

PMC IMMOBILIENMANAGEMENT

## Immobilienangebot

**Einfamilienhaus**

**Alt-Erfrade 3**

**Gemeinde Tarbek / Schleswig-Holstein**

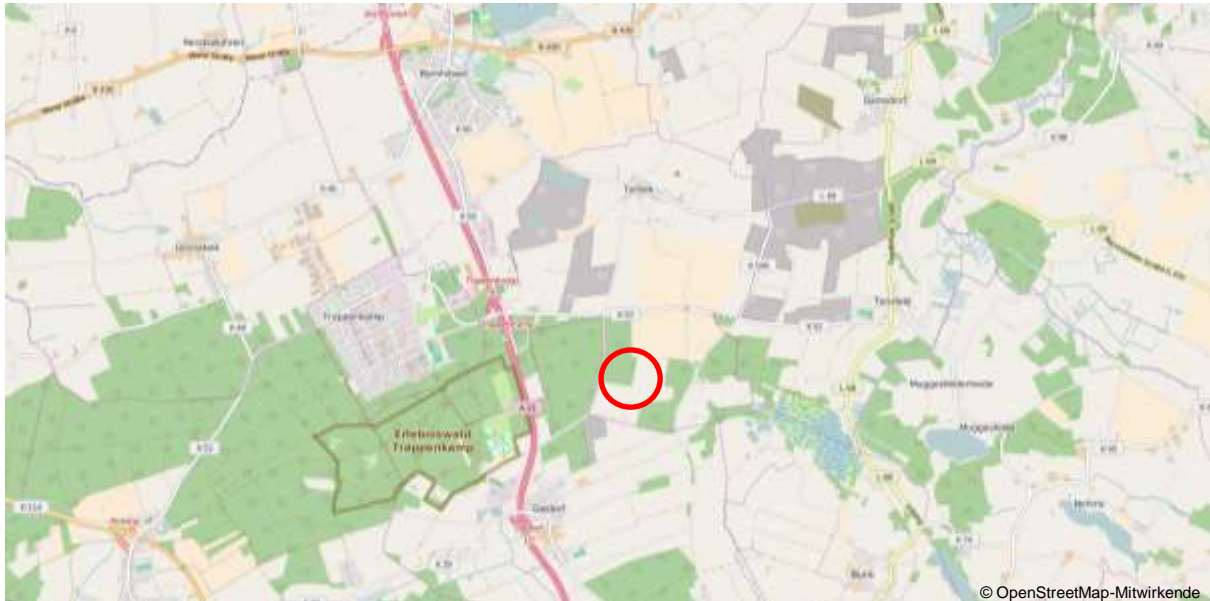


**Großzügig gestaltetes Wohnhaus in naturnaher und  
landwirtschaftlich geprägter Lage**

im Auftrag von

  
**immobilienmanagement**  
—UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG—

# PMC IMMOBILIENMANAGEMENT



## KENNZAHLEN

Belegenheit	Alt-Erfrade 3, 24619 Tarbek / Schleswig Holstein
Grundstücksgröße	ca. 1.621 m <sup>2</sup>
Bebauung	Einfamilienhaus
Baujahr	um 1938
Zimmer	7
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Lieferung:	freie Lieferung

**Kaufpreis**                    **gegen Gebot**  
**Gebotsende**                **18.12.2018, 13:00 Uhr**

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung:

PMC IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
Telefon    0 40 / 303 75 16 - 21  
Telefax    0 40 / 303 75 16 - 29  
E-Mail     thore.hansen@pmc-immobilien.de  
Internet    www.pmc-immobilien.de

Alle Angaben in dieser Verkaufsaufgabe beruhen auf Unterlagen und Informationen, die uns, der PMC Immobilienmanagement GmbH, von Dritten mitgeteilt oder überlassen wurden. Wir schließen daher jegliche Haftung für die Richtigkeit, die Vollständigkeit und die Aktualität dieser Angaben aus. Für Grundrisse, Lagepläne und Fotos wird ebenfalls jegliche Haftung ausgeschlossen, wobei wir darauf hinweisen, dass Grundrissdarstellungen, Flurkarten und Lagepläne nicht maßstabsgetreu sein können.

Hinweis für Makler: Die Mitbearbeitung durch einen Makler erfordert eine vorherige schriftliche Vereinbarung mit der PMC Immobilienmanagement GmbH. Ohne entsprechende Vereinbarung mit der PMC ist kein Makler berechtigt, das Objekt anzubieten.

# PMC IMMOBILIENMANAGEMENT

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das große eingeschossige Einfamilienhaus wurde um Jahr 1938 als Teil einer Wohnhaussiedlung des Guts Alt-Erfrade errichtet und diente viele Jahre als Verwalterwohnhaus. Das überwiegend unterkellerte Gebäude mit einem Anbau in Massivbauweise verfügt über 7 Zimmer mit zum Teil großzügigen Deckenhöhen, ein Vollbad, ein Duschbad, zwei separate WCs sowie mehrere Abstellkammern. Das größtenteils ausgebauten Dachgeschoss ist mit mehreren Gauben ausgestattet.

## AUFTEILUNG

Keller	4 Abstellräume, 2 Flure
Erdgeschoss	5 Zimmer, Küche, Vollbad, WC, 2 Flure
Dachgeschoss	2 Zimmer, Duschbad, WC, Abstellkammer Spitzboden

## AUSSTATTUNG/TECHNIK

Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2016 installierte Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung über elektrische Boiler. Die Wärmeschutzisolierung ist für das Baujahr des Gebäudes üblich und weist insofern eine unzureichende Schutzwirkung auf.

## BESONDERHEITEN

In dem Grundstück verlaufen Kabelanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die neben der Versorgung des Objektes auch der Versorgung des angrenzenden Wohngebäudes Alt-Erfrade 1 dienen. Im Zuge des Verkaufs werden der Verbleib und die Nutzungsmöglichkeit der Anlagen zugunsten der Telekom Deutschland GmbH mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert. Des Weiteren verlaufen in dem Grundstück Erdkabelleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG, die der Stromversorgung des Objektes dienen. Im Zuge des Verkaufs werden der Verbleib und die Nutzungsmöglichkeit der Anlagen zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert. Die Kosten der Sicherungen werden von den jeweiligen Leitungsträgern übernommen.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt die Notwendigkeit ergeben, dass weitere bestehende Anlagen grundbuchlich gesichert werden müssen, verpflichtet sich der Käufer auf Verlangen der Verkäuferin oder der Träger der Anlagen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten zu bestellen oder an der Bestellung mitwirken. Die Kosten der Sicherung sind vom Begünstigten zu übernehmen.

Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer. Es besteht ein dem Alter und Umständen entsprechender Reparatur- bzw. Sanierungsstau.

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweistyp	Bedarfsausweis (s. Anlage 3)
Endenergiebedarf	247,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas, Strom-Mix
Baujahr	1938
Energieeffizienzklasse	G

# PMC IMMOBILIENMANAGEMENT

## UMFELD UND LAGE

### LAGE

Das angebotene Einfamilienhaus liegt im Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein) und gehört zur Gemeinde Tarbek im Außenbezirk Bornhöved. Die Gemeinde besteht aus zwei Ortsteilen, Alt-Erfrade mit dem landwirtschaftlichen Gut und dem Dorf Tarbek, welches eine Anzahl landwirtschaftlicher Gehöfte und Einzelhäuser beinhaltet. Die nächstgrößeren Städte sind Bad Segeberg in ca. 15 km, Neumünster in ca. 25 km und Kiel in ca. 39 km Entfernung.

Das Einfamilienhaus grenzt unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle Alt-Erfrade. Auf dem Gelände werden technischen Anlagen betrieben sowie Legehennen in Freilandhaltung gehalten.

### INFRASTRUKTUR, VERKEHRSANBINDUNG

Das Wohnhaus wird über einen von der Straße „Alt-Erfrade“ abzweigenden asphaltierten Weg erschlossen. Eine Autobahnanbindung an die A 21 ist über die ca. 5 km entfernten Auffahrten Daldorf bzw. Trappenkamp in kurzer Fahrtzeit gegeben. Eine Bahnanbindung ist ab Bad Segeberg in Richtung Neumünster und Bad Oldesloe und Neumünster in Richtung Flensburg, Hamburg, Kiel und Heide/Husum möglich.

Öffentliche Einrichtungen wie die „Richard-Hallmann-Schule“ mit gymnasialer Oberstufe, die Grundschule „Dr.-Gerlich-Schule“ sowie drei Kindertagesstätten befinden sich in der nahegelegenen Ortschaft Trappenkamp. Hier sind des Weiteren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein vielseitiges Sportangebot zu finden.

### FREIZEIT

Die Region um Alt-Erfrade bietet mit seiner ländlichen Lage, vielen Grün- und Waldflächen, die zu Spaziergängen einladen und der nahegelegenen Bornhöveder Seenkette mit mehreren Badestellen, ein umfangreiches Freizeit- und Naherholungsangebot.

## GRUNDSTÜCKSDATEN

### FLURSTÜCKE, GEMARKUNG, GRÖSSE

Belegenheit: Alt-Erfrade 3, 24619 Tarbek/Schleswig Holstein  
Gemarkung: Alterfrade  
Flurstück: 37-14  
Größe: ca. 1.621 m<sup>2</sup>  
Lageplan: siehe Anlage 1

Im Zuge des Erwerbs hat der Käufer auf eigene Kosten für die Vermessung des Kaufgegenstandes zu sorgen.

# PMC IMMOBILIENMANAGEMENT

## ERSCHLIESSUNGSZUSTAND

Das Einfamilienhaus ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit noch über eine zentrale Hofversorgungsanlage mit entsprechendem Verteilernetz. Im Zuge des Erwerbs hat der Käufer für eine eigene Trinkwasserversorgung über einen Brunnen zu sorgen. Sollte die Herstellung eines Brunnens auf dem Kaufgegenstand nicht möglich sein, ist ein gemeinsamer Brunnen mit dem Nachbargebäude Alt-Erfrade 1 herzustellen. In diesem Fall ist die dauerhafte Nutzungsmöglichkeit grundbuchlich zu sichern. Die Kosten der Sicherung sind vom Erwerber zu tragen. Anfallende Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind von den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 37-13 und 37-14 gemeinschaftlich zu tragen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Klärgrube (Drei-Kammer-System und Verrieselung bzw. Tropfanlage) älteren Baujahres. Die Klärgrube dient ebenfalls der Schmutzwasserentsorgung des Nachbargebäudes Alt-Erfrade 1 und befindet sich auf dem angrenzenden Flurstück 37-13. Die Verrieselung erfolgt auf dem Kaufgegenstand. Im Zuge des Erwerbs wird die dauerhafte Nutzungsmöglichkeit grundbuchlich gesichert. Die Kosten der Sicherung sind vom Erwerber zu tragen. Anfallende Unterhaltungskosten sind von den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 37-13 und 37-14 gemeinschaftlich zu tragen.

Der zur Erschließung des Gebäudes dienende Weg ist Bestandteil der sich im Besitz der FHH befindlichen Hofstelle Alt-Erfrade. Im Zuge einer Privatisierung der Hofstelle werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Wohngrundstücks grundbuchlich gesichert.

## ALTLASTEN

Es liegen keine Informationen bezüglich Altlasten vor.

## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### BAURECHT UND PLANUNG

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht. Das Objekt liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten.

### MIETVERHÄLTNISSE UND –LAUFZEITEN

Das Objekt wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen geliefert.

### GRUNDBUCH, DIENSTBARKEITEN UND BAULASTEN

Das Grundstück ist im Grundbuch von Daldorf, Blatt 308 gebucht. Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit drei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten belastet. Es handelt sich hierbei um ein Starkstromleitungsrecht, ein Leitungsmastrecht sowie ein Transformatorenstationsrecht zu Gunsten der Schleswig-Holstein Netz AG. Die Verkäuferin wird sich im Zuge der Kaufvertragsabwicklung um eine lastenfreie Abschreibung bemühen. Sollte eine lastenfreie Abschreibung nicht möglich sein, sind die Dienstbarkeiten vom Käufer zu übernehmen. Die Abteilung III des Grundbuchs ist frei von Belastungen.

Nach Auskunft der Bau- und Umweltverwaltung des Kreises Segeberg vom 24. August 2017 sind auf dem Kaufgegenstand keine Belastungen im Baulastenverzeichnis eingetragen.

# PMC IMMOBILIENMANAGEMENT

## VERÄUßERUNGSVERFAHREN

### ART DES VERFAHRENS

Anbieter des Grundstücks ist im Rechtssinne die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).

Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots. Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts. Die FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der FHH herleiten. Ansprüche gegen die FHH, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen. Die FHH behält sich vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Kaufpreisfinanzierung zu verlangen. Der höchstbietende Kaufinteressent hat keinen Anspruch darauf, dass die FHH ihm das Objekt verkauft.

Grundstücksverkäufe bedürfen der Zustimmung durch die unabhängige Kommission für Bodenordnung (KfB), dem parlamentarischen Beschlussgremium der Hamburgischen Bürgerschaft. Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien geführt.

Im Falle einer Vermittlung durch einen Makler zahlt die FHH keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen. Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben.

### BETREUUNG DES VERFAHRENS

Die PMC Immobilienmanagement GmbH betreut als Dienstleister für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), dieses Verfahren. Die Vermittlung durch die PMC Immobilienmanagement GmbH ist für den Käufer provisionsfrei.

Bitte richten Sie Ihre Fragen direkt an

Herr Thore Hansen

PMC Immobilienmanagement GmbH

Drehbahn 7

20354 Hamburg

Telefon

Telefax

E-Mail

Internet

0 40 / 303 75 16 - 21

0 40 / 303 75 16 - 29

thore.hansen@pmc-immobilien.de

www.pmc-immobilien.de

### BESICHTIGUNG

Am **Mittwoch, 28.11.2018** im Zeitraum von **15:00** bis **16:00** Uhr und am **Samstag, 01.12.2018** im Zeitraum von **11:00** bis **12:00** Uhr wird eine Besichtigung des Objektes angeboten.

Die Besichtigung ist nur nach **vorheriger Terminvereinbarung** mit unserem Büro unter der Telefonnummer 040 / 303 75 16 – 0 oder via E-Mail unter der Adresse zentrale@pmc-immobilien.de möglich.

# PMC IMMOBILIENMANAGEMENT

## ABGABE DER BEWERBUNG

Ihr schriftliches Gebot richten Sie bitte bis spätestens zum **18.12.2018, 13:00 Uhr** mit den unten genannten Anlagen (E-Mails und Faxe werden nicht berücksichtigt) an folgende Adresse:

**PMC Immobilienmanagement GmbH  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg**

Bitte achten Sie darauf, dass Ihr Gebot in einem gesonderten Umschlag mit dem Hinweis „**Gebot für Alt-Erfrade 3, nicht öffnen vor dem 18.12.2018, 13:00 Uhr**“ abgegeben wird. Ansonsten gelangt das Gebot in den normalen Geschäftsgang. Die Vertraulichkeit ist dann nicht mehr gewährleistet.

Der Bewerber ist selbst für den termingerechten Eingang der Bewerbung verantwortlich. Die FHH behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

## ANGEBOTSBEDINGUNGEN

Das Grundstück soll gegen Gebot entsprechend den o.a. Vorgaben veräußert werden. Das Angebot muss enthalten (Muster siehe Anlage):

- Kaufpreisangebot (s. Anlage 5)
- Finanzierungsnachweis (s. Anlage 4)

Es ist ein kurzfristiger Verkauf des Objektes nach Auswahlentscheidung und Beschluss des parlamentarischen Beschlussgremiums vorgesehen.

## VERKAUFSBEDINGUNGEN

Das Grundstück wird frei von Nutzungsverhältnissen sowie einschließlich der auf den vorhandenen Erschließungszustand bezogenen Wege- und Siedlungsbeiträge geliefert. Das Grundstück wird vom Käufer in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sach- und Rechtsmängel werden ausgeschlossen. Die Verkäuferin haftet auch nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgeschütz oder bisher nicht entfernte Kampfmittel.

Der Kaufpreis ist drei Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

Sämtliche Vertragsnebenkosten trägt der Erwerber.

Bei Grundstücksveräußerungen (Verkäufen, Erbbaurechtsbestellungen/ -verlängerungen) der FHH trägt der Erwerber grundsätzlich alle dabei anfallenden Kosten (Notar, Grundbuchamt, Vermessung etc.).

Neben dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand hat der Käufer einen Betrag von 2 % des Kaufpreises als Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Vertrag erbracht wurden, zu zahlen. Der Höchstbetrag liegt bei 30.000 Euro. Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für die Fertigung und Prüfung der Vertragsunterlagen.

Der Vertrag wird durch den Notar abgewickelt.

# PMC IMMOBILIENMANAGEMENT

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben in den Angeboten, Mitteilungen, Exposés, Prospekten, Verkaufsaufgaben und sonstigen Beschreibungen übernimmt die PMC Immobilienmanagement GmbH nicht, da diese auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte beruhen.

## ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Liegenschaftskataster
- Anlage 2 Objektfotos
- Anlage 3 Energieausweis für Wohngebäude
- Anlage 4 Musterfinanzierungsnachweis
- Anlage 5 Angebotsvordruck



**ANLAGE 1**  
**zum Immobilienangebot Alt-Erfrade 3**

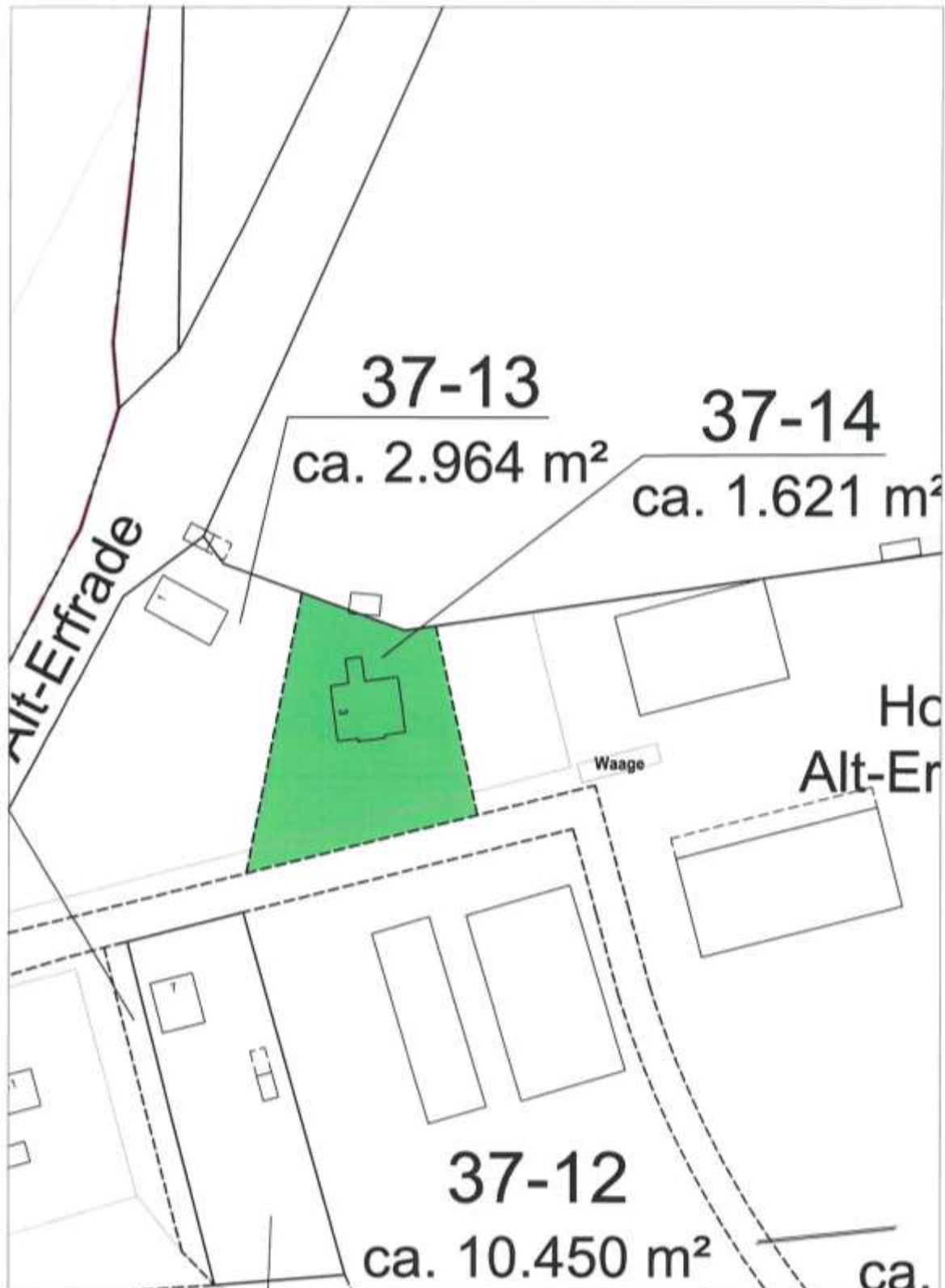
LIEGENSCHAFTSKATASTER (nicht maßstabsgetreu)

**Auszug aus der Immobiliendatenbank**

Auszug vom 20.07.2018  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Alterfrade  
Flurstück(e): 37



Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen  
Karte ist nach Norden ausgerichtet  
Bearbeiterin: C.G.



LIEGENSCHAFTSKATASTER (nicht maßstabsgetreu)

**Auszug aus der Immobiliendatenbank**

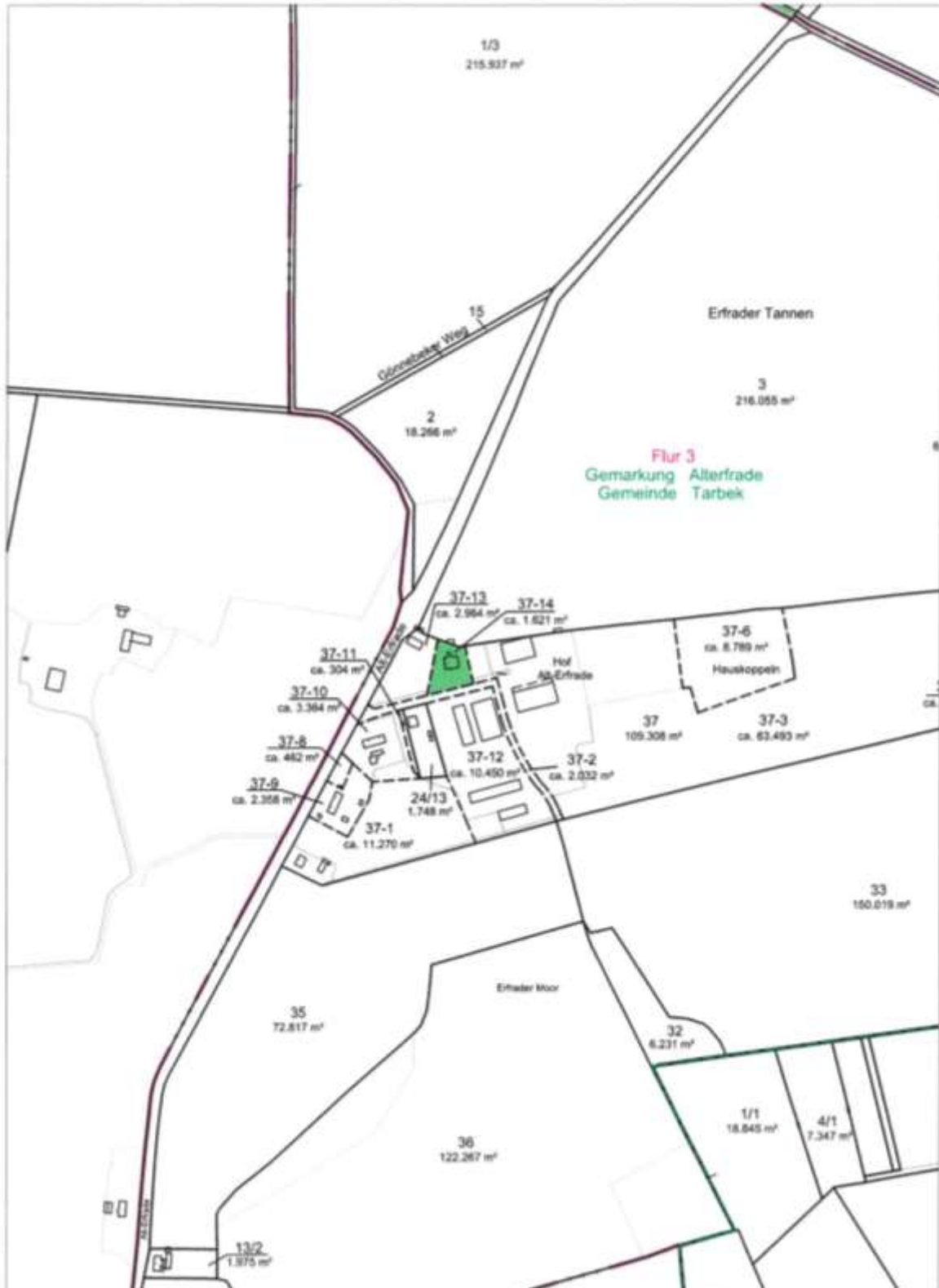
Auszug vom 20.07.2018  
Maßstab 1:5000  
Gemarkung: Alterfrade  
Flurstück(e): 37



Freie und Hansestadt Hamburg

**Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen**

Karte ist nach Norden ausgerichtet  
Bearbeiterin: C.G.



**ANLAGE 2**  
**zum Immobilienangebot Alt-Erfrade 7**

**OBJEKTFOTOS**



**Eingangsbereich**



**Straßenansicht**

# ANLAGE 3 zum Immobilienangebot Alt-Erfrade 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude (Seite 1)

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **18.11.2028**      Registriernummer <sup>2</sup> **SH-2018-002356825**      **1**

Gebäude		
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Alt Erfrade 3, 24619 Tarbek	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1938	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2016	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	347,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Flüssiggas, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	



### 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 energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). 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.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch     Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

über:energie GmbH & Co.KG  
 Marco Pfitzner Gebäudeenergieberater (HWK)  
 Brauerstr.20  
 25548/ Kellinghusen

  
 19.11.2018  
 Ausstellungsdatum      Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

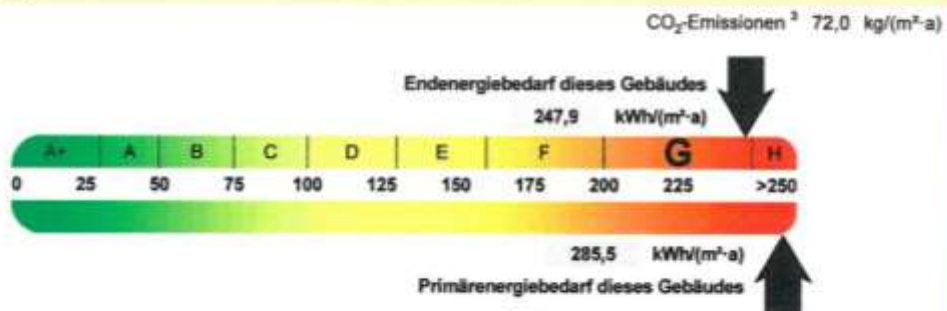
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

SH-2018-002356825

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 285,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 93,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 1,15 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

247,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

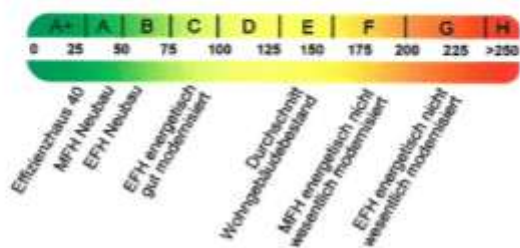
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

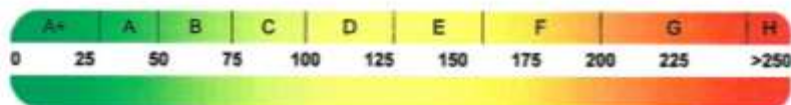
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2018-002356825

3

## Energieverbrauch



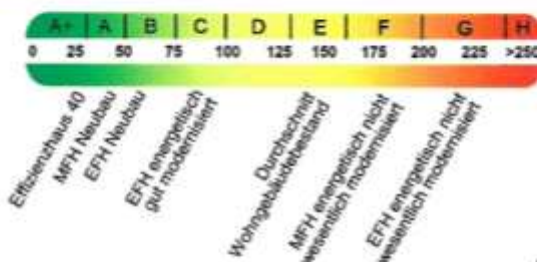
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer <sup>2</sup> SH-2018-002356825 4

<b>Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung</b>						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> 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	Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Dämmung des Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
<b>Hinweis:</b> 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:			<a href="http://www.ueberenergie.de">www.ueberenergie.de</a>			

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^*$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen 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, Lüftung und Warmwasserbereitungen. 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 und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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



**ANLAGE 4**  
**zum Immobilienangebot Alt-Erfrade 3**

**MUSTERFINANZIERUNGSNACHWEIS**

Musteranbieter

---

Ort, Datum

**Immobilienangebot „Alt-Erfrade 3“**

Sehr geehrte .....,

hiermit bestätigen wir Ihnen, dass wir gerne bereit sind, das vorgenannte Bauvorhaben mit einem € ... Gesamtvolumen (Kaufpreis + Bauvolumen + Nebenkosten) zu finanzieren.

Die Zusage gilt vorbehaltlich einer positiv verlaufenden Objektprüfung durch unser Haus und der Genehmigung durch unseren Kreditausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

**ANLAGE 5**  
**zum Immobilienangebot Alt-Erfrade 3**

**ANGEBOTSVORDRUCK**

**Kaufpreisangebot vom \_\_\_\_\_ 2018**

**für das Grundstück Alt-Erfrade 3**

**Flurstück 37-14 Gemarkung Alterfrade,**

im Rahmen eines Gebotsverfahrens

**KAUFPREIS: \_\_\_\_\_ EUR**

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Bieter / Kontaktdaten**

\_\_\_\_\_  
Name / Firma

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
Postleitzahl / Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
E-Mail