

Exposé

Gewerbe- / Renditeobjekt Wohnhaus

Objekt-Nr.: 772-04



*Dieses Objekt wird zur Zeit als Monteursunterkunft
und Büro- / Produktionsstandort genutzt.
Es lässt sich mit einfachen Mitteln zu einem Wohnhaus umbauen.*

Preis 420.000,- €

Objektbeschreibung

Im Dachgeschoß befindet sich z. Zt. eine Monteurwohnung mit 4 Schlafzimmern und einem Badezimmer.

Im Erdgeschoß befindet sich Büros und weitere Räume für einen Gewerbebetrieb.

Die Mieteinnahmen betragen 24.000,- € / Jahr.

Das Gebäude ist 2009 voll saniert worden. Die Wände im Dachgeschoss wurden nur "eingesetzt". D. h., der Grundriss kann einfach geändert werden ohne die "Dachhülle" zu beschädigen. Das Badezimmer wurde in massiver Bauweise erstellt.

Das Gebäude kann mit einfachen Mitteln wieder zu einem Wohnhaus umgebaut werden. Die Flächen von beiden Garagen (ca. 52 m²) können dann in Wohnraum gewandelt werden. Somit würde das Gebäude dann über ca. 150 m² Wohnfläche verfügen.

Wir geben Ihnen gerne die Gelegenheit sich das Objekt genau anzusehen. Allerdings gilt die Devise, "wer zuerst kommt, mahlt zuerst". Das heißt, wer als erster einen Notartermin wahrnimmt, bekommt das Objekt verkauft. Es gibt keine Reservierungen.

Unterlagen wie Lageplan sowie die Widerrufserklärung liegen diesem Exposé bei.
Bei Fragen freue ich mich über Ihren Anruf.

Lage

Das Objekt liegt im südlichen "Speckgürtel" zwischen Hamburg und Lüneburg.
Es hat eine gut und verkehrsgünstige Lage.

Der Ort verfügt über die gängigen Unternehmen, die die Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Leben versorgen. Mehr oder weniger alle großen Lebensmittel- und Einzelhandels/Lebensmittelketten sind in unter 10 min. mit dem Auto zu erreichen. Auch der Personennahverkehr hat gute Anschlüsse um zum Bahnhof und von dort nach Hamburg und Lüneburg zu gelangen.

Eckdaten:

Art der Immobilie:	Wohn- / Gewerbeimmobilie	Mieteinnahmen:	24.000,- € / Jahr
Wohnfläche:	Ca.106 m ²	Übergabe:	Nach Vereinbarung, sofort
Nutzfläche:	Ca.70 m ²	Preis:	420.000,- €
Grundstück:	Ca.460 m ²	Käufercourtage:	6,25 % incl. MwSt.
Heizung:	Gas (1995)	Weitere Kosten:	Ja, Notar, Grunderwerbsteuern, etc.

(2) Aktuelle Version. Alle vorangegangenen Exposés verlieren ihre Gültigkeit.



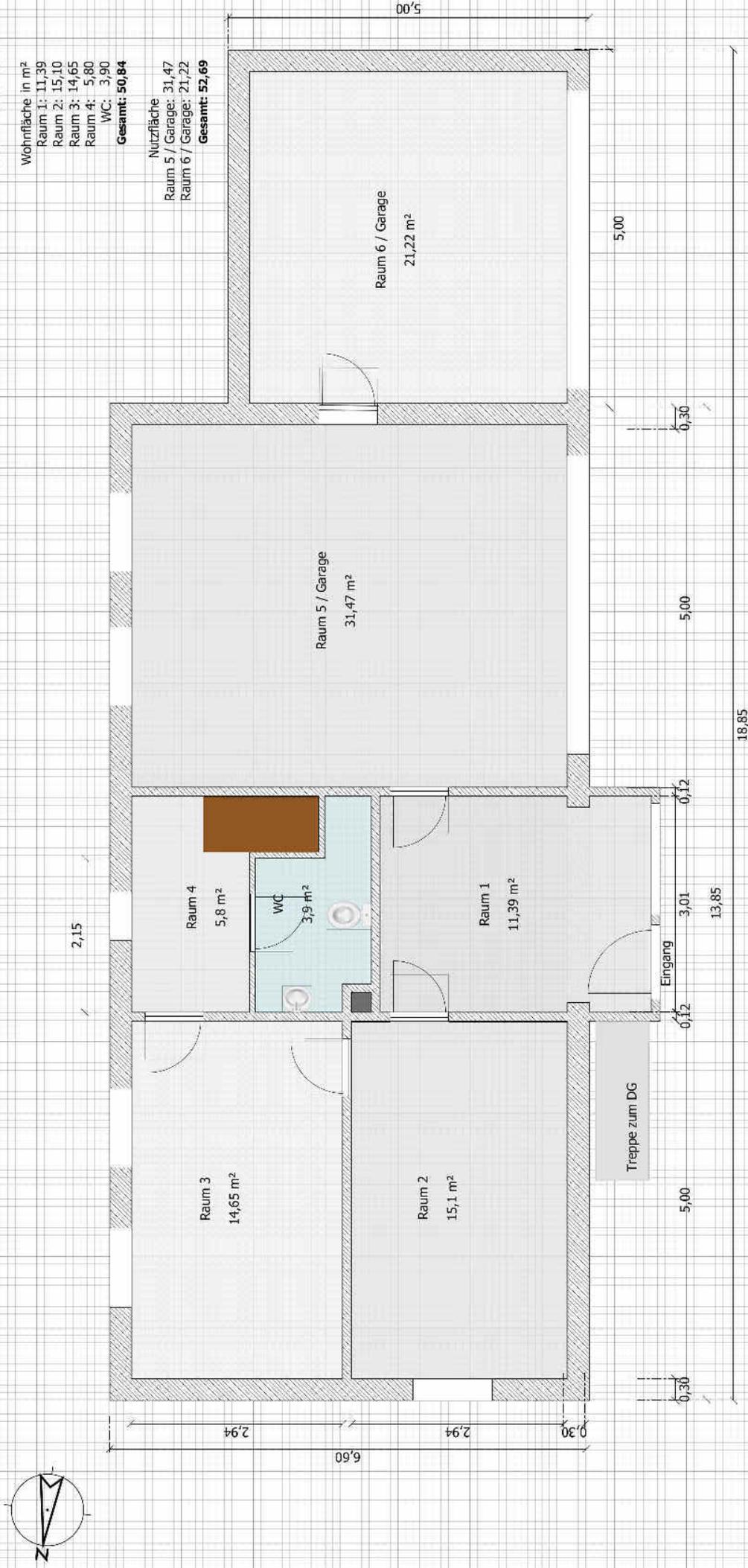


Grundriss Wulfsen 773-01
Erdgeschoß

Faber Immobilien
Mühlenweg 15, 21445 Wulfsen
Tel: 0172 - 40 979 40
www.faber-immobilien.net

Wohnfläche in m²
Raum 1: 11,39
Raum 2: 15,10
Raum 3: 14,65
Raum 4: 5,80
WC: 3,90
Gesamt: 50,84

Nutzfläche
Raum 5 / Garage: 31,47
Raum 6 / Garage: 21,22
Gesamt: 52,69

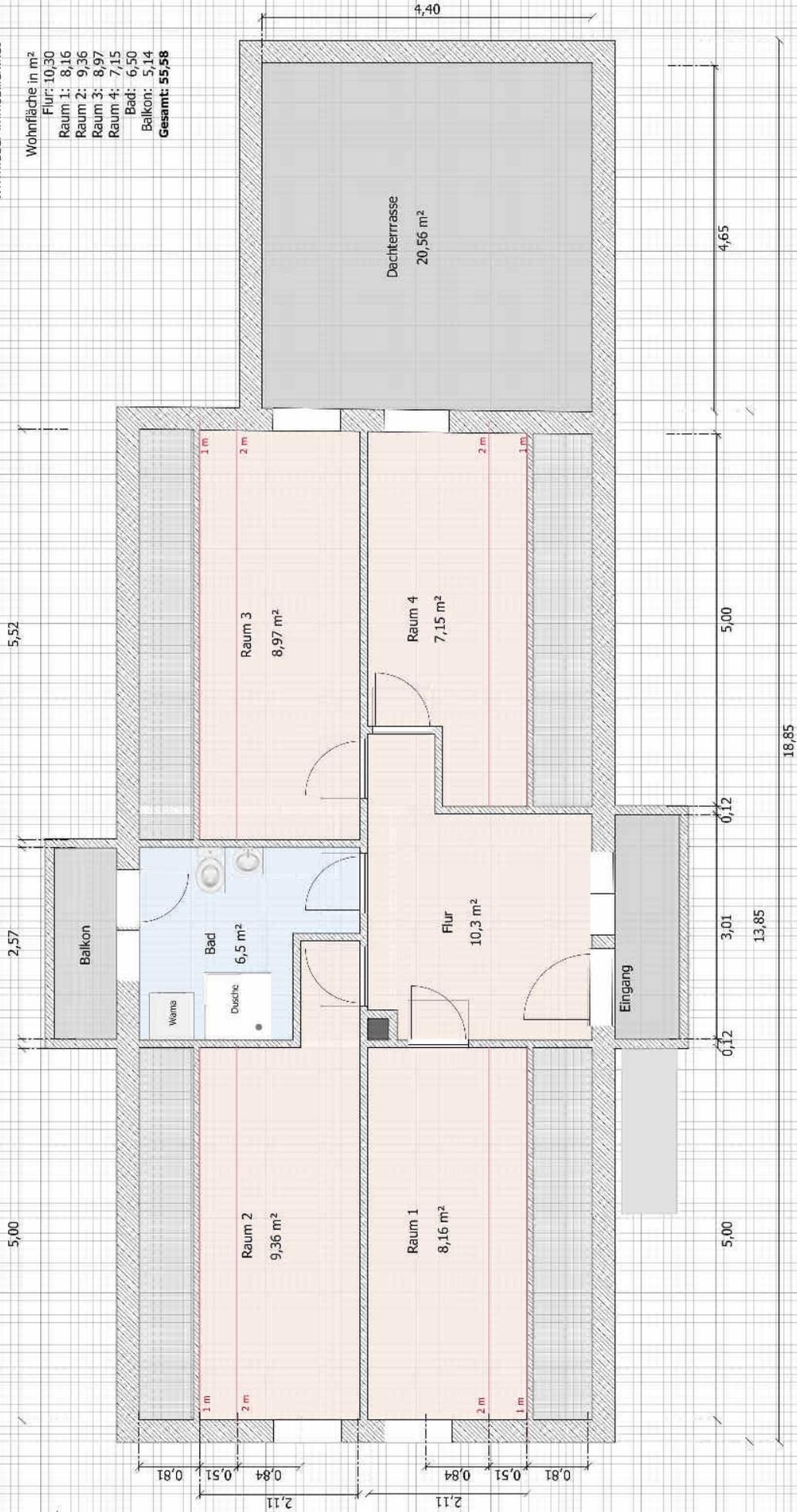


(C) Faber Immobilien. Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht erlaubt.
Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung gegeben. Diese Grundrisse, Größen und Maße dienen nicht für die Erstellung von Miet- oder Kaufverträgen.
Bei Bedarf muß der Interessent selber nachmessen oder auf eigene Kosten durch einen staatlich anerkannten Gutachter einen Grundriss anfertigen lassen.

Grundriss Wulfesen 773-01
Dachgeschoss

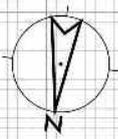
Faber Immobilien
Mühlenweg 15, 21445 Wulfesen
Tel: 0172 - 40 979 40
www.faber-immobilien.net

Wohnfläche in m²
Flur: 10,30
Raum 1: 8,16
Raum 2: 9,36
Raum 3: 8,97
Raum 4: 7,15
Bad: 6,50
Balkon: 5,14
Gesamt: 55,58



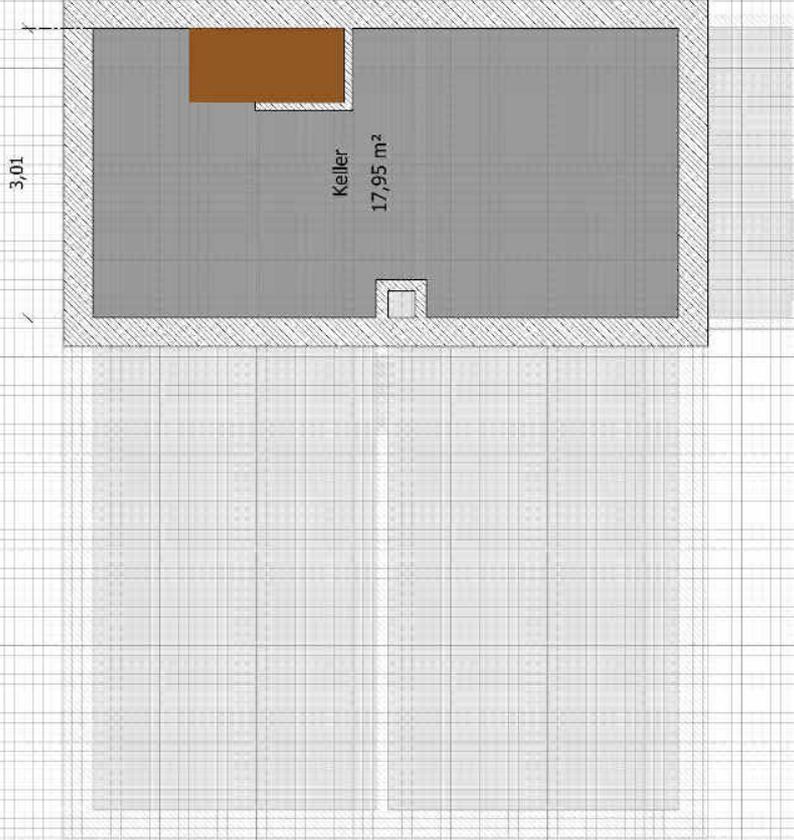
(C) Faber Immobilien. Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht erlaubt.
Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung gegeben. Diese Grundrisse, Größen und Maße dienen nicht für die Erstellung von Miet- oder Kaufverträgen.
Bei Bedarf muß der Interessent selber nachmessen oder auf eigene Kosten durch einen staatlich anerkannten Gutachter einen Grundriss anfertigen lassen.

Grundriss Wulfsen 773-01
Dachgeschoß



Faber Immobilien
Mühlenweg 15, 21445 Wulfsen
Tel: 0172 - 40 979 40
www.faber-immobilien.net

Nutzfläche in m²
Raum 1: 17,95
Gesamt: 17,95



(C) Faber Immobilien. Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht erlaubt.
Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung gegeben. Diese Grundrisse, Größen und Maße dienen nicht für die Erstellung von Miet- oder Kaufverträgen.
Bei Bedarf muß der Interessent selber nachmessen oder auf eigene Kosten durch einen staatlich anerkannten Gutachter einen Grundriss anfertigen lassen.

Flächenberechnung

Objekt: 772-04

Wohn- / Gewerbehäus

● Erdgeschoss

	Bezeichnung	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²
	Raum 1	11,39	
	Raum 2	15,10	
	Raum 3	14,65	
	Raum 4	5,80	
	Bad	3,90	
	Garage1		31,47
	Garage2		21,22
Summe EG		50,84	52,69

● Dachgeschoss

	Flur	10,30	
	Raum1	8,16	
	Raum2	9,36	
	Raum3	8,97	
	Raum4	7,15	
	Bad	6,50	
	Balkon	5,14	
Summe OG		55,58	

● Keller / Spitzboden

	Keller		17,95
Total Wohngebäude		106,42	70,64

● Grundstück

Grundstück		465	
------------	--	-----	--

Alle Maße sind "ca." Werte und wurden z. T. von verschiedenen Bauplänen übernommen und sind nicht Grundlage für den Verkauf/Vermietung, sondern lediglich für Sie als ungefähre Information. Für die Richtigkeit kann keine Gewährleistung gegeben werden. Bitte messen Sie vor Vertragsabschluß selber aus oder lassen es von einem staatlich versierten Gutachter erledigen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² NI-2017-001496530

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

Gültig bis: 19.10.2027

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	190 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

McEnergieausweis

Ein Unternehmen der **McMakler** Gruppe

McMakler GmbH
Dipl.-Ing. Tim Sommerwerk
Torstraße 19 19
10119 Berlin

20.10.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2017-001496530

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

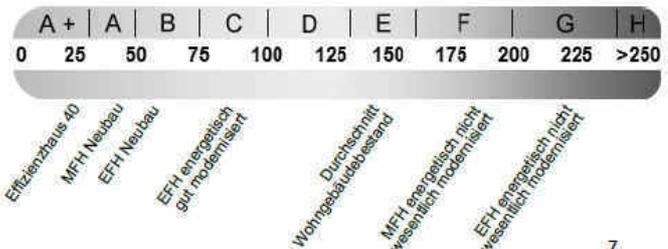
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻: W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

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

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

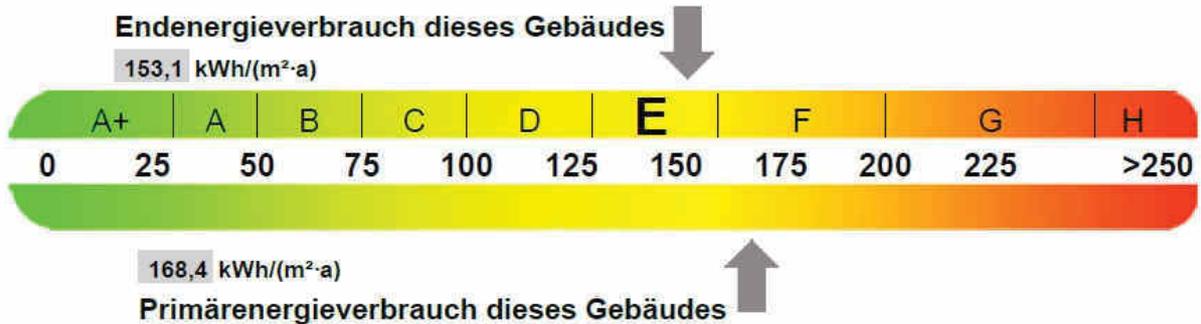
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2017-001496530

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

3

Energieverbrauch



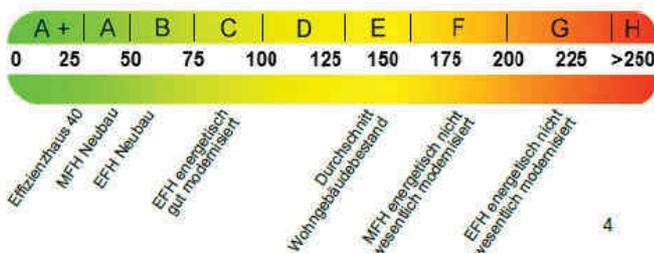
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

153,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	28257	5086	23171	1,15
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	24479	4406	20073	1,07
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	28468	5124	23344	1,07

Vergleichswerte Endenergie



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 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 CO₂-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_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.

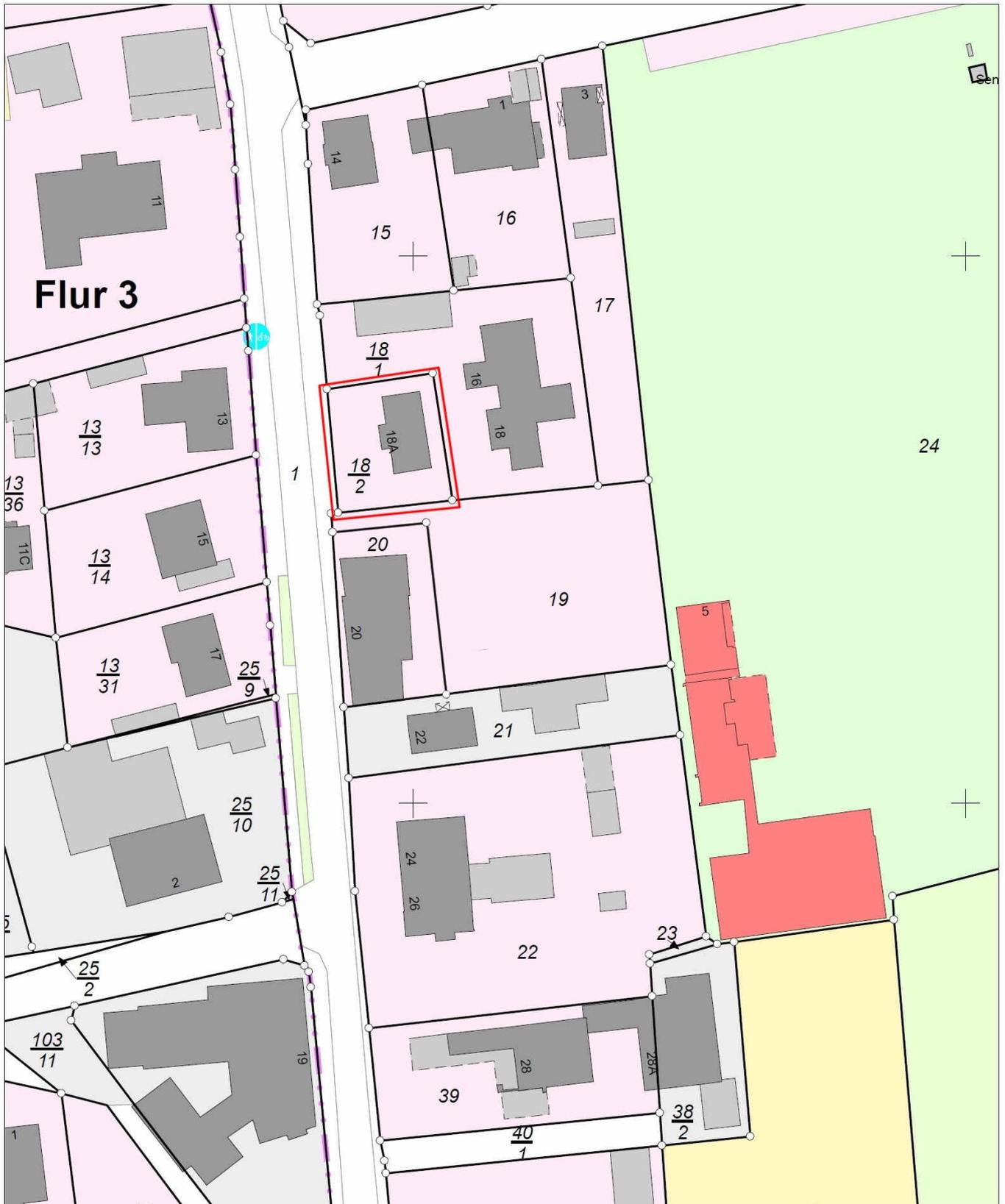
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



N = 5911426

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Winsen - Stand: 12.10.2019
Von-Somnitz-Ring 3
21423 Winsen (Luhe)

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Winsen (Luhe) -
Von-Somnitz-Ring 3
21423 Winsen (Luhe)

Zeichen: A-1850/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.