

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brockel

### EFH in Brockel aus dem Dornröschenschlaf wecken



Objekt-Nr. OM-306317

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **360.000 €**

Jacobs Sandstich 20  
27386 Brockel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	792,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes freistehendes EFH auf einem großen Gartengrundstück in gewachsener ruhiger Umgebung. Mit großer Garage und tollem Garten (inkl. Gewächshaus) mit viel Potential. Der Grundriss im EG ist sehr großzügig und hell. Die Aufteilung im OG ist sehr zweckmäßig für eine Familie mit 2 Kindern.

## Ausstattung

Gute Ausstattung gemäß Baujahr 1996. Großzügige, helle, offene Grundrisse im EG und für Familien zweckmäßiger Grundriss im OG.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Freistehendes EFH mit großem Garten in einer gewachsenen, ruhigen, kleinen Siedlung mit schönen Gärten und guter Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

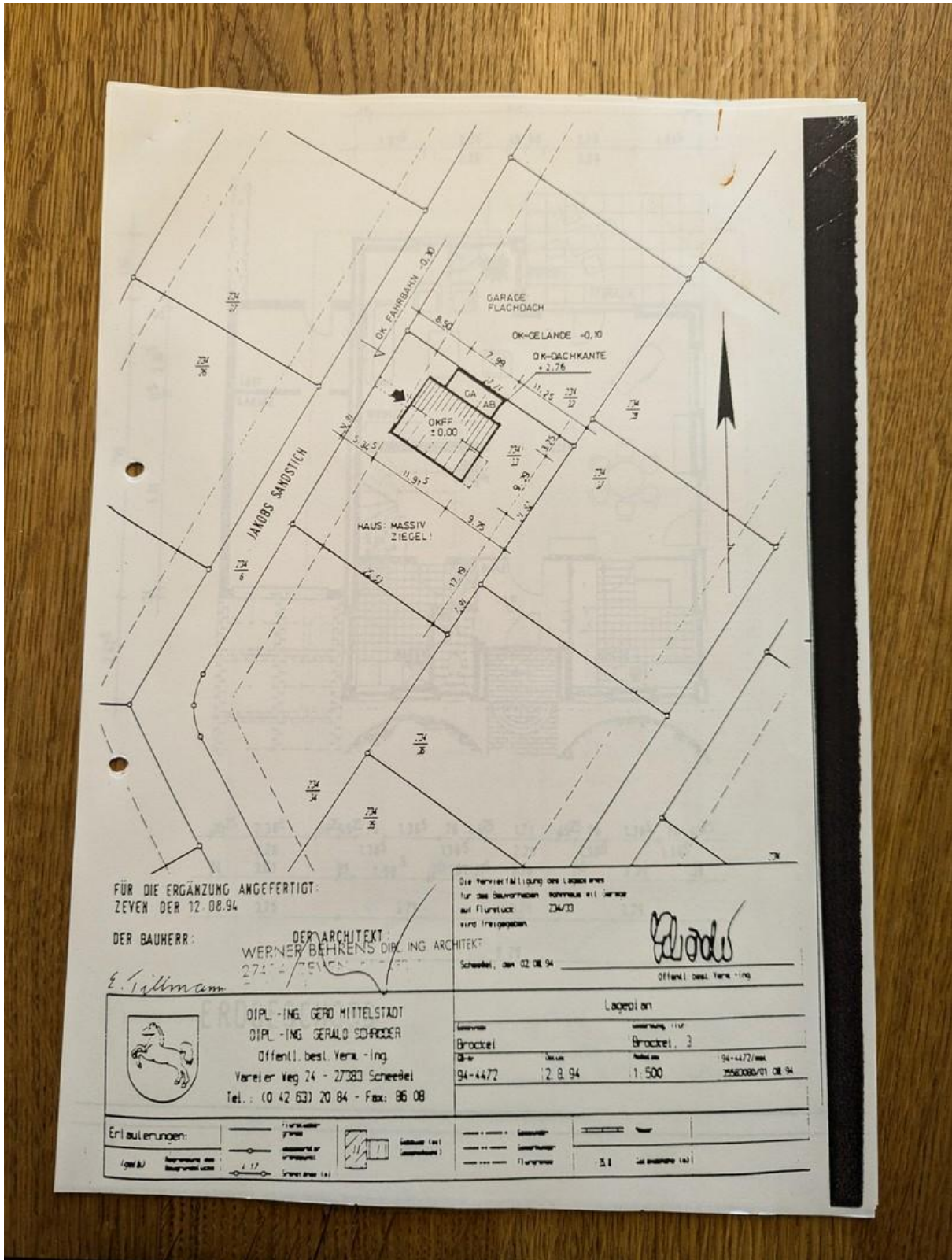




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



FÜR DIE ERGÄNZUNG ANGEFERTIGT:  
ZEVEN DER 12.08.94

DER BAUHERR:

*E. Tillmann*

DER ARCHITECT:  
WERNER BEHRENS DIPL.-ING. ARCHITECT

27117  
DIPLOM-ING. GERO MITTELSTADT  
DIPLOM-ING. GERALD SCHROEDER  
Öffentl. best. Veru.-Ing.  
Vareler Weg 24 - 27383 Schwebel  
Tel.: (0 42 63) 20 84 - Fax: 86 08

Die Planverteilung des Lagers ist  
für das Bauverfahren "Kohlenaustrich" auf  
Flurstück 234/33  
eingetragen.

Schwebel, den 02.08.94

*Behrens*  
Öffentl. best. Veru.-Ing.

Lagerplan

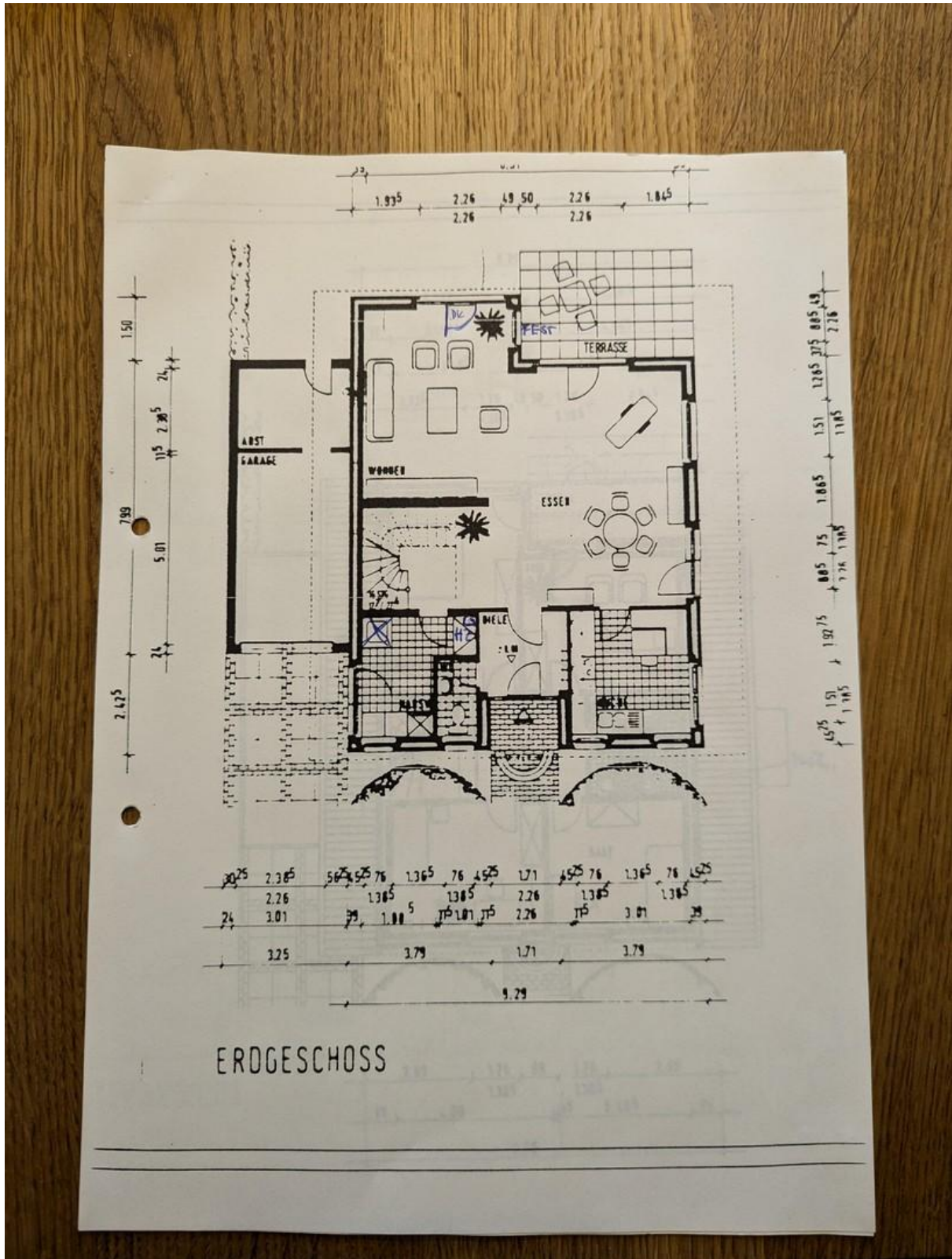
Genehmigt	Unterschiedl. 11/9		
Brockel	Brockel, 3		
Bl.-Nr.	Datum	Blatt-Nr.	94-4472/100
94-4472	12.8.94	1:500	3560000/01.08.94

Erläuterungen:

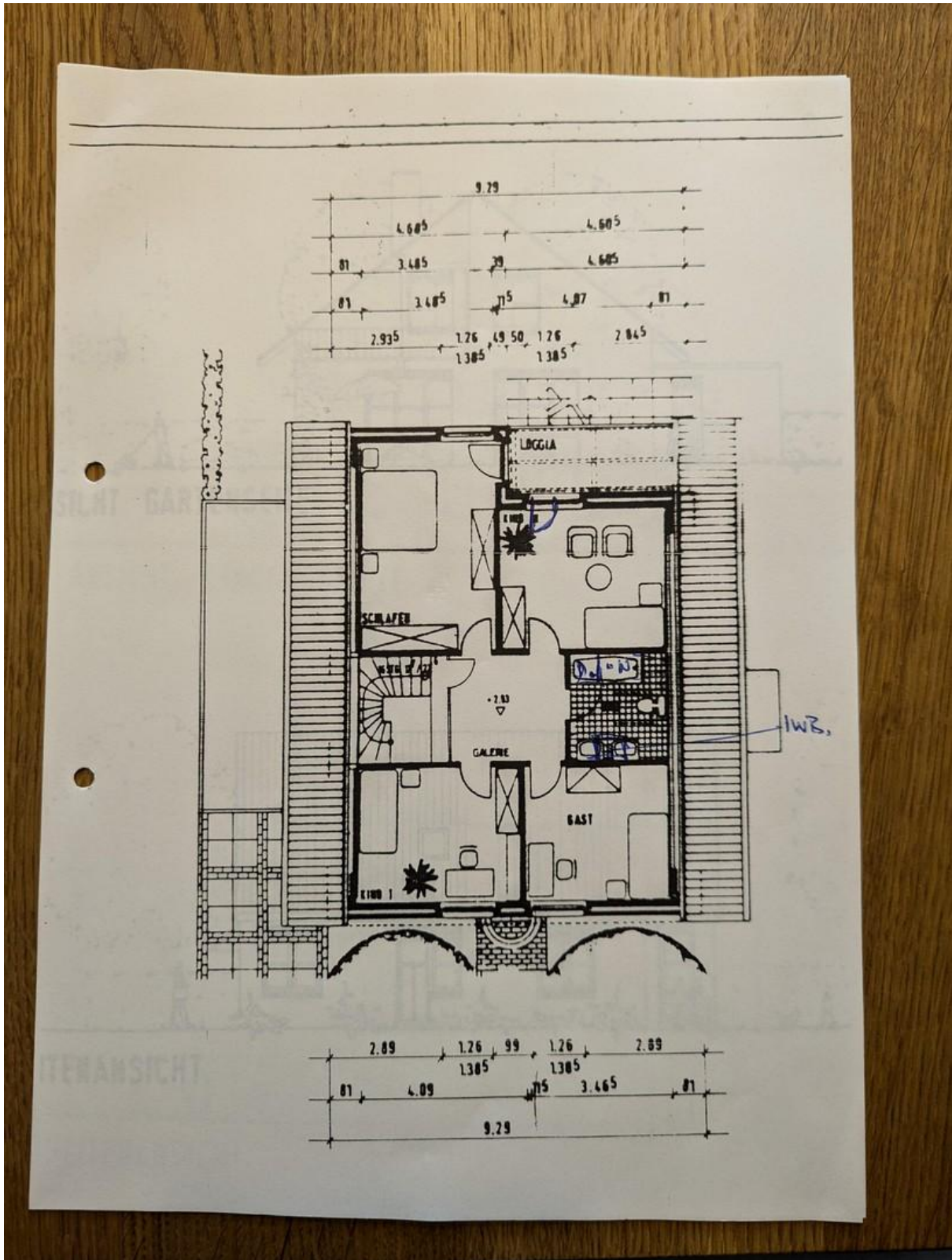
	Flurstücksgrenze		Baufläche (ca.)
	Wandstärke 1/2		Fenster (ca.)
	Tür		Treppe
	Fußboden		Decke
	Fußboden		Decke
	Fußboden		Decke



# Exposé - Grundrisse

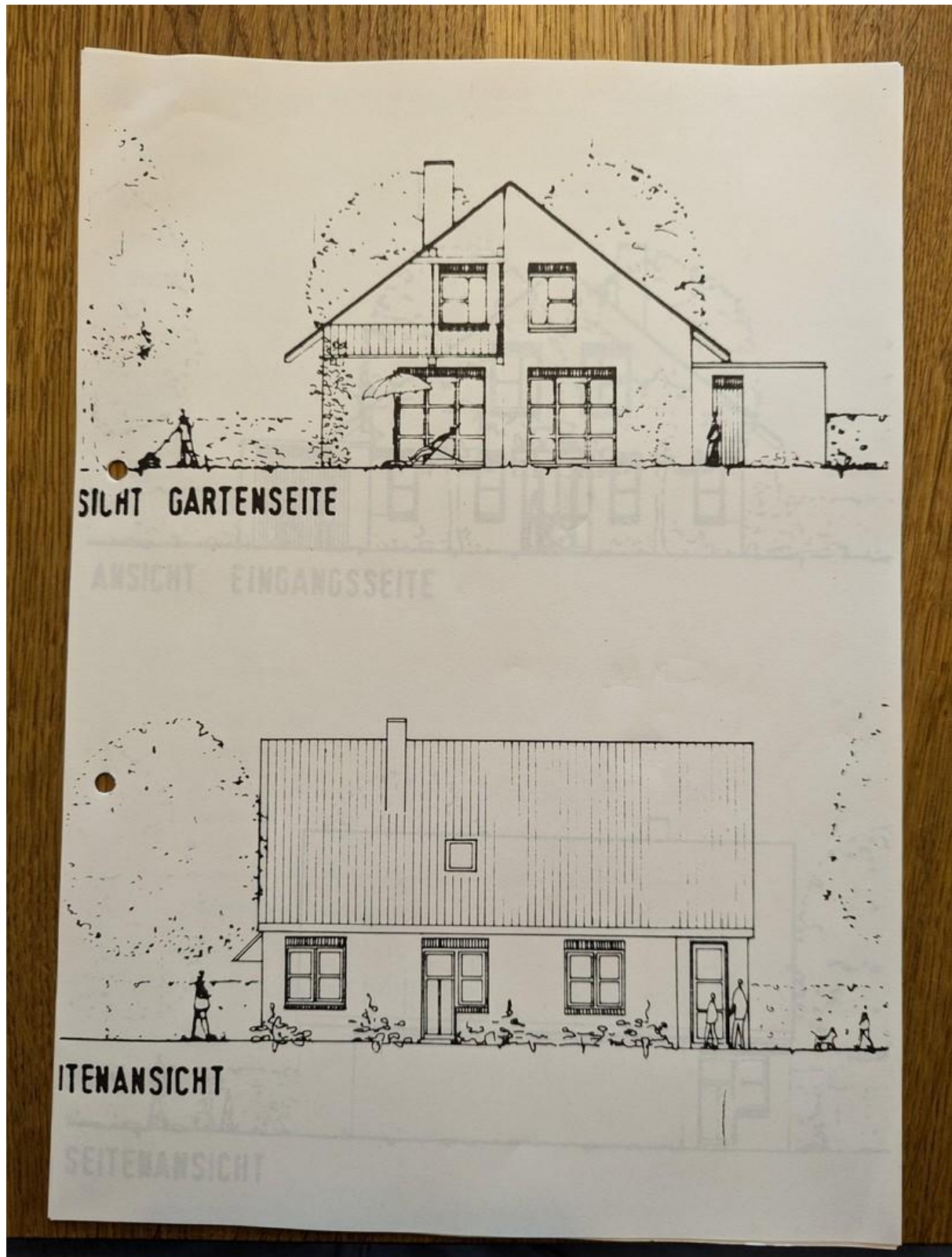


# Exposé - Grundrisse





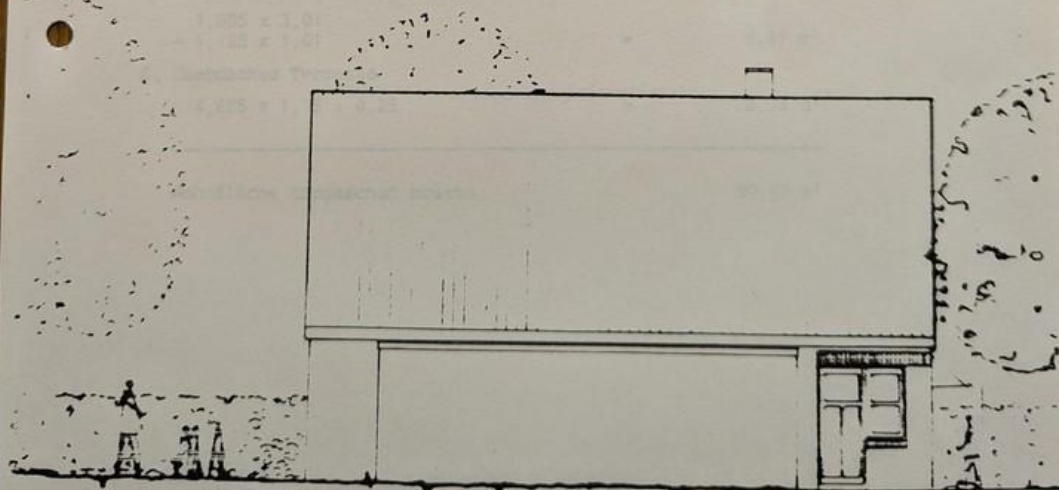
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



ANSICHT EINGANGSSEITE



SEITENANSICHT

# Exposé - Grundrisse

ERNERB BEHRENS ARCHITEKT - ING. GRAD.-BÄCKERSTR. 24, 27404 ZEVEN RUF-NR. 04281-3003

Bauvorhaben : Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage  
Bauherr : Elisabeth Tillmann  
Halvesieker Weg 3  
27383 Scheeßel  
Bauort : Jakobs Sandstich 20  
27386 Brockel  
Projekt-Nr. : PB 941

Hier : WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

## I. Erdgeschoß

### 1. Wohnen/Essen

$$\begin{aligned} & 3,905 \times (5,01 + 0,24 - 2,635) \\ & + 4,605 \times 6,135 \\ & - 0,24 \times 3,75 \\ & - 1,00 \times (1,30 - 0,20) \\ & - 1,00 \times 0,5 \times (1,335 - 0,50) \end{aligned} = 55,72 \text{ m}^2$$

### 2. Küche

$$3,135 \times 3,01 = 9,44 \text{ m}^2$$

### 3. Diele

$$2,26 \times 2,01 = 4,54 \text{ m}^2$$

### 4. WC

$$1,01 \times 1,885 = 1,90 \text{ m}^2$$

### 5. Hauswirtschaftsraum

$$\begin{aligned} & 1,885 \times 3,01 \\ & + 1,125 \times 1,01 \end{aligned} = 6,81 \text{ m}^2$$

### 6. Überdachte Terrasse

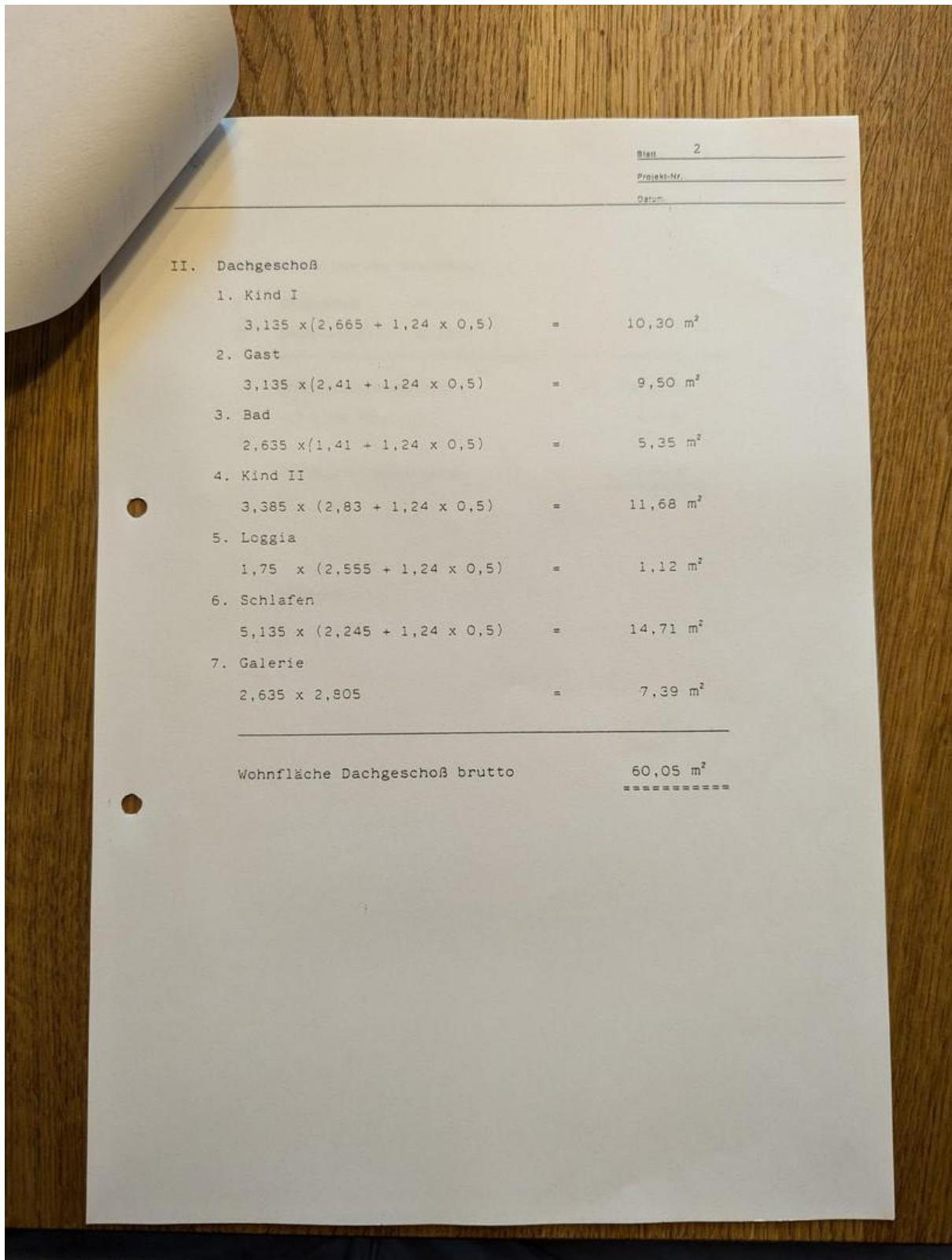
$$4,605 \times 1,75 \times 0,25 = 2,02 \text{ m}^2$$

---

Wohnfläche Erdgeschoß brutto 90,43 m<sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse



Blatt 2  
Projekt-Nr.  
Datum

## II. Dachgeschoß

### 1. Kind I

$$3,135 \times (2,665 + 1,24 \times 0,5) = 10,30 \text{ m}^2$$

### 2. Gast

$$3,135 \times (2,41 + 1,24 \times 0,5) = 9,50 \text{ m}^2$$

### 3. Bad

$$2,635 \times (1,41 + 1,24 \times 0,5) = 5,35 \text{ m}^2$$

### 4. Kind II

$$3,385 \times (2,83 + 1,24 \times 0,5) = 11,68 \text{ m}^2$$

### 5. Loggia

$$1,75 \times (2,555 + 1,24 \times 0,5) = 1,12 \text{ m}^2$$

### 6. Schlafen

$$5,135 \times (2,245 + 1,24 \times 0,5) = 14,71 \text{ m}^2$$

### 7. Galerie

$$2,635 \times 2,805 = 7,39 \text{ m}^2$$

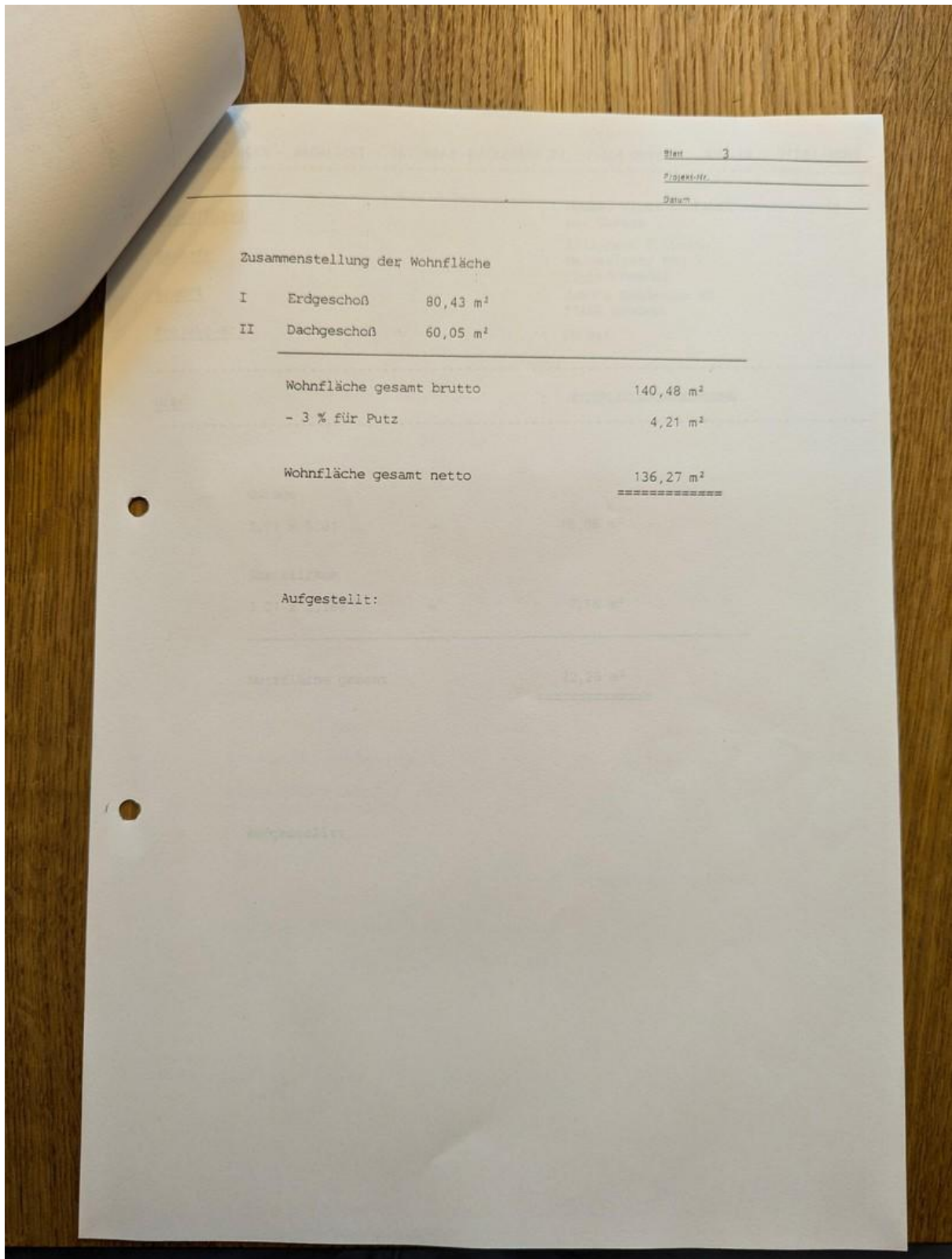
---

Wohnfläche Dachgeschoß brutto

60,05 m<sup>2</sup>

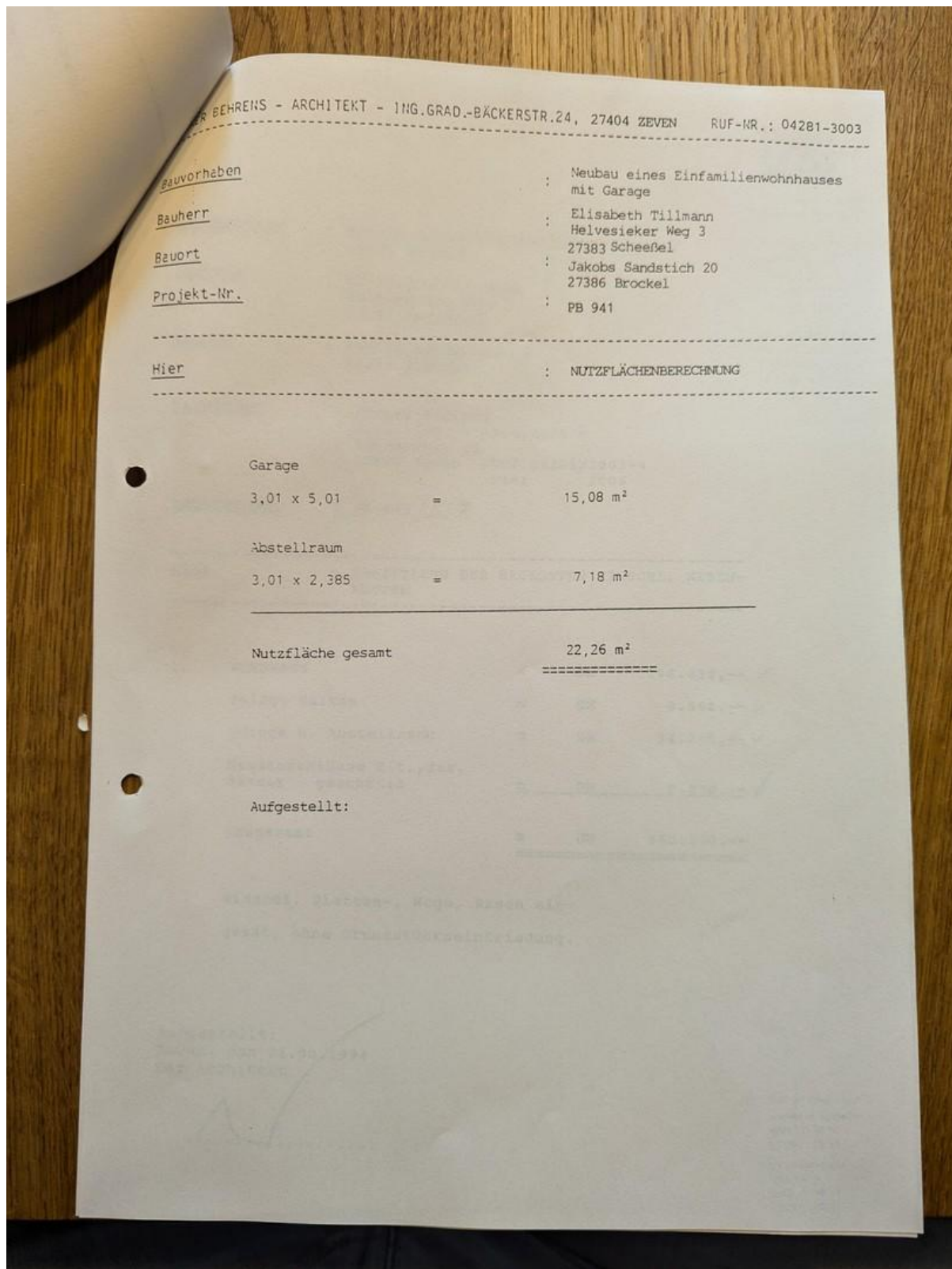
=====

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



R. BEHRENS - ARCHITEKT - ING. GRAD.-BÄCKERSTR. 24, 27404 ZEVEN RUF-NR. : 04281-3003

Bauvorhaben

: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Bauherr

: Elisabeth Tillmann  
Helvesieker Weg 3

Beuort

: 27383 Scheeßel  
Jakobs Sandstich 20

Projekt-Nr.

: PB 941

Hier

: NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Garage

$$3,01 \times 5,01 = 15,08 \text{ m}^2$$

Abstellraum

$$3,01 \times 2,385 = 7,18 \text{ m}^2$$

Nutzfläche gesamt

$$\underline{\underline{22,26 \text{ m}^2}}$$

Aufgestellt:

Aufgestellt:  
am 21.09.1994  
R. Behrens

# Exposé - Anhänge

1. aktueller Marktwertreport
2. Energieausweis





## MarktwertReport nach ImmoWertV

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück** (freistehend)

**27386 Brockel, Jacobs Sandstich 20**

Marc Buntrock  
Ostenfeldmark 7, 59557 Lippstadt  
buntrock@bode.ms  
**+4929416606494**

Erstellungsdatum  
Wertermittlungsstichtag  
Vorgangsnummer

geschätzter Marktpreis  
(zum Stichtag 12.08.2024)

**398.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2.926 €

26.08.2024  
12.08.2024  
J2027386

## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks	792 m <sup>2</sup>
Erläuterungen zur Grundstücksgröße	Berechnung laut Zeichnung Architekt

### Angaben zur Gemeinde

Gemeinde	Brockel
Einwohnerzahl	1.363
Kreis	Rotenburg (Wümme)
Bundesland	Niedersachsen

### Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

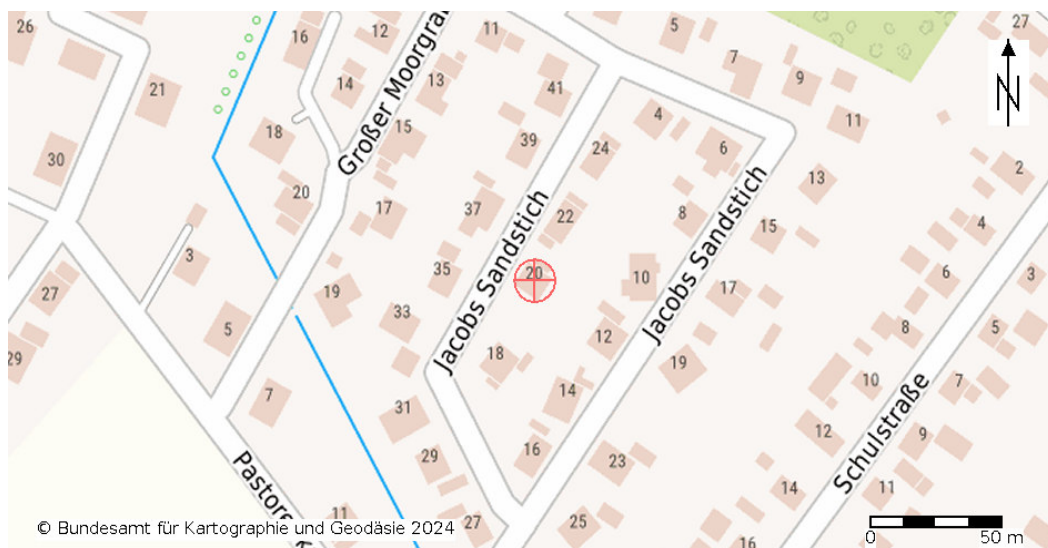
Lagescore für den Kreis Rotenburg (Wümme)	0 (befriedigend)
Lagescore für das Bundesland Niedersachsen	2 (gut)
Lagescore für Deutschland	4 (gut)

### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	1 (befriedigend)
------------------------------	------------------

### Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





### **Einfamilienhaus**

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1996
Wohnfläche	136 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	1 Vollgeschoss (EG) 1 Dachgeschoss (OG) 1 Spitzboden (keine nutzbare Wohnfläche)
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	nicht unterkellert
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

### **Energieeffizienz**

Baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) D  
(geschätzt)

### **Gebäudestandard**

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
offener Kamin / Kachelofen	nein
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz. (Gas)
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

### **relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

## 2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

### Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	66,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	Jacobs Sandstich 20, 27386 Brockel, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummerngenau

### Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2023
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße	900 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land



## Bodenwertermittlung

### Grundstück

Grundstücksgröße **792 m<sup>2</sup>**

beitragsfreier Ø Bodenwert			66,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	12.08.2024	x 1,02
Fläche (m <sup>2</sup> )	900 m <sup>2</sup>	792 m <sup>2</sup>	x 1,03
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert</b>			<b>69,34 €/m<sup>2</sup></b>

Anpassung Fläche (m<sup>2</sup>): gemäß Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)

### Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwertentwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
1.3	Sprengnetter Bodenwertindex	01.07.2024

**Bodenwert Grundstück 54.917 €**

### Bodenwert insgesamt

**Gesamtfläche 792 m<sup>2</sup>**  
**Bodenwert insgesamt 54.917 €**

### 3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	3,00	1996	70	48

#### Gebäudestandard (Einfamilienhaus)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände			1,00			23,00	23,00
Dach			1,00			15,00	15,00
Fenster und Außentüren			1,00			11,00	11,00
Innenwände und -türen			1,00			11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11,00	11,00
Fußböden			1,00			5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen			1,00			9,00	9,00
Heizung			1,00			9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00	6,00
Summe (%)			100,00			Gesamt	100,00

#### relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	1
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	2
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>8</b>

resultierender Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
tatsächliches Gebäudealter	28
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	42
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	<b>48</b>

## 4 Wertermittlung

### NHK-Ermittlung

#### Einfamilienhaus

NHK-2010-Typ	1.21
NHK-2010-Grundwert (gilt für 210 m <sup>2</sup> BGF)	1.005 €/m <sup>2</sup>

#### Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Gebäudegröße	- 0,988

NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	993 €/m <sup>2</sup>
----------------------------	----------------------

#### 1 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	245 €/m <sup>2</sup>
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	245 €/m <sup>2</sup>



## Sachwertermittlung

### Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	NHK-Wert inkl. BNK (€/m <sup>2</sup> )	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (%)	Gebäudesachwert (€)
Einfamilienhaus	220	993	1,827	399.126	31,43	273.681
Besondere Bauteile						
Loggia						5.000
1 Garage(n)	17	245	1,827	7.609	31,43	5.217
<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>						<b>283.898</b>

### Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
<b>1,827</b>	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	12.08.2024

### Sachwert

	Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	283.898 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 % + 14.195 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)	298.093 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x0,79 235.493 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)	+ 54.917 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	290.410 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,369 397.571 €
<b>Sachwert</b>	397.571 €
	rd. <b>398.000 €</b>

### Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
<b>0,79</b>	Sprengnetter	2023
Datengrundlage und Methode		

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben. Marktdaten-Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht 04.04.2023.

### Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
<b>1,369</b>	Sprengnetter	01.04.2024	3,10%	1,286 - 1,452

#### Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 542 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

## Ertragswertermittlung

### Rohertrag im Marktwert

Nutzung	Objektbezeichnung	RND	LZS	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
		(Jahre)	(%)			pro m <sup>2</sup> bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m <sup>2</sup> bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
W	Einfamilienhaus	48	1,00	136				6,80	11.098
W	Garagen	48	1,00		1				288
	<b>∅ nach RE</b>	<b>48</b>	<b>1,00</b>						
	<b>Gesamt</b>			<b>136</b>	<b>2</b>		<b>0</b>		<b>11.386</b>
	<b>Gesamt Wohnen</b>			<b>136</b>	<b>2</b>		<b>0</b>		<b>11.386</b>

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant  
 K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage  
 P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe  
 GAR:Garagen SP:Stellplätze

### Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete 7,35 €/m<sup>2</sup>

### Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Gebäudeart	Eigentumswohnung	EFH, freistehend	1,150
Fläche	70	136	0,804
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			<b>6,80 €/m<sup>2</sup></b>



### Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Verwaltung		Instandhaltung		Mietausfallwagnis	Modernisierungsrisiko		Sonstiges		Gesamt
	Objektbezeichnung	pro Einheit (€)	% des RoE	pro Einheit (€)		% des rel. HK	% des RoE	pro Einheit (€)	% des rel. HK	
w Einfamilienhaus	351,00	3,16	13,80	0,55	2,00	0,00	0,00		0,00	22,08
w Garagen	46,00	15,97	104,00		2,00	0,00			0,00	54,17

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant  
 K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage  
 P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe  
 GAR:Garagen SP:Stellplätze

## Ertragswert

	Marktwert	
	Wohnen	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	11.386 €	11.386 €
Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)	22,89 %	22,89 %
BWK % des Rohertrags		22,89 %
zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %	0,00 %	0,00 %
% des Rohertrags (angesetzt)		22,89 %
Bewirtschaftungskosten absolut		2.606 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>		8.780 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 1,00 %		
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 549 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		8.231 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 37,974
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 48 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		312.564 €
kapitalisierte Mehr-/Minderrente		+ 0 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 54.917 €
<b>Ertragswert</b>		367.481 €
		<b>rd.</b>
		<b>367.000 €</b>

## Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>7,35 €/m<sup>2</sup></b>	Sprengnetter	01.04.2024	6,77 - 7,98

### Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 574262 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

## Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
-----------------------	--------	----------	----------------	------------------------

**1,00** Sprengnetter 01.04.2024 11,70% 0,77 - 1,23

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 22 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.



## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	54.917 €	(69 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	398.000 €	(2.926 €/m <sup>2</sup> )
Ertragswert	367.000 €	(2.699 €/m <sup>2</sup> )
	32,2-facher RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

### geschätzter Marktpreis

(zum Stichtag 12.08.2024)

**398.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2.926 €

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **Verfahrenswahl**

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

### **Bodenwert**

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

### **Normalherstellungskosten**

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde gelegt, die sich auf die Brutto-Grundfläche beziehen. Die NHK werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

### **Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

### **Baupreisindex (BPI)**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

## **Sachwertfaktor**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

## **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengnetter-Vergleichsmietensystem. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende tatsächliche Erträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form von kapitalisierten Mehr- oder Mindererträgen berücksichtigt.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der ImmoWertV veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.



### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

### **Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor**

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

### **Restnutzungsdauer (RND)**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

### **Marktpreis**

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

## **6 Haftungsausschluss**

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Markt-

preisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

## 7 Anlagen



Eingang  
Außenbereich



Gartenseite  
Außenbereich





Loggia  
Außenbereich



PXL\_20240712\_103852877  
Innenbereich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **07.10.2034**

Registriernummer: NI-2024-005358367

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Jacobs Sandstich 20 27386 Brockel		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1995		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	183,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
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>5</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"/> 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 energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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

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)

Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H.

Meyerbeerstr. 31  
48163 Münster

Unterschrift des Ausstellers

**BODE** Planungsgesellschaft für  
Energieeffizienz m.b.H.  
*James*  
Meyerbeerstraße 31 | 48163 Münster | 0251 14984-0

Ausstellungsdatum **08.10.2024**

<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 einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

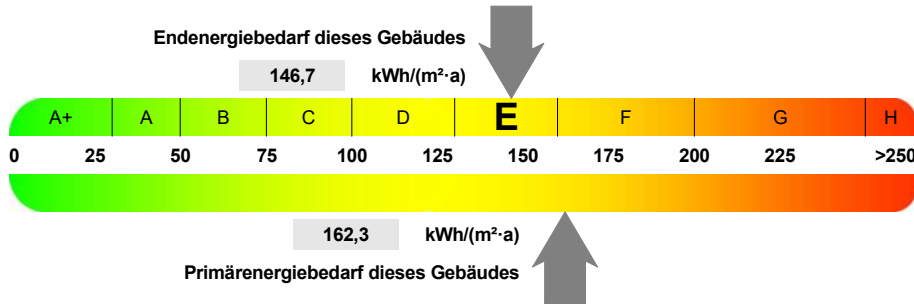
Registriernummer:

NI-2024-005358367

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 35,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 162,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 128,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,59 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 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

146,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

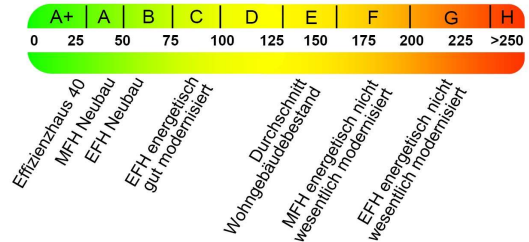
Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			%
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>			
Art der erneuerbaren Energie			Anteil EE <sup>10</sup>
			%
			%
Summe <sup>8</sup>			%
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

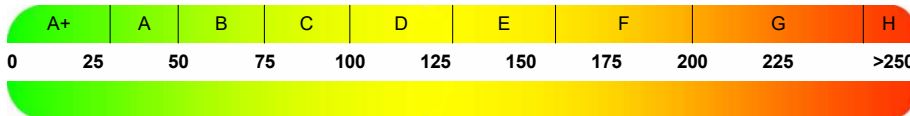
Registriernummer:

NI-2024-005358367

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



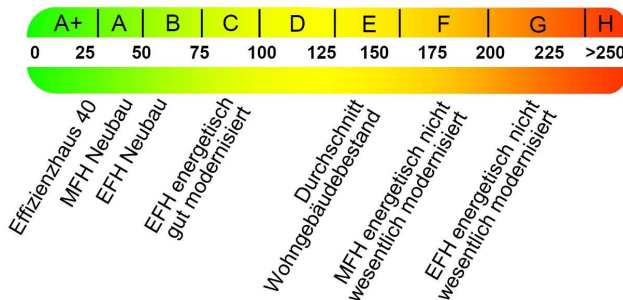
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2024-005358367

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	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H.  
Meyerbeerstr. 31, 48163 Münster

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## 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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude 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 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 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 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem 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 pau-

schaler 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

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.

### 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 GEG 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