oder per E-Mail an: [gemeinde@wildeck.de](mailto:gemeinde@wildeck.de)

---

### **Allgemeine und rechtliche Hinweise:**

Wir weisen darauf hin, dass baurechtliche Anfragen an die Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu stellen sind.

Die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Vergabe erfolgt, behält sich die Gemeinde Wildeck vor. Die Vergabe ist abhängig von den entsprechenden Beschlüssen der gemeindlichen Gremien. Die Gemeinde Wildeck behält sich weiterhin vor, einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen.

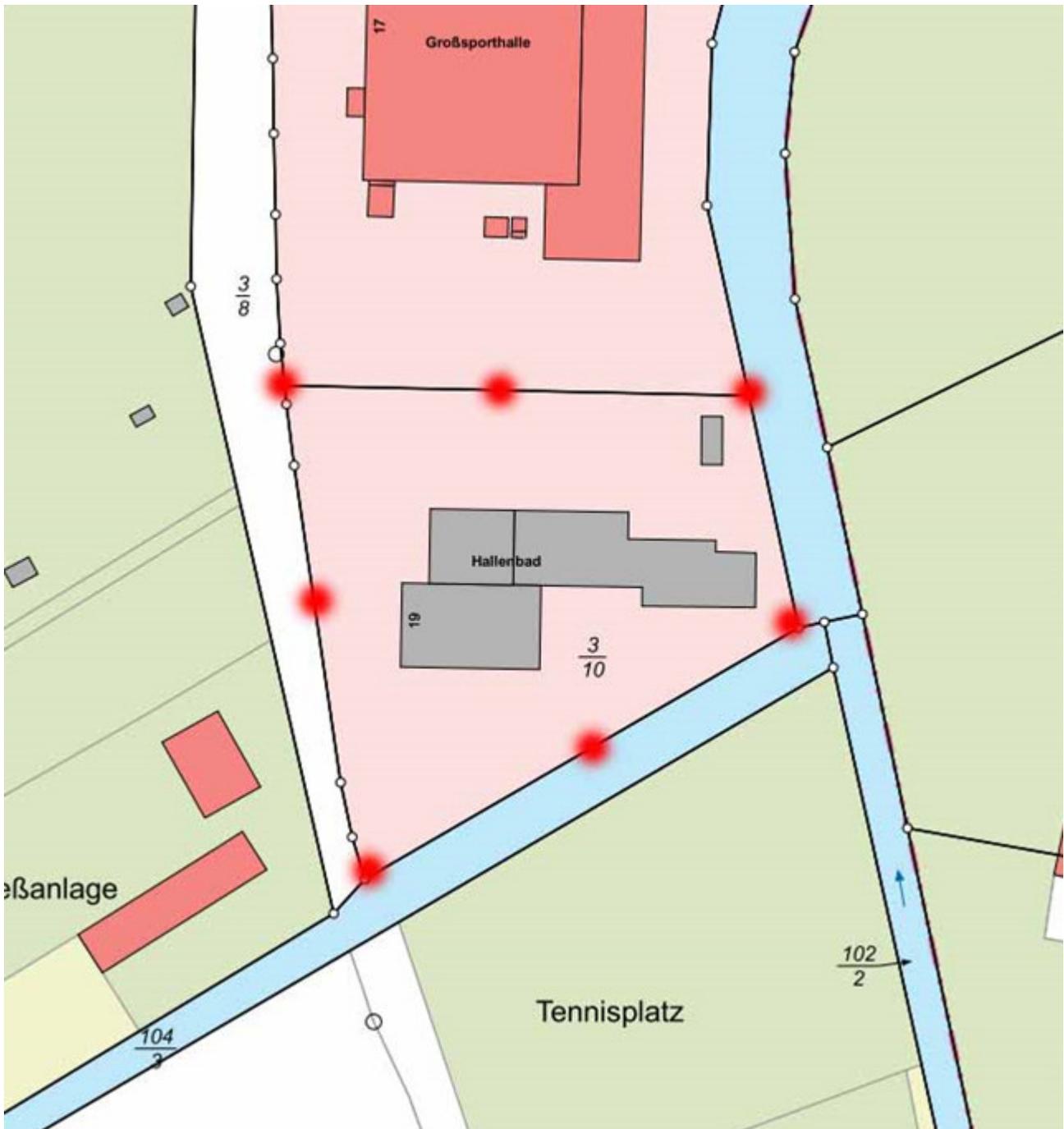
Eine Gewähr auf Richtigkeit und Genauigkeit der angegebenen Daten in diesem Exposé kann nicht übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben sind ohne Gewähr.

Wir empfehlen jedem Erwerbsinteressierten, unabhängig von den in diesem Exposé enthaltenen Informationen, vor einer Gebotsabgabe bei den zuständigen Behörden hinsichtlich Baulasten, Nutzbarkeit, Bebaubarkeit und sonstigen wichtigen Informationen eigene Erkundigungen einzuholen.

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise:

<https://www.wildeck.de/datenschutzerklaerung-datenschutz/>

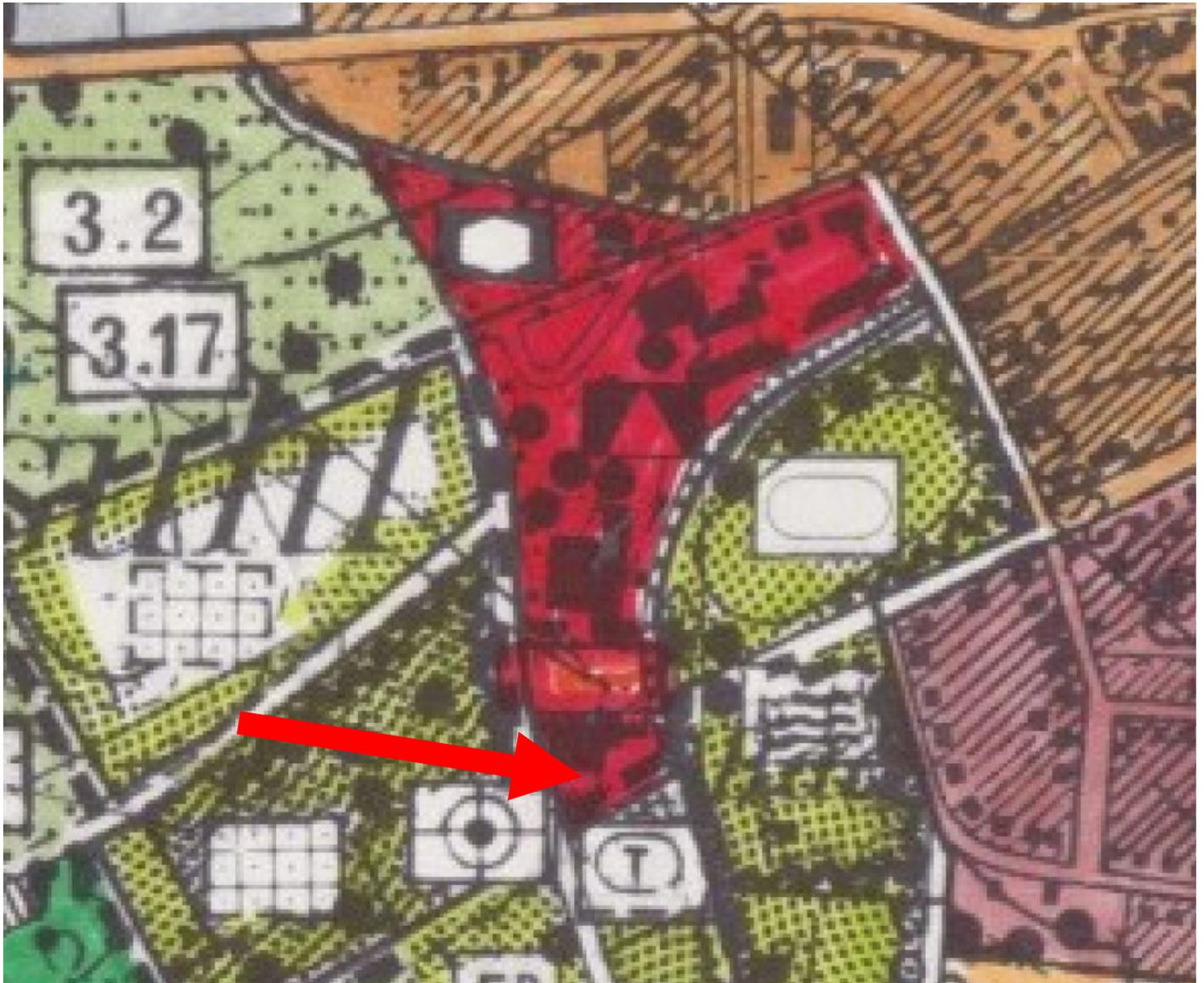
**Auszug aus der Liegenschaftskarte:**



**Luftbild des Grundstücks aus dem Jahr 2023:**



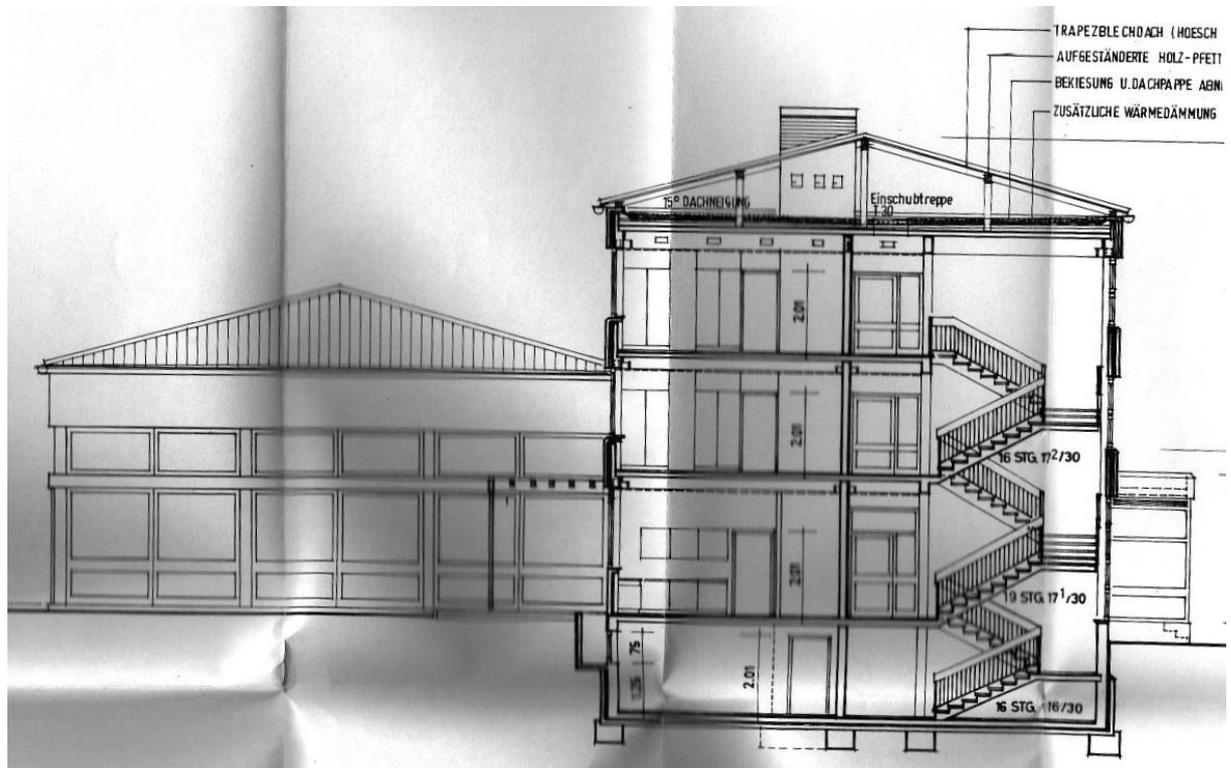
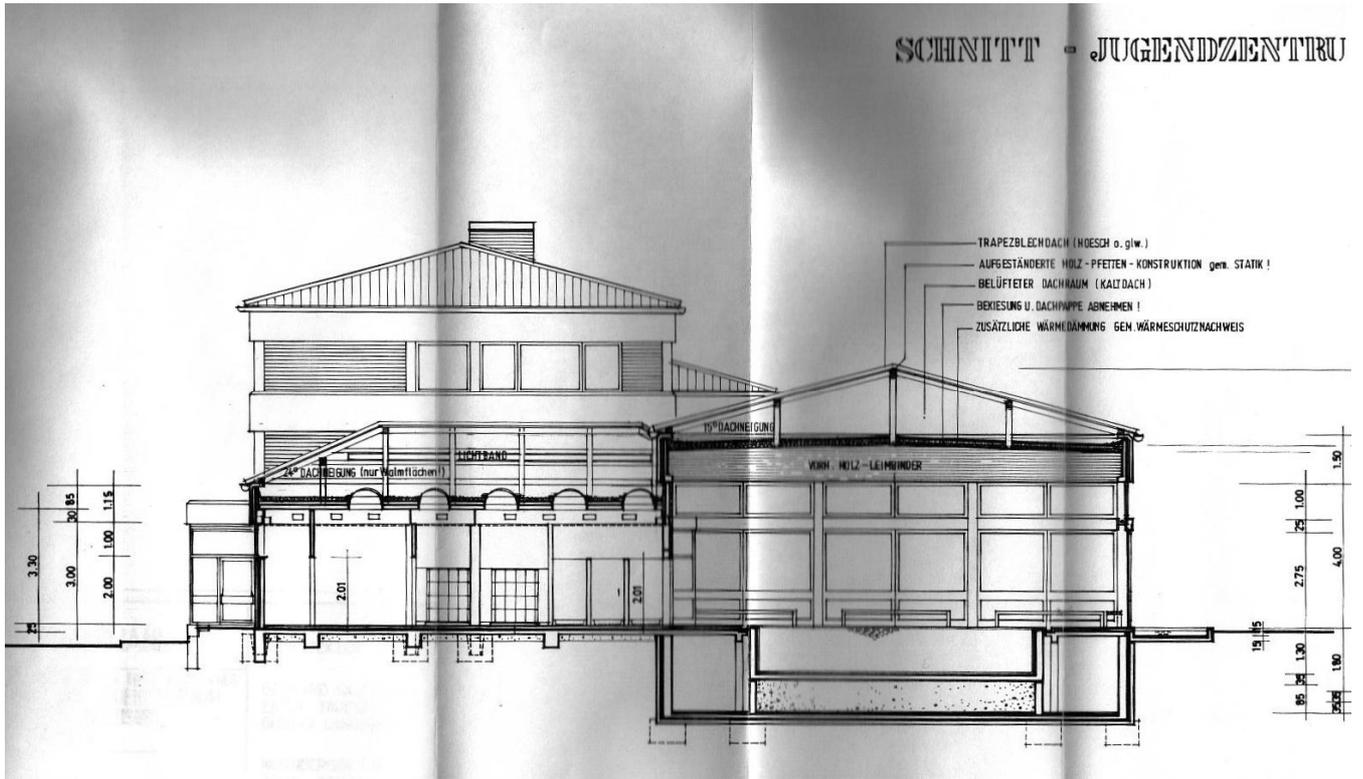
**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildeck:**



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4 BauGB)

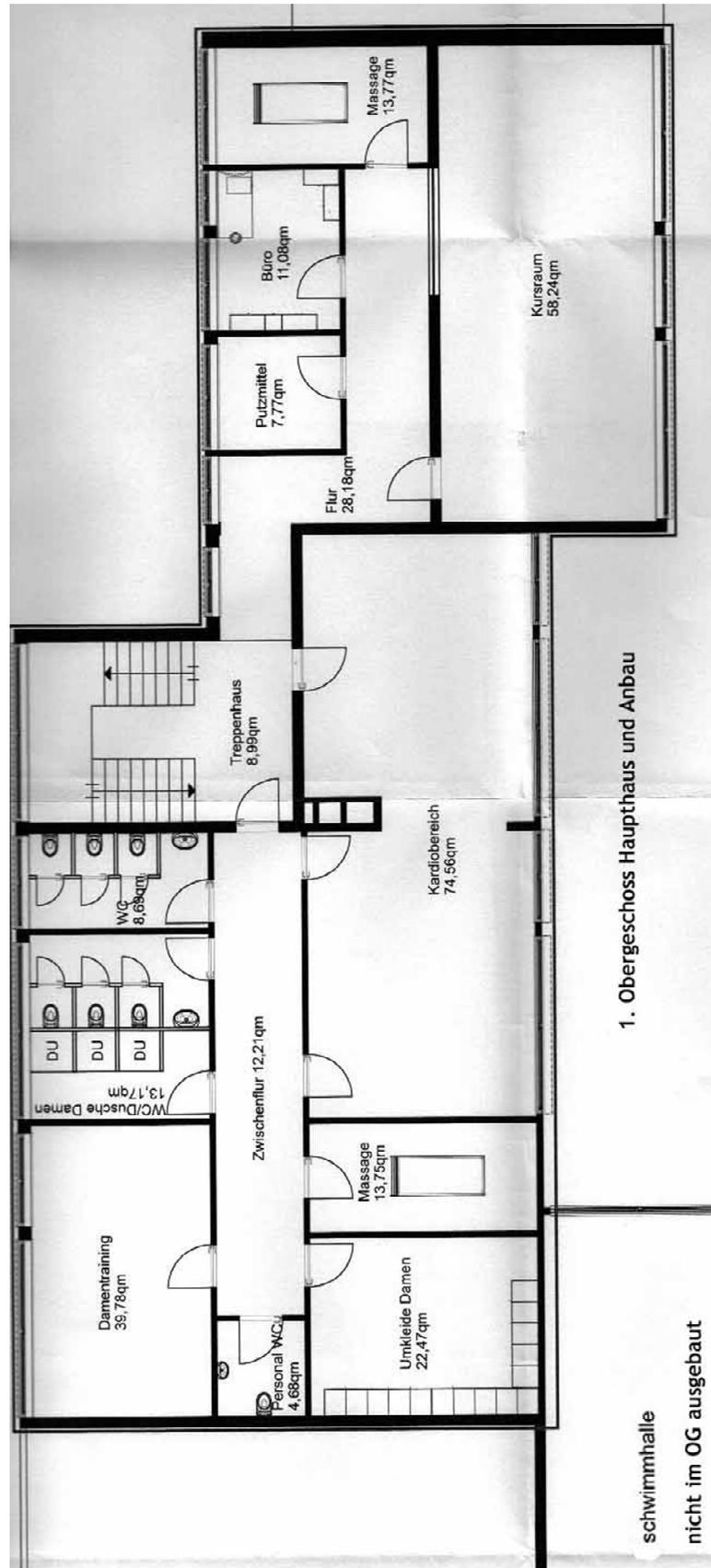


Flächen für den Gemeinbedarf

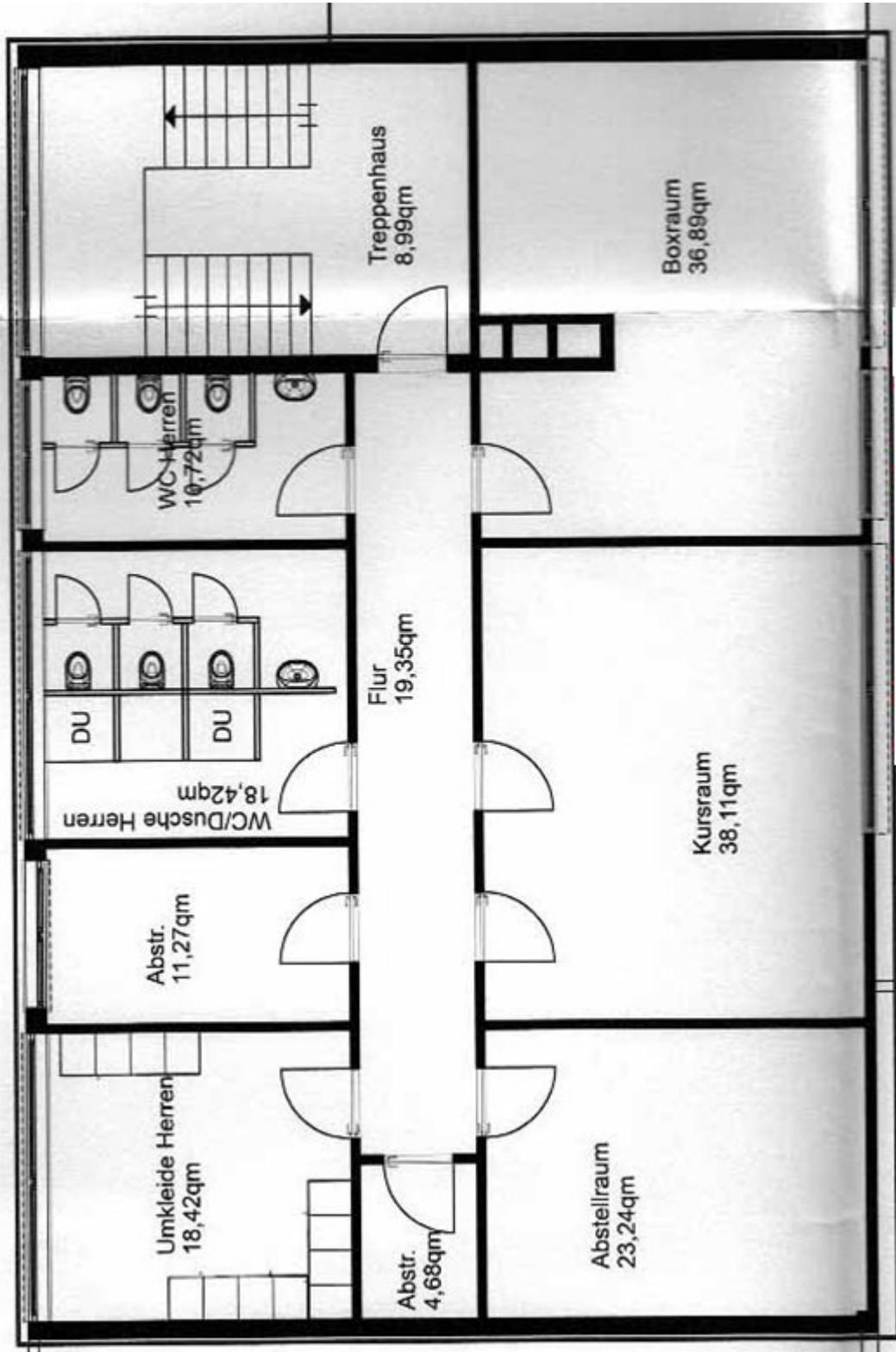


Hinweis: Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Zeichnungen wird keine Gewähr übernommen.



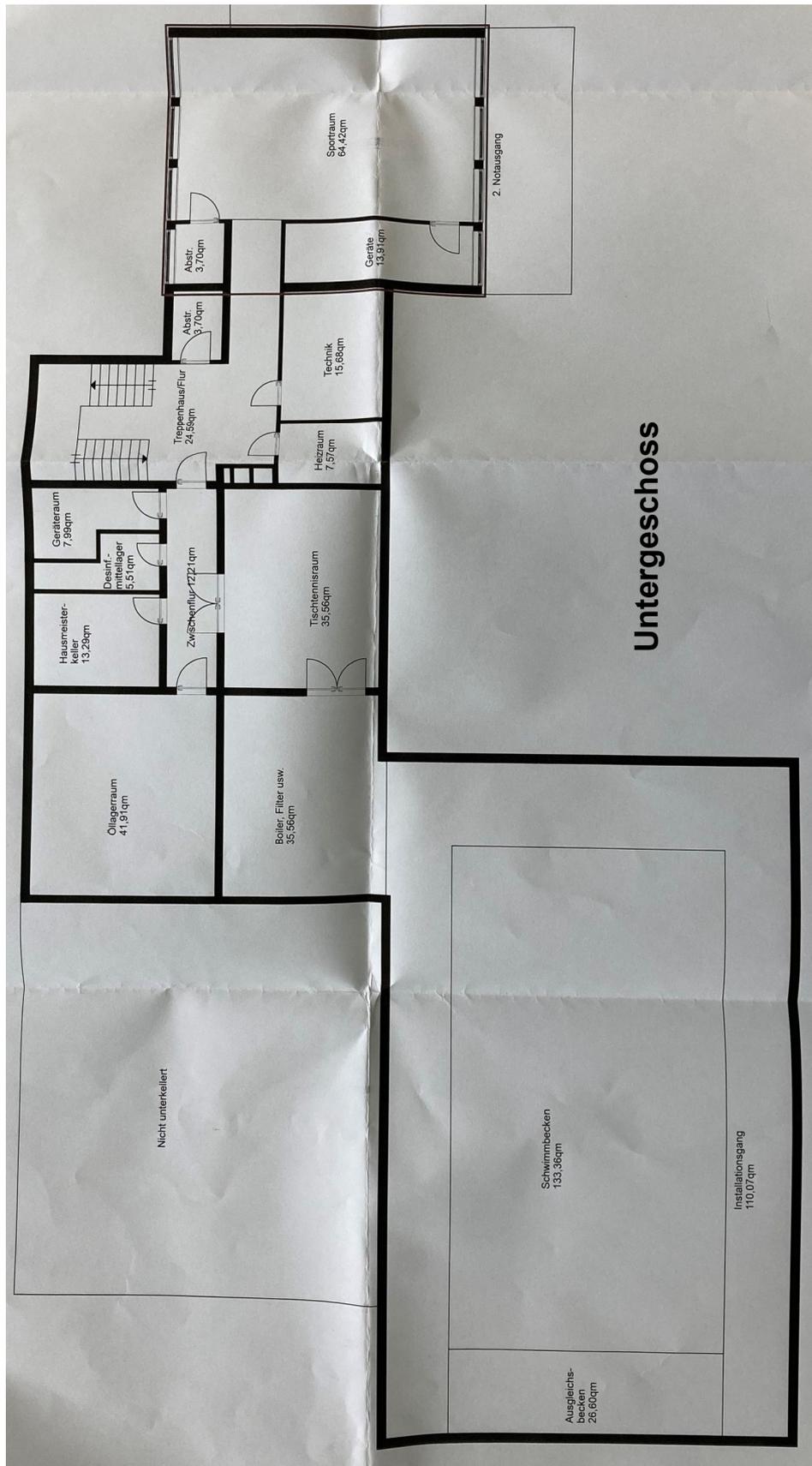


Hinweis: Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Zeichnungen wird keine Gewähr übernommen.



## 2. Obergeschoss Haupthaus

Hinweis: Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Zeichnungen wird keine Gewähr übernommen.



**Untergeschoss**

Hinweis: Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Zeichnungen wird keine Gewähr übernommen.

**Objektbilder:**











# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **09.04.2035**

Registriernummer: HE-2025-005680818

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Fitnesstudios		
Adresse	Rhädenweg 19 36208 Wildeck-Obersuhl		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	1.225,1 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwas...	Erdgas E, Strom		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 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)

Ingenieurbüro Jochen Engelhaupt

Steinkaute 6  
36208 Wildeck-Richelsdorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 10.04.2025

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2025-005680818

3

## Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

223,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



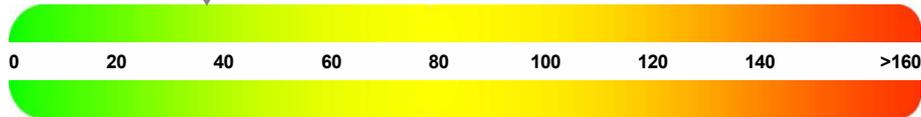
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

- Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

36,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	769659	461796		307864	1,16	
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80						135563

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

311,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

74,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
Fitnessstudios	78,0 %	138	89
Schwimmhallen	22,0 %	105	43

## 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.

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2025-005680818

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	Außenwände Fitnessstudio	Dämmung mit WDVS mind. 14 cm WLG 032	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10,0 Jahre	
2	Außenwände Schwimmhalle	Betoninstandsetzung, Dämmung mind. 14 cm WLG 032, Herstellen Dampfdichtheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10,0 Jahre	
3	Decke zum Dach Fitnessstudio	Dämmung MIWO 20 cm WLG 032	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	4,0 Jahre	
4	Decke über Schwimmhalle	Herstellen Dampfdichtheit, Dämmung PS 24 cm WLG 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5,0 Jahre	
5	Fenster Fitness und Schwimmhalle	Einbau neue Fenster/Festverglasung 3-fach Uw 0,95/Ug 0,70 W/(m²K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8,0 Jahre	
6	Lüftungsanlage Fitness	dezentale Außenwandlüfter mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	7,0 Jahre	

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:

Ingenieurbüro Jochen Engelhaupt  
Steinkaute 6, 36208 Wildeck-Richelsdorf

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

Die Energieverbrauchsdaten wurden von der Gemeinde Wildeck zur Verfügung gestellt. Der Energiebedarf für die Warmwasserbereitung wird nicht getrennt gezählt. Deshalb wurde die Annahme 60 % Warmwasserbereitung getroffen.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2025-005680818

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

### 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
7	Lüftung Schwimmbad	Schwimmbadlüftung mit Feuchte- und Wärmerückgewinnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7,0 Jahre	
8	Wärmeerzeugung Fitness	Wärmepumpe Luft-Wasser, stufenlos geregelt mit Kühlfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8,0 Jahre	
9	Beleuchtung	Gesamte Beleuchtung als LED in LED-Leuchten mit Präsenz in Verkehrsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

**zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Straße: Rhädenweg 19  
 PLZ / Ort: 36208 Wildeck-Obersuhl  
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude  
 Energiebezugsfläche: 1225,08 m<sup>2</sup>

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser		Kühlung	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%	kWh	%
01.01.2022	31.12.2022	374068	336998	134799	40,0	202199	60,0	—	—
01.01.2023	31.12.2023	254607	229376	91750	40,0	137625	60,0	—	—
01.01.2024	31.12.2024	225647	203286	81314	40,0	121971	60,0	—	—

#### Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh	Kühlung	
			kWh	%
01.01.2022	31.12.2022	57219	—	—
01.01.2023	31.12.2023	41054	—	—
01.01.2024	31.12.2024	37290	—	—

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 36208  
 Orte: Bellers, Wildeck

#### Leerstände

- keine -

**Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom**

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m <sup>2</sup>	HZ + WW kWh/(m <sup>2</sup> a)	Strom kWh/(m <sup>2</sup> a)
Fitnessstudios	78,0	956	138	89
Schwimmbhallen	22,0	270	105	43

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024  
Kennwert: 223,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Stromverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2024  
Kennwert: 36,9 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom**

Hauptnutzung: Fitnessstudios  
Vergleichskennwert für  
- Heizung und Warmwasser: 130,7 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
- Strom: 79,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)