



VON PRIVAT & PROVISIONSFREI

Auf Wunsch mit oder ohne Logo

# BANKEXPOSÉ



Auf Wunsch mit oder ohne Logo im Bild

Einfamilienhaus – Musterstraße 111 – 12345 Musterstadt

Sehr geehrter Interessent,

das Bankexposé können Sie für Finanzierungsanfragen bei Ihrer Hausbank oder Finanzinstituten einsetzen.

## INHALT BANKEXPOSÉ

- Impressionen (Fotos)
- Datenblock zur Immobilie
- Beschreibung & Lage der Immobilie
- Energieausweis
- Grundrisse & Ansichten
- Wohnflächenberechnung
- Flurkarte
- Grundsteuerbescheid
- Grundbuchauszug
- eventuell Baubeschreibung / Bebauungsplan / Baulastenregister

Das Exposé wurde von [www.mvz.de](http://www.mvz.de) im Auftrag des Eigentümers auf Grundlage gelieferter Daten & Dokumente erstellt. MVNZ übernimmt keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben.



Das Exposé wurde von [www.mvz.de](http://www.mvz.de) im Auftrag des Eigentümers auf Grundlage gelieferter Daten & Dokumente erstellt. MVNZ übernimmt keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

VON PRIVAT & PROVISIONSFREI



VON PRIVAT & PROVISIONSFREI



VON PRIVAT & PROVISIONSFREI



Das Exposé wurde von [www.mvz.de](http://www.mvz.de) im Auftrag des Eigentümers auf Grundlage gelieferter Daten & Dokumente erstellt. MVNZ übernimmt keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

## DATENBLOCK

KAUFPREIS	239.000.- €
BAUJAHR	1962
WOHNFLÄCHE	ca. 121qm
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 470qm
ERPACHTSGRUNDSTÜCK	Laufzeit bis zum 31.06.2060 Jährliche Zahlung 140,88 €
NUTZFLÄCHE	ca. 60qm
ANZAHL ZIMMER	4
ANZAHL WCs	2
ANZAHL BÄDER	1
ANZAHL TERRASSEN	2
ANZAHL BALKONE	2
ANZAHL STELLPLÄTZE	1
ANZAHL GARAGE / CARPORT	1
BEFEUERUNG / HAUPTENERGIETRÄGER	Ölheizung
HEIZUNGSART	Öl
HEIZUNGSBAUJAHR	2004
ENERGIEAUSWEIS	Gültig bis 23.02.2033

## BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Dieses im Jahr 2016 neu gebaute Kapitänshaus verfügt über ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht auf einem grün angelegten ca. 798 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Einfamilienhaus verteilt sich im Erdgeschoß auf den Lebensräumen der Küche und Wohn- Essbereich. Zudem findet sich im EG der Hauswirtschaftsraum sowie das Gäste WC. Das EFH verfügt über zwei Terrassen diese sind großzügig angelegt und laden ein zu vielen Sonnenstunden und gemütliche Abendstunden. Im Obergeschoss befinden sich die Kinderzimmer und Schlafzimmer sowie das Vollbad zum gemeinsamen Baden mit der Familie. Wem das nicht reicht, der kann gerne auf die eigens im Garten eingerichtete Sauna zurückgreifen und sich hier erholen. Das Haus ist in einem sehr neuwertigen Zustand, vom Design der Küche über das offene Raumkonzept des Erdgeschosses bis zu den Schlafzimmern im Obergeschoss mit der offenen Treppe passen alle Wünsche und Licht/ Raumkonzepte zusammen. Das Haus verfügt über eine Gas Brennwertherme sowie über eine kontrollierte Be- u. Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Durch die Dämmung des Hauses liegt der Endenergiebedarf bei 44,7.

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

1x Garage

1x Gäste WC

1x Küche

1x Wohn- Eßbereich mit Kamin

2x Schlafzimmer

1x Wannenbad mit Fenster

1x Spitzboden

1x Keller inkl. Heizungsraum, Partykeller

1x Terrasse mit Gartenhaus

1x grüner Garten mit großzügiger Gartenfläche

Diverse Holzstände

## LAGE DER IMMOBILIE

Das EFH befindet sich in Burg auf Fehmarn.

Burg wurde im Jahre 1202 zum ersten Mal erwähnt. Im Zeitraum von 1230 bis 1250 wurde dort die gotische St. Nikolai Kirche erbaut, die heute zahlreiche Kunstschatze wie beispielsweise den spätgotischen Flügelschrein aus Holz beherbergt. Im Mittelalter wurde in der Nähe von Burg ein Hafen angelegt, der jedoch im 15. Jahrhundert versandete. Erst im Jahre 1857 wurde der Stadtteil Burgstaaken mit einem neuen Hafen ausgestattet. Im Juli 1974 erhielt Burg auf Fehmarn das Prädikat Ostseeheilbad. Am ersten Januar 2003 wurden die 3 Landgemeinden Landkirchen, Westfehmarn und Bannesdorf mit der Stadt Burg, wo sich heute das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum befindet, zusammengelegt und die gesamte Insel seitdem als Stadt Fehmarn bezeichnet. Die Ostseeinsel Fehmarn bietet interessierten Besuchern zahlreiche Sehenswürdigkeiten. In Burg befindet sich das bekannte Meereszentrum Fehmarn, das neben den Aquarien mit verschiedenen Meerestierarten auch über ein Haifischbecken verfügt. Eine weitere Attraktion ist die Modelleisenbahnanlage in Burg, die dort seit 2006 besteht und sowohl Kinder als auch Erwachsene in ihren Bann zieht. Verschiedene Museen und Windmühlenanlagen in der Stadt Burg und ihrer näheren Umgebung runden das Programm für kulturell interessierte Inselurlauber ab.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup>

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 06.12.2025

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt		
Gebäudeteil	Einfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	160 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 beigefügt (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.

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
 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>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

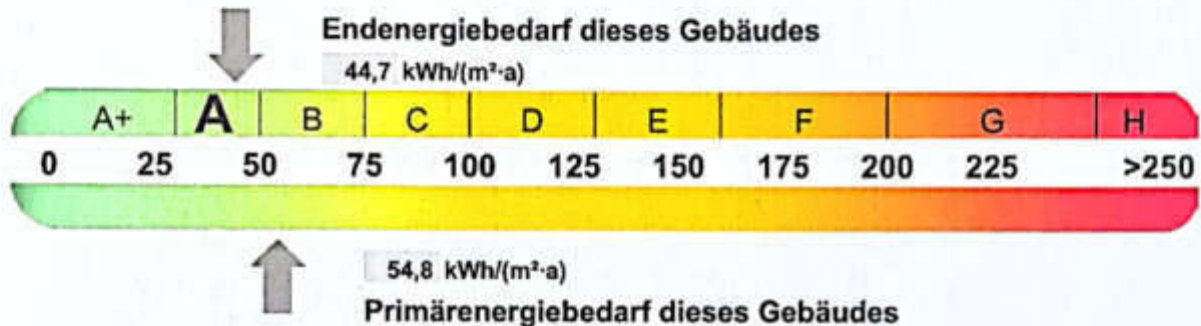
Registriernummer <sup>2</sup> SH-2015-000745120

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 13 kg/(m<sup>2</sup>-a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 54,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 84 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>\*

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,40 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 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

44,7 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:	
		0 %
		0 %
		0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

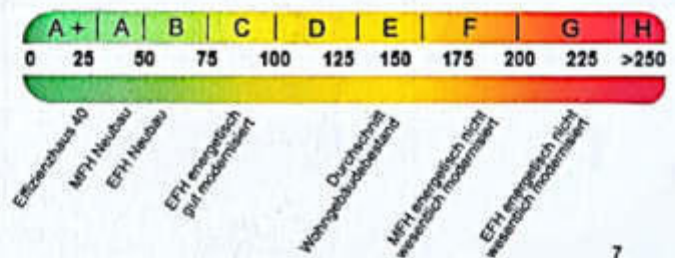
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 71,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>\*: 0,34 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>6</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> freiwillige

<sup>8</sup> nur bei Neubau

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

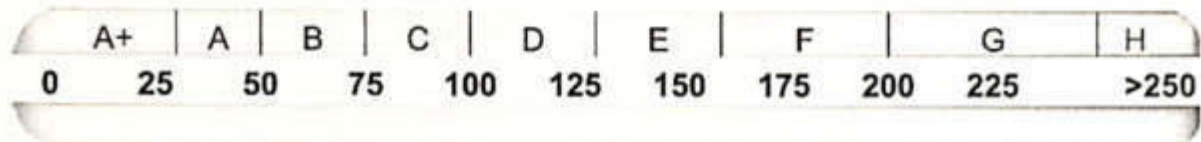
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2015-000745120

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

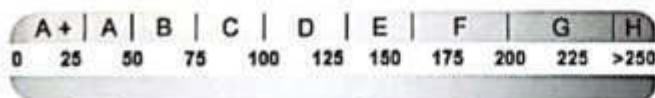
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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



Effizienzhaus 40  
 MFH Neubau  
 EFH Neubau  
 EFH energetisch  
 gut modernisiert  
 Durchschnitt  
 Wohngebäudebestand  
 MFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert  
 EFH energetisch nicht  
 wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 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 ( $A_N$ ) 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  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2015-000745120

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

### 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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 Warmwasserbereitung 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 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

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erstellt am 10.08.2022

Erteilende Stelle: Katasteramt  
Kronshagener Weg 107  
24116 Kiel

Flurstück:  
Flur:  
Gemarkung:

Gemeinde:  
Kreis:



32 556 500 32 556 600  
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Finanzamt

Steuernummer  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Finanzamt,

**Bescheid**  
über den  
Grundsteuermessbetrag  
Neuveranlagung  
auf den 01.01. 2017

Herr Max Mustermann  
Musterstraße 1  
12345 Musterstadt

**Festsetzung**

Art der Festsetzung  
Der Bescheid ist nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO vorläufig.

Festsetzung  
Bezeichnung der wirtschaftlichen Einheit

Lage:

Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus  
auf den 1.1.2017 wird festgesetzt auf

84,54 €

Eigentümer

Herr Max Mustermann  
Musterstraße 1  
12345 Musterstadt

Berechnung des Steuermessbetrages

Einheitswert	32.518 €	
x Steuermesszahl 2,6 v.T.	= Steuermessbetrag	84,54 €
<u>Heberechtigte Gemeinde</u>		

**Erläuterungen**

Haben Feststellungsbeteiligte einen Empfangsbevollmächtigten benannt oder gilt ein zur Vertretung der Gesellschaft der Feststellungsbeteiligten Berechtigter als Empfangsbevollmächtigter oder hat das Finanzamt einen Empfangsbevollmächtigten ausgewählt, so wirkt die Bekanntgabe des Bescheids für und gegen die von diesem vertretenen Feststellungsbeteiligten. Ist der Feststellungsbescheid einem Empfangsbevollmächtigten zugegangen, so gilt er gegenüber allen Feststellungsbeteiligten als bekanntgegeben.

Die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags ist gemäß § 165 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 AO vorläufig hinsichtlich der Frage, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens verfassungsgemäß sind. Die Vorläufigkeitserklärung erfolgt lediglich aus verfahrenstechnischen Gründen. Sie ist nicht dahin zu verstehen, dass die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens als verfassungswidrig angesehen werden. Sollte aufgrund einer diesbezüglichen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts diese Messbetragsfestsetzung aufzuheben oder zu ändern sein, wird die Aufhebung oder Änderung der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags von Amts wegen vorgenommen; ein Einspruch ist daher insoweit nicht erforderlich. Aufgrund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten.

# IMMOBILIENFACHWIRT & SACHVERSTÄNDIGER

Andreas Haufs zertifiziert nach DIN EN ISO/ IEC 17024



Objektart: Einfamilienhaus  
Anschrift: Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

## Wohnflächenberechnung

Alle Maße wurden vor Ort genommen (Fertigmaß)

### Untergeschoß

Flur 1	Grundfläche	3,47 m	x	1,11 m	3,85 m <sup>2</sup>
Flur 1.1	Grundfläche	0,86 m	x	1,76 m	1,51 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	Grundfläche	3,98 m	x	3,38 m	13,45 m <sup>2</sup>

Untergeschoss Gesamt	18,82 m <sup>2</sup>
----------------------	----------------------

### Erdgeschoß

Flur 1.1	Grundfläche	3,48 m	x	1,06 m	3,69 m <sup>2</sup>
Flur 1.2	Grundfläche	0,36 m	x	1,66 m	0,60 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	Grundfläche	3,60 m	x	3,67 m	13,21 m <sup>2</sup>
Eßzimmer	Grundfläche	3,48 m	x	4,16 m	14,48 m <sup>2</sup>
Küche 1.1	Grundfläche	2,22 m	x	3,59 m	7,97 m <sup>2</sup>
Küche 1.2	Grundfläche	0,58 m	x	3,24 m	1,88 m <sup>2</sup>
Gäste WC	Grundfläche	0,80 m	x	1,11 m	0,89 m <sup>2</sup>
Terrasse anteilig 25%	Grundfläche	6,00 m	x	6,83 m	10,25 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss Gesamt	52,96 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------

### Dachgeschoß

Flur 1.1	Grundfläche	3,31 m	x	1,03 m	3,41 m <sup>2</sup>
Flur 1.2	Grundfläche	0,57 m	x	0,88 m	0,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	Grundfläche	2,50 m	x	4,17 m	10,43 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	Grundfläche	2,55 m	x	3,60 m	9,18 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1.1	Grundfläche	1,17 m	x	2,85 m	3,33 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1.2	Grundfläche	2,25 m	x	1,05 m	2,36 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss Gesamt	29,21 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------


Wohnfläche Gesamt	100,99 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Bosau 17.12.2022

WOFIV

- Die Abseiten im Dachgeschoss wurden nicht erfasst
- Die Wohnfläche wurde wie folgt errechnet:

- unter 1,00 m Kniestock erfolgt eine 0,00 % Berechnung
- unter 2,00 m Kniestock erfolgt eine 50,00 % Berechnung
- ab 2,00 m Kniestock erfolgt eine 100,00 % Berechnung

  
Andreas Haufs Sachverständiger

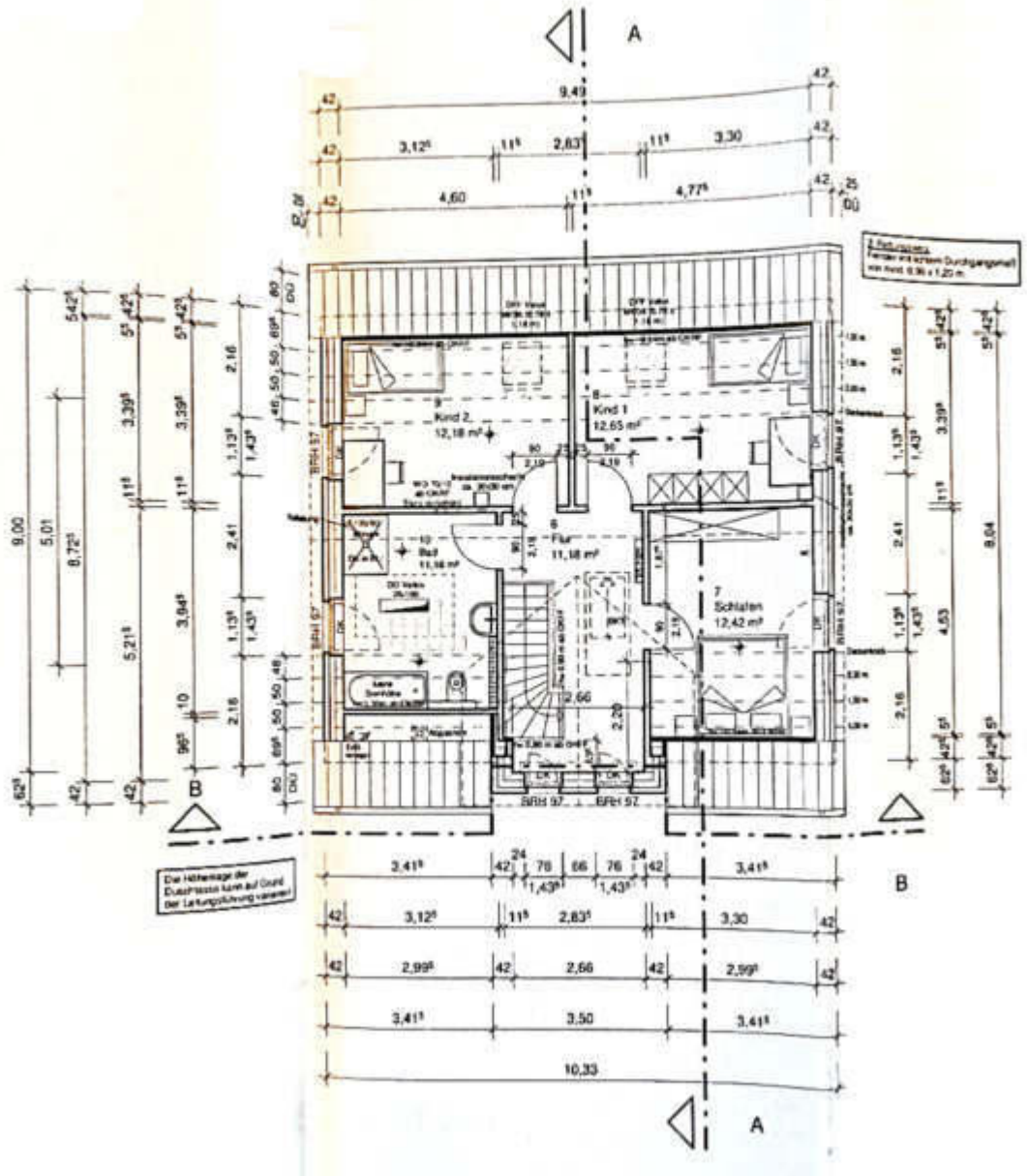
**Anschrift:**  
DIMW  
Dorfstraße 37 - 23715 Bosau

**Kontakt:**  
Mobil: 0175/ 5513541

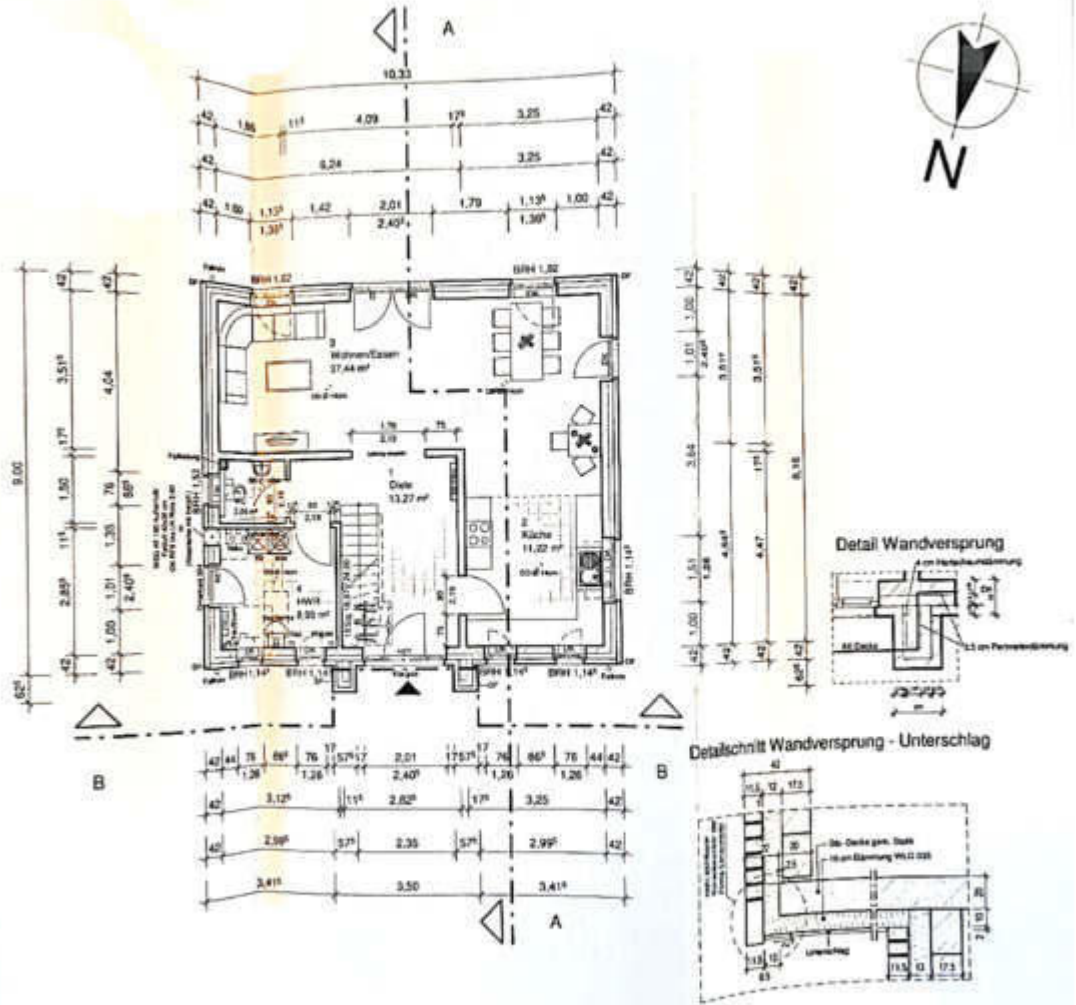
**Ansprechpartner:**  
Andreas Haufs

Sachverständiger  
Immobilienfachwirt  
DIN EN ISO/ IEC 17024

# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Erdgeschoss







40°

Gesamtwandlänge 3,10m

DK Gelände +0,10

vord. Gelände -0,16  
13,5 m ü. NN

vord. Gelände -0,37  
13,29 m ü. NN

Nord



DN 45°

DKFF +0,25

vord. Gelände -0,30  
13,49 m ü. NN

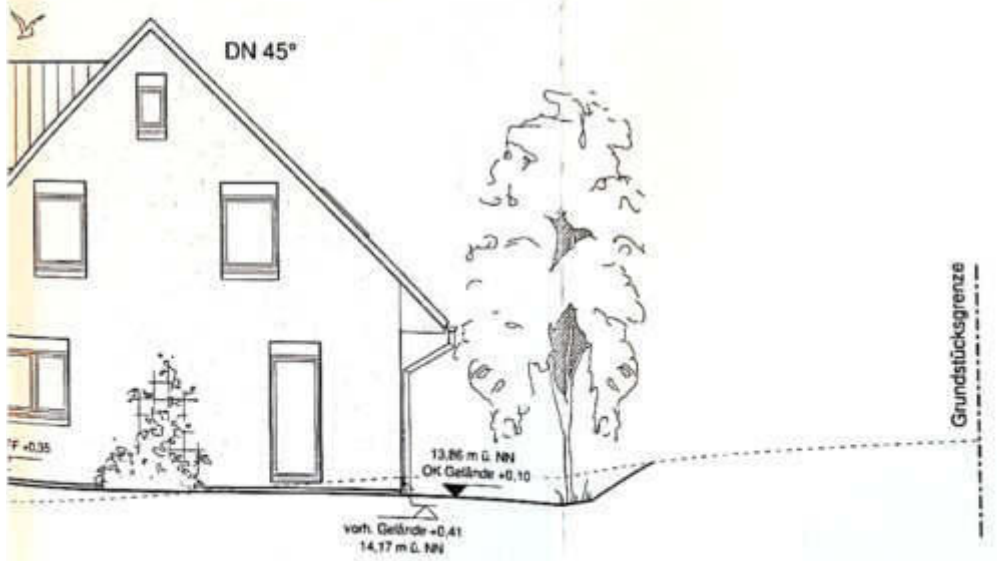
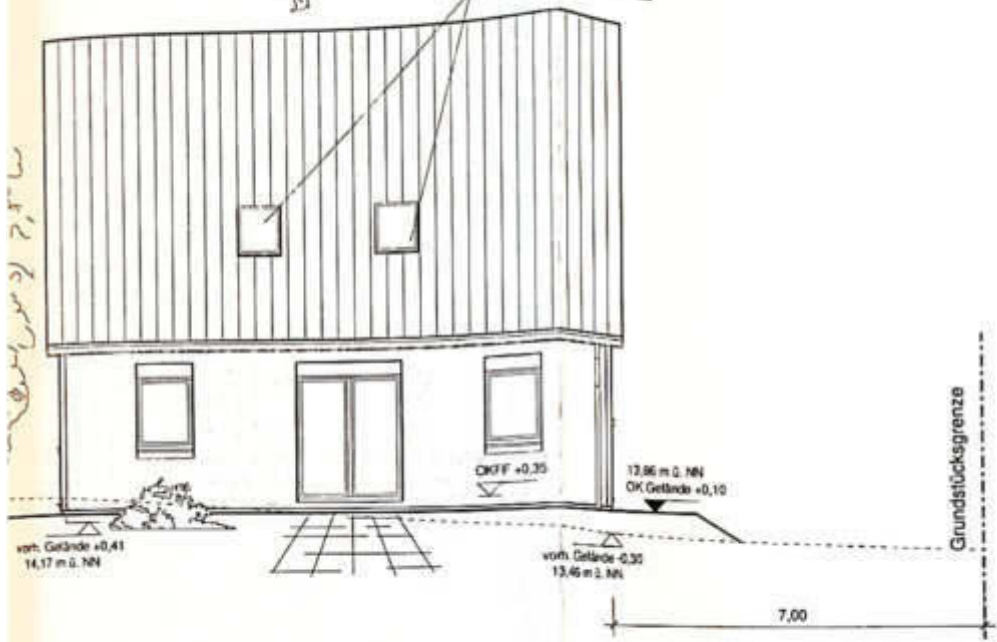
13,86 m ü. NN  
DK Gelände +0,10

vord. Gelände -0,16  
13,9 m ü. NN

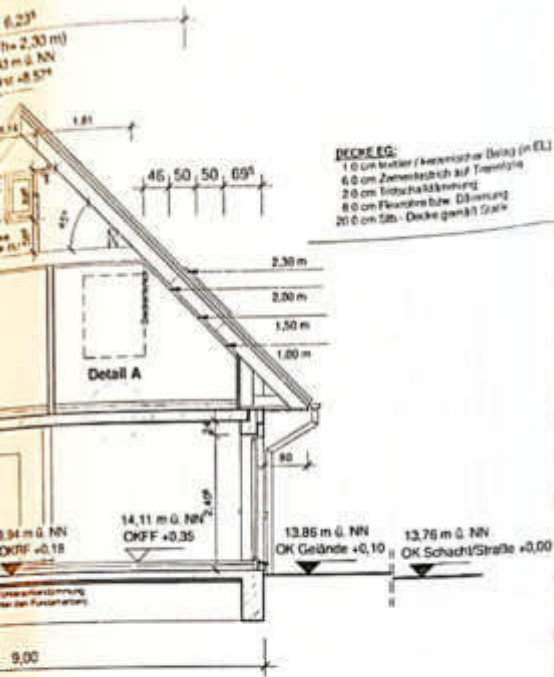
Ost

5,00

DIT: Fa. Völsch & Partner  
 AG  
 DIT können sich nicht für die  
 Vorgaben in der wegweisen und  
 deren Position und Größe nicht  
 statisch überprüft werden!

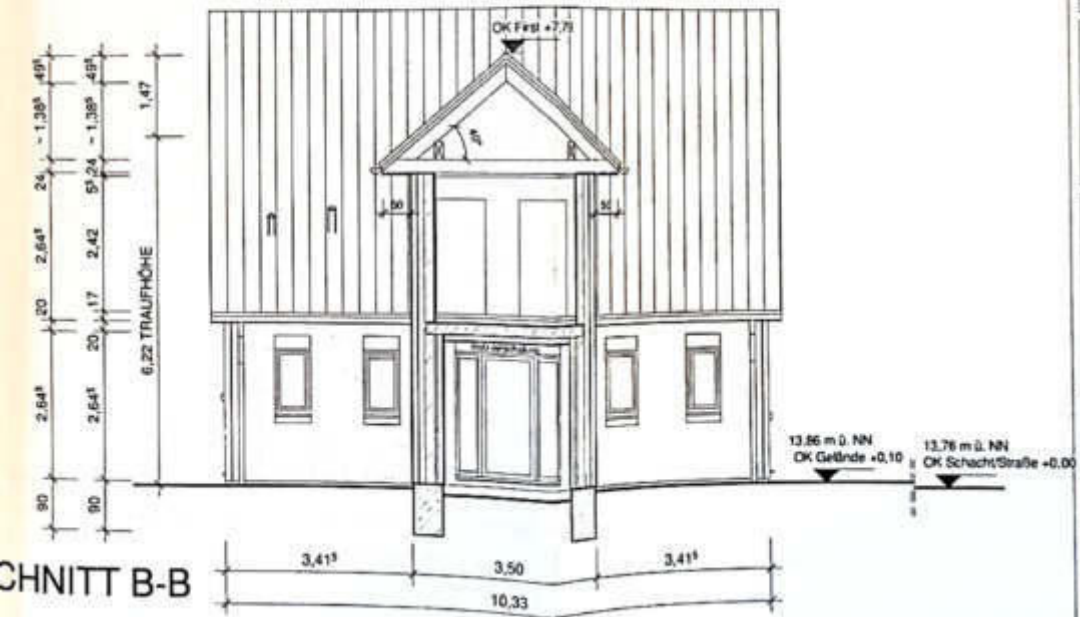


st



### Detail A FUSSBODENAUFBAU DG

**DECKE DG:**  
 10 cm Kiesel / Kiesenschotter (Belag) (in EL)  
 60 cm Zementestrich auf Trapezblech  
 20 cm Trittschalldämmung  
 80 cm Porenbeton bzw. Dämmung  
 200 cm Stb. - Decke gemäß Stab



**Amtsgericht Kiel**

# **Grundbuch**

**von**



Datum des Abrufs: 09.08.2022 07:44:14  
Letzte Eintragung vom: 10.10.2017

DATE OF BIRTH: \_\_\_\_\_

No.	Name	Age	Sex	Religion	Caste	Occupation	Address	Signature	Remarks

DATE OF SIGNATURE: \_\_\_\_\_



AMT  
KIEL

Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Wirtschaftsart und Lage	Größe	
			Flur	Katastr. Flurstück		HA	m <sup>2</sup>
1	2	a	001	b	3	4	98
2			001		Gebäude- und Freifläche		98
3	1, 2		001		Gebäude- und Freifläche		98
4	3		001		Gebäude- und Freifläche		98
5	4		001		Gebäude- und Freifläche		98



Bestand und Zuschreibungen

Abschreibungen

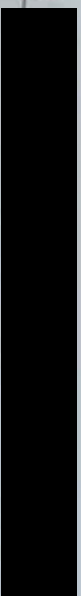
Zur Id. Nr. der Grundstücke		Zur Id. Nr. der Grundstücke	
5		7	
1			
2			
1, 2, 3			
3, 4			
4, 5			

Nummer der Eintragungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	[REDACTED]	3	4
1	[REDACTED]	1	[REDACTED]
2	[REDACTED]	2	[REDACTED]
2	[REDACTED]	4	[REDACTED]



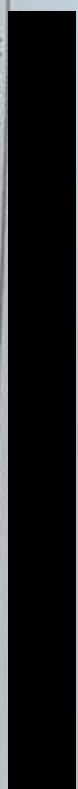


1 Nummer der Eintra- gungen	2 Eigentümer / Eigentümerin	3 Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	4 Grundlage der Eintragung



Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	
1	1	
2	2	
3	4	

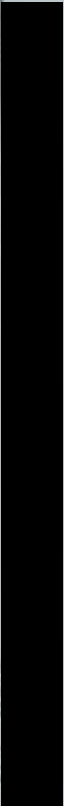
1 Nummer der Eintra- gungen	2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen



Veränderungen

Löschungen

Geltende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4		6	
3		1	Gelöscht
		2	Gelöscht



Veränderungen

Löschungen

Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7

Eintragsnummern	Laufende Nummern der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	4	[REDACTED]	[REDACTED]
2	4	[REDACTED]	[REDACTED]



Veränderungen

Betrag

5

6

7

Laufende  
Nummer  
der  
Spalte 1

8

Betrag

9

Löschungen

10