

**EXPOSÉ**  
**Verkaufsobjekt 517-330-3 / ID 11140**  
**Sanierungsbedürftiges Wohnhaus**  
**miet- und pachtfrei**



**Blick aus Südost auf die Liegenschaft**

**Grundstück Gemarkung Beesenlaublingen**  
**Flur 9, Flurstück 248/16 (431 m<sup>2</sup>)**

**Land Sachsen-Anhalt, Salzlandkreis,**  
**06420 Könnern**  
**OS Beesenlaublingen OT Beesedau**  
**Beesedau 95c**

**Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH**  
**Außenstelle Halle**  
**Magdeburger Straße 23**  
**06112 Halle (Saale)**

Tel. 0345/6911104  
Fax. 0345/6911226  
Internet: [www.LGSA.de](http://www.LGSA.de)  
Kontakt: [Herrmann.t@lgsa.de](mailto:Herrmann.t@lgsa.de)

**E-Mail Gebotsabgabe:**  
[Ausschreibung@lgsa.de](mailto:Ausschreibung@lgsa.de)

## Allgemeine Informationen zur Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt im Auftrag des Grundstückseigentümers - Land Sachsen-Anhalt - durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, nach den Richtlinien der Landeshaus-haltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LHO LSA).

Der Zuschlag wird grundsätzlich für das Höchstgebot erteilt. Die Zuschlagserteilung ist nicht rechtsmittelfähig. Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten.

Notariats- und Gerichtskosten sowie alle mit der Durchführung des Vertrages entstehen- den sonstigen Gebühren und Kosten sind vom Käufer zu tragen.

**Das Grundstück wird übernommen, wie es steht und liegt - inclusive allen Inventars sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Einbauküche / Hausrat / Werkzeuge / Baumaterialien / Unrat / Müll / Schuttablage- rungen etc.). Der Verkäufer steht jedoch nicht dafür ein, dass die in der Fotodoku- mentation zum Exposé ersichtlichen beweglichen Gegenstände zum Besitzüber- gang in dieser Form noch vorhanden sind.**

Sollte die Abgabe eines Gebotes nicht im eigenen Namen erfolgen, so ist dies kenntlich zu machen und dem Gebot eine formlose Vollmacht beizufügen.

**Ein Gebot zum Erwerb der ausgeschriebenen Immobilie hat durch Einreichung des Erwerbsantrages (s. Folgeseiten) zu erfolgen.**

Der Erwerbsantrag ist

- bis zum Ausschreibungsende: **Dienstag, den 10.12.2024, um 12:00 Uhr**
- ausgefüllt und eigenhändig unterschrieben
- in einem verschlossenen Umschlag
- mit der Aufschrift: **„Nicht öffnen! Betrifft Ausschreibung  
517-330-3 Beesenlaublingen / ID 11140**
- zu senden an: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Halle (Saale)  
z. Hd. Herrn Torsten Herrmann  
Magdeburger Straße 23  
06112 Halle (Saale)

**Hilfswise** kann die Gebotsabgabe auch per E-Mail erfolgen. Dabei ist der ausgefüllt und unterschriebene Erwerbsantrag im pdf-Format an die Adresse Ausschreibung@lgsa.de, un- ter Angabe des Betreffs „Ausschreibung 517-330-3 Beesenlaublingen / ID 11140“, zu über- senden.

Nicht den Formvorschriften entsprechende, wie auch nicht rechtzeitig abgegebene Gebote werden nicht berücksichtigt!!!

Die Eigentumsverschaffung erfolgt nach schriftlicher Zuschlagserteilung durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bei einem Notariat in Halle (Saale).

# Erwerbsantrag - Seite 1 -

zur Ausschreibung Beesenlaublingen 517-330-3 / ID 11140

## Gebot und Erklärung des Bieters

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	gegenwärtige Nutzung
Beesenlaublingen	9	248/16	431	Gebäude- und Freifläche Beesedau 95c

**1. Objektadresse/  
Lagebezeichnung:** OS Beesenlaublingen  
OT Beesedau  
Beesedau 95c  
06420 Könnern

**2. Bieter:** (bei Firmen bitte genaue Bezeichnung und aktuellen Registerauszug beifügen)

vertreten durch:

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon/Fax:

ggf. E-Mail

**3. Gebot/Gebote**

*Es besteht ein Mindestgebot in Höhe von 53.000,00 €*

*(Gebote, die unter der ausgewiesenen Mindestgebotshöhe liegen, sind grundsätzlich nicht zuschlagsfähig!)*

# Erwerbsantrag - Seite 2 -

zur Ausschreibung Beesenlaublingen 517-330-3 / ID 11140

## Bonitätsnachweis und Finanzierung/Datenschutzhinweise

### 4. Finanzierung

4.1 voraussichtliches  
Eigenkapital:

.....

4.2 voraussichtliches  
Fremdkapital:

.....

4.2.1 Belastungsvollmacht wird  
in Höhe von benötigt:

.....

### 5. Sonstiges

.....

6. Schadensersatzansprüche gegen die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten sind ausgeschlossen.

# Erwerbsantrag - Seite 3 -

zur Ausschreibung Beesenlaublingen 517-330-3 / ID 11140

## 7. Datenschutzhinweise

### Datenschutzerklärung/Einwilligung gem. Art. 7 DSGVO

Ich bin damit einverstanden, dass die in diesem Gebot angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des Ausschreibungsverfahrens und zur Vertragsverhandlung notwendig und erforderlich sind, durch die Landgesellschaft entsprechend den Datenschutzbestimmungen verarbeitet werden.

### Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß Art. 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (Vertragspartner) um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen.

Gemäß Art. 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (Vertragspartner) die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an den Vertragspartner übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

## 8. rechtsverbindliche Unterschrift des Bieters:

-----

Ort, Datum

-----

Unterschrift

<b>Verkäufer</b>	<b>Land Sachsen-Anhalt</b> vertreten durch Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Große Diesdorfer Str. 56/57 39110 Magdeburg
<b>Ansprechpartner</b>	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Außenstelle Halle, Herr Herrmann Magdeburger Straße 23 06112 Halle (Saale) Tel.: 0345-6911104 Fax.: 0345-6911226 E-Mail: <a href="mailto:herrmann.t@lgsa.de">herrmann.t@lgsa.de</a>
<b>Grundstücksangaben</b>	<p>Amtsgericht: Bernburg  Grundbuch von: Beesenlaublingen  Blatt: 1131  lfd. Nr. im BV: 1  Gemarkung: Beesenlaublingen  Flur: 9  Flurstück: 248/16  Größe: 431 m<sup>2</sup>  Eigentümer: Land Sachsen-Anhalt</p> <p>Abteilung II: keine Eintragungen</p> <p>Abteilung III:  lfd. Nr. 4:  Grundsuld zu 35.790,43 € nebst Zinsen für die Allianz Lebensversicherungs-AG</p> <p>lfd. Nr. 5  Grundsuld zu 40.000,00 € nebst Zinsen für die Allianz Lebensversicherungs-AG</p> <p>lfd. Nr. 6  Grundsuld zu 4.509,57 € nebst Zinsen für die Allianz Lebensversicherungs-AG</p> <p>lfd. Nr. 8  Zwangssicherungshypothek zu 14.033,95 € für das Land Sachsen-Anhalt, vertr. d. d. Finanzamt Staßfurt</p> <p>lfd. Nr. 9  Zwangssicherungshypothek zu 70.000,00 € nebst Zinsen für die Volksbank Magdeburg eG</p> <p><b>Die vorgenannten Eintragungen sind vom Käufer NICHT zu übernehmen und gelangen im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung. Der Käufer erhält ein im Grundbuch lastenfreies Grundstück.</b></p>

	<p><b>Anschrift:</b>  OS Beesenlaublingen / OT Beesedau  Beesedau 95c  06420 Könnern</p>
<p><b>Lage,  Verkehrsanbindung,  Nutzung</b></p>	<p><u>Ortslage:</u>  im mittleren Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt  im Salzlandkreis  circa 9 km südlich von Bernburg (Saale)</p> <p><u>Ort:</u>  Dörfliche Gemeinde als Ortsteil der Stadt Könnern, ca. 9 km entfernt</p> <p><u>Verkehrsanbindung:</u>  Durch Bundesstraßen 6 und 71 als Verbindung mit den Städten Bernburg (Saale), Halle (Saale) und Köthen  Nächste Autobahnanschlussstelle zur A14 Magdeburg-Leipzig: Auffahrt Könnern, m Ortsausgang</p> <p><u>Einwohnerzahl:</u>  Könnern insgesamt: 8.100 (Stand 31.12.2023)  Davon im OT Beesenlaublingen ca. 1.000</p> <p><u>Grundstückslage:</u>  Die Liegenschaft befindet sich in nördlicher Ortslage im OT Beesedau der Ortschaft Beesenlaublingen</p> <p><u>Straßenart:</u> Anliegerstraße</p> <p><u>öffentliche Verkehrsmittel:</u>  Bushaltestelle: Anrufbus  Bahnhof in Könnern: ca. 10,5 km entfernt  Bahnhof in Bernburg (Saale): ca. 11 km entfernt</p> <p><u>Versorgungsmöglichkeiten:</u>  Fußläufig nicht erreichbar  Discounter in Könnern und Bernburg (Saale)</p> <p><u>soziale Infrastruktur:</u>  Kindergärten und Schulen in umliegenden Ortsteilen vorhanden  Weiterführende Schulen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung in Bernburg (Saale), Alsleben und Könnern</p> <p><u>angrenzende Bebauung:</u>  Ein- und Zweifamilienhäuser  Landwirtschaftsflächen östlich</p> <p><u>vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:</u>  1- und 2- geschossig</p> <p><u>Bebauungsdichte:</u> offene Bebauung</p> <p><u>Parkmöglichkeiten:</u>  Pkw-Stellplatz im Wohnhaus  im Straßenzug: ausreichend  die vorhandene Zufahrt in den Garten führt über ein Fremdgrundstück – die Klärung hat durch den Käufer selbst herbeizuführen</p> <p><u>Grünbereiche:</u>  auf dem Grundstück: vorhanden – Gestaltung erforderlich</p> <p><u>Immissionen:</u> ohne</p> <p><u>Wohnlage:</u> einfach</p>

<b>Erschließung</b>	<p> <u>Straßenfront:</u> ca. 12 m  <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 32 m  <u>Grundstücksgröße:</u> 431 m<sup>2</sup>  <u>Grundstücksform:</u> regelmäßig </p> <p> <u>Topografische Grundstückslage:</u> eben  <u>Höhenlage zur Straße:</u> eben  <u>Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:</u>  Gegenseitige Grenzbebauung mit dem westlichen Nachbarflurstück – bedingt durch die Reihenhausbauweise </p> <p> <u>Überbauungen:</u>  ca. 9 m<sup>2</sup> (rd. 1 m x 9,05 m) Überbau des gegenständlichen Wohnhauses auf das östlich gelegene Nachbarflurstück – eine Klärung ist durch den Käufer selbst herbeizuführen. Auf § 912 BGB wird dazu verwiesen. </p> <p> Das Objekt steht seit dem Tod des Voreigentümers im März 2022 leer. </p> <p> <u>Straßen- und Gehwegausbau:</u> Kopfsteinpflaster ohne Straßenborde  <u>Straßenbeleuchtung:</u> vorhanden </p> <p> <u>Ver- und Entsorgungsnetz:</u>  Stromversorgung:  - Elektroanschluss für Licht- und Kraftstrom - derzeit angeschlossen  - im Objekt befindet sich derzeit der Stromzähler Nr. 444003-50070845 mit einem Zählerstand: 65.306 kWh </p> <p> Trink- und Schmutzwasser:  - beides an das Netz angeschlossen  - derzeit befindet sich der Wasserzähler-Nr. 8DME76 8477 1334 im Objekt mit einem Zählerstand 0 m<sup>3</sup> bei Zählerwechsel am 07.05.2024; hier erfolgt eine periodische Wasserentnahme; </p> <p> Regenwasser: ohne Netzanschluss </p> <p> Erdgasanschluss vorhanden  - derzeit Gaszähler mit Nr. 3004215944 und Zählerstand: 10.130 m<sup>3</sup> im Objekt vorhanden </p> <p> Telefon, DSL </p> <p> <u>Zufahrt zum Garten:</u>  Führt über Fremdgrundstück 248/14 und 248/15 (siehe hierzu Seite 15 bzw. Anlage 7 des Exposees) – Klärung der Nutzung obliegt dem künftigen Erwerber </p> <p> Weitergehende Angaben zur Erschließung des Grundstücks kann der Verkäufer nicht machen. Es ist daher Sache des Erwerbers, sich diesbezüglich bei der Kommune und den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu informieren und notwendige </p>
---------------------	--



	(weitere) Ver- und Entsorgungseinrichtungen/Anschlüsse bzw. die Wiederinbetriebnahme von Anschlüssen entsprechend seines Bedarfs zu seiner Kostenlast zu klären/zu realisieren.	
<b>Objektbeschreibung/Gebäudebeschreibung/Baumängel/Bauschäden</b>		
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Reihenendhaus mit einem Anbau für Nebenzwecke bebaut.		
<u>Gebäudebeschreibung</u>		
(Bezeichnung der Gebäude sowie der Räume: siehe Anlage 4)		
Art und Nutzung des Gebäudes:	Nr.1	Einfamilienhaus als Reihenendhaus
		2 Vollgeschosse, vermutlich Teilkeller, ohne Dachgeschossausbau; EG mit Garageneinbau
	Nr.2	Anbau für Nebenzwecke
		1 Vollgeschoss, ohne Keller, Flachdach
Baujahr:	Nr.1	um 1955
	Nr.2	um 1975/1980
bauliche Veränderungen/ Modernisierungen/ Instandsetzungen:	vor 1990	Dacheindeckung
		Nordostgiebel außenseitig verstärkt bis Gesimshöhe
		Herstellung der Terrasse in OG und auf Dachfläche von Nr.2
		Einbau der Heizungsanlage
		Garage: EG-Decke neu eingezogen als Massivdecke
	um 1997	Umstellung der Heizungsanlage, Erneuerung einiger Installationen
		Außenwandverblendung an Frontseite und Nordostgiebel
		Einbau Fenster inkl. Rollläden, Hauseingangstür, Innentüren
		Einbau Tor zu Garageneinfahrt
		Elektroinstallationen erweitert
		Fußbodenoberbeläge
	~ 2007	Herstellung Solarthermie-Anlage auf Dachfläche inkl. Anlagentechnik

<u>Bauweise, Ausbau und Ausstattung</u>		
Bauweise:	Nr.1 und 2	jeweils einseitig angebaut
	Nr.1.	Reihenendhaus
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
		vermutlich frostfreie Gründung
Außenwände:	EG, OG	Ziegelsteinmauerwerk; giebelseitig mittels Gasbetonsteinen an Außenseite verstärkt (Abdeckung aus Dachziegel) Frontseite: Klinkerverblendung außen; vermutlich mit Wärmedämmung in geringer Stärke Nordostgiebel: Teilbereich Verblendung wie vor; Sockel vermutlich monolithisch geschalt (nachträglich verstärkt)
	Nr.2	Mischmauerwerk aus Ziegel-, Beton- und Gasbetonsteinen
Geschossdecken:	EG, OG	Holzbalkendecken
	EG_Garage	Massivdecke aus Stahlbetonhohldielen zwischen Stahlträger
	Nr.2	Dach=Decke; Massivdecke aus Stahlbetonhohldielen zwischen Stahlträger
Dachkonstruktionen:	Nr.1	Holzkonstruktionen; Kehlbalkendach mit doppelt stehendem Stuhl
	Nr.2	Massivkonstruktion; Dachterrasse
Dachformen:	Nr. 1	Satteldach ohne Kniestock
Dacheindeckung:	Nr. 1	Betondachsteine (Doppelröhmer), Ortgang verstrichen
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus PVC
		Fallrohre ohne Netzanschluss
Kamine/ Abzüge:	Nr.1	zwei Schornsteine
		Schornsteinköpfe im Klinkerrohbau
Fassaden:	frontseitig	Klinkermauerwerk gefugt
		Fenstersohlbänke: Kinkersteine in Rollschicht außenliegende Rollladenkästen
Treppen:	EG	Treppenverschlag einwandige Holzkonstruktion

	EG-OG	¼- gewendelte Treppenanlage, vermutlich massiv, Oberbelag aus Textilware, Handlauf aus Holz
	OG-DG	R.6: Bodenzugtreppe aus Holz; Zugang über Deckenluke
Fußböden:	EG	Böden auf Kellerdecke und auf Erdreich
	OG	Oberbeläge auf Holzunterkonstruktion
	EG, OG	R.1, 4, 6: Laminatboden
		R.3, 5, 9: Bodenfliesen
		R.7, 8, 10: Textilware
	DG	Bodenraum teilweise begehbar
Nr.2	Betonestrich	
Innenansichten Wände:	EG, OG	überwiegend Anstrich oder Tapeten, Treppenaufgang mit Rauputz
		R.5: Wandfliesen sockelhoch; oberhalb
Innenansichten Decken:	EG, OG	Tapete oder Bekleidungen aus Paneelen,
	OG	R.10: Deckentäfelung mit Beleuchtungskörper
Fenster:	EG, OG	1- und 2- flüglige Fenster aus Kunststoff, Wärmedämmverglasung
		Rollläden (EG frontseitig)
Türen:	innen	Futtertüren mit Vollblatt
	außen_ 1	Hauseingang: 1-flüglige Blendrahmentür, Kunststoff, Lichtausschnitt mit
		Hubschwinger zur Garageneinfahrt
		Hinterausgang: wie vor, 1-fache Verriegelung
außen_ 2	R.9: Terrassentür 1-flüglig, Wärmedämm-Blechtür	

### Installationen und haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:	EG, OG	Unterputzleitungen, ausreichende Ausstattung
Sanitäre Installationen:		Kalt- und Warmwasseranschluss
	EG, OG	R.3: Waschmaschinenanschluss
		R.5_Bad: Dusche, WC mit Aufputzspülbecken, Badewanne eingefliest

		R.9: Zu- und Abfluss in Küche
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	EG	R.5: ehemaliger Standort der Anlagentechnik
		Garage: neuer Standort der Anlage; Gas-Brennwertkessel mit Solar-Schichtspeicher; Platzierung der Gasuhr
	EG, OG	Zentralheizung auf Basis Erdgas
		Plattenheizkörper aus Bestand und Flächenheizkörper
		Regler: Thermostatventile
		Warmwasserversorgung: zentral

### Besondere Einrichtungen und Bauteile

Zubehör nach § 97 BGB:	OG	R.9: Einbauküche
Besondere Einrichtungen:		4 Stück Solarthermieplatten auf Dachfläche zur Südseite
Besondere Bauteile:	Nr.1	Hauseingang: Differenzstufen massiv, mit Terrazzoplatten belegt
		R.1: Luke im Fußboden für Zugang in den Keller
		R.4: Fußbodenschacht für Wasseruhr
	Terrasse von OG aus zugänglich: Teilbereich Bodenplatte auflagernd auf Mauerwerkspfeiler, Teilbereich als Dachterrasse auf Anbau Nr.2; Boden mit Betonplatten auf Massivdecke aus Stahlbetonhohldielen; Umwehrung aus Flacheisen zwischen Profilen	
	Nr.2	Reparaturgrube

### Außen- und Nebenanlagen:

1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Elektroanschluss für Licht- und Kraftstrom Trink- und Schmutzwasser: beides an das Netz angeschlossen Regenwasser: ohne Netzanschluss Erdgasanschluss Telefon, DSL
2. Einfriedung:	Streckmetallzaun
3. Befestigung:	Teilfläche mit Betondecke; Grundstück verwildert

4. Nebengebäude / Sonstige bauliche Anlagen:	ohne														
<p><b><u>Gebäudeenergetik:</u></b></p> <p>Es liegt ein Energieausweis vom 17.09.2024 als Energiebedarfsausweis – Stufe E – vor (siehe Anlage 6).</p> <p><b><u>Bauzustand:</u></b></p>															
Beeinträchtigungen:	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="695 584 887 707">insgesamt</td> <td data-bbox="887 584 1402 707">überwiegend Standard der letzten Bau- maßnahmen überwiegend vor rd. 17-28 Jahren</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 707 887 779"></td> <td data-bbox="887 707 1402 779">Reinigungsarbeiten an Bauelementen erforderlich</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 779 887 860">KG</td> <td data-bbox="887 779 1402 860">Kellerzugang durch Deckenluke nicht begehbar</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 860 887 1536">EG</td> <td data-bbox="887 860 1402 1536"> <p>R.5: Paneelenbekleidungen im Nass- raum ungünstig; Dusche mit hohem Einstieg; Dusche und ggf. Sanitärkera- mik auswechseln, da Reinigung kaum möglich</p> <p>R.5: Abtrennung der Anlagentechnik für Zentralheizung mittels Vorhang → baulicher Brandschutz nicht gewähr- leistet; aber: Anlagentechnik entfernt → Wiederherstellung erfolgte → Platzie- rung neu in der Garage → Brandschutz- belange sollten abgeklärt werden</p> <p>Garage: Betonestrich uneben, Repara- turgrube vermüllt – nicht nutzbar; im Torbereich sind Leibungen nicht fach- männisch verputzt</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1536 887 1608">OG</td> <td data-bbox="887 1536 1402 1608">Fugen im Laminatboden treiben ausein- ander</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1608 887 1742">DG</td> <td data-bbox="887 1608 1402 1742">Dachstuhl tiefgründig untersuchen; es ist zu vermuten, dass das Dachstuhlholz aus Altmaterial verwendet wurde</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1742 887 2038">Außen</td> <td data-bbox="887 1742 1402 2038"> <p>Hauseingang: Terrazzoplatten an Dif- ferenzstufen fehlen</p> <p>Nordostgiebel: Klinkerverblendung fer- tig stellen; Sockelbekleidung herstellen</p> <p>Rückseite: Putzschäden, Putzrisse, Risse an Gesims; Klinkerverblen- dung</p> </td> </tr> </table>	insgesamt	überwiegend Standard der letzten Bau- maßnahmen überwiegend vor rd. 17-28 Jahren		Reinigungsarbeiten an Bauelementen erforderlich	KG	Kellerzugang durch Deckenluke nicht begehbar	EG	<p>R.5: Paneelenbekleidungen im Nass- raum ungünstig; Dusche mit hohem Einstieg; Dusche und ggf. Sanitärkera- mik auswechseln, da Reinigung kaum möglich</p> <p>R.5: Abtrennung der Anlagentechnik für Zentralheizung mittels Vorhang → baulicher Brandschutz nicht gewähr- leistet; aber: Anlagentechnik entfernt → Wiederherstellung erfolgte → Platzie- rung neu in der Garage → Brandschutz- belange sollten abgeklärt werden</p> <p>Garage: Betonestrich uneben, Repara- turgrube vermüllt – nicht nutzbar; im Torbereich sind Leibungen nicht fach- männisch verputzt</p>	OG	Fugen im Laminatboden treiben ausein- ander	DG	Dachstuhl tiefgründig untersuchen; es ist zu vermuten, dass das Dachstuhlholz aus Altmaterial verwendet wurde	Außen	<p>Hauseingang: Terrazzoplatten an Dif- ferenzstufen fehlen</p> <p>Nordostgiebel: Klinkerverblendung fer- tig stellen; Sockelbekleidung herstellen</p> <p>Rückseite: Putzschäden, Putzrisse, Risse an Gesims; Klinkerverblen- dung</p>
insgesamt	überwiegend Standard der letzten Bau- maßnahmen überwiegend vor rd. 17-28 Jahren														
	Reinigungsarbeiten an Bauelementen erforderlich														
KG	Kellerzugang durch Deckenluke nicht begehbar														
EG	<p>R.5: Paneelenbekleidungen im Nass- raum ungünstig; Dusche mit hohem Einstieg; Dusche und ggf. Sanitärkera- mik auswechseln, da Reinigung kaum möglich</p> <p>R.5: Abtrennung der Anlagentechnik für Zentralheizung mittels Vorhang → baulicher Brandschutz nicht gewähr- leistet; aber: Anlagentechnik entfernt → Wiederherstellung erfolgte → Platzie- rung neu in der Garage → Brandschutz- belange sollten abgeklärt werden</p> <p>Garage: Betonestrich uneben, Repara- turgrube vermüllt – nicht nutzbar; im Torbereich sind Leibungen nicht fach- männisch verputzt</p>														
OG	Fugen im Laminatboden treiben ausein- ander														
DG	Dachstuhl tiefgründig untersuchen; es ist zu vermuten, dass das Dachstuhlholz aus Altmaterial verwendet wurde														
Außen	<p>Hauseingang: Terrazzoplatten an Dif- ferenzstufen fehlen</p> <p>Nordostgiebel: Klinkerverblendung fer- tig stellen; Sockelbekleidung herstellen</p> <p>Rückseite: Putzschäden, Putzrisse, Risse an Gesims; Klinkerverblen- dung</p>														

		Dachterrasse: Feuchtigkeitsschäden – Wandanschluss zu Nr.1 unfachmännisch;
		Schornsteinköpfe treiben stark auseinander
		Dachentwässerung schadhaft; Rinne mehrmals repariert; Endstück an Regenfallrohr frontseitig herstellen
		Gesamtlebensdauer der Dacheindeckung abgelaufen
		Verblendung der Umfassungen fertig stellen
	Nr.2	Umfassungen: starke Feuchtigkeitsschäden
		Einregenschäden sichtbar, Putzschäden und Ausblühungen am Mauerwerk sichtbar
Baulicher Zustand:		mittel

**öffentlich-rechtliche Bindungen/sonstige Angaben:**

Das im planungsrechtlichen Innenbereich gelegene Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Es ist nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen. Die Liegenschaft unterliegt keinem besonderen Städtebaurecht (Sanierungs-/Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung).

Der Salzlandkreis teilt mit Schreiben vom 16.01.2024 mit, dass das Flurstück

- keinen landes- und regionalplanerischen Funktionszuweisungen mit Zielcharakter unterliegt (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 ROG)
- im Geltungsbereich des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist,
- sich weder im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes noch eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet,
- sich das Grundstück im Geltungsbereich der Abgrenzungs- bzw. Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt,
- nicht im Gebiet eines Flurneuerungsverfahrens liegt,
- nicht von ländlichen Wegen gemäß „Ländliches Wegekonzept des LSA“ und auch nicht von regionalen bzw. überregionalen touristischen Rad- und Wanderwegen betroffen ist,
- weder bodenschutzrechtlichen noch wasserrechtlichen Bedenken, aber auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keinen Bedenken unterliegt,
- nicht als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist,

Dem Salzlandkreis liegen für das Flurstück keine Erkenntnisse über Bergbauberechtigungen und Bergschadensgebieten vor. Baulasten und Altlasten sind dem Salzlandkreis für das Flurstück nicht bekannt.

Der Salzlandkreis erklärt in seinem o. g. Schreiben, dass aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken für das Flurstück bestehen. Es ist aber folgender Hinweis zu beachten:

Das Flurstück befindet sich im Naturpark „Unteres Saaletal“. Hier ist die Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark „Unteres Saaletal“ Bek. des MLU vom 27.10.2005 – 41.11-22441/1 zu beachten.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

Auch aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken für das Flurstück. Hier ist folgender Hinweis des Salzlandkreis zu beachten:

Alle Beteiligten sind auf die gesetzliche Meldepflicht gem. § 9 (3) DSchG LSA<sup>7</sup> im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen. Demnach sind unerwartet auftretende archäologische Funde oder Befunde, die bei Erd- und Bauarbeiten zutage treten der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 DSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs. 3 DSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DSchG LSA. Soweit erforderlich, kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DSchG LSA Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA erhalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Für den Fall des Zutagetretens von archäologischen Funden bei Erdingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DSchG LSA zu dokumentieren sind, kann zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmälern sowie des Erkenntnisgewinnes gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG<sup>8</sup> die Erteilung weitergehender Auflagen erfolgen.

Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

<sup>7</sup> Denkmalschutzgesetz des LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1991, das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) geändert worden ist.

<sup>8</sup> Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Art. 24 Abs. 3 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Bedingt durch die Reihenhausbauweise besteht eine wechselseitige Grenzbebauung mit dem westlich gelegenen Nachbarflurstück.

Das gegenständliche Wohnhaus ist mit ca. 9 m<sup>2</sup> (rd. 1 m x 9,05 m) auf das östlich gelegene Nachbarflurstück überbaut. Eine Klärung ist durch den Käufer selbst herbeizuführen.

Die Zufahrt zum Gartenteil des Grundstücks führt über das FST 248/15, welches im Fremdeigentum steht. Die Klärung bezüglich einer Nutzung dieses Flurstücks obliegt dem künftigen Erwerber. Der Eigentümer des FST 248/15 teilte mit, grundsätzlich verhandlungs- und verkaufsbereit zu sein. Es gab keine vertraglichen Regelungen mit dem Erblasser. Siehe hierzu auch Luftbild – **Anlage 7**).

Ebenso hat der Erblasser das FST 248/14 (Grünfläche mit Schuppen), welches auch im Fremdeigentum steht, als Hofraum und Lager genutzt. Eine vertragliche Regelung zwischen dem Nachbarn und dem Erblasser gab es auch hier nicht, es wurde lediglich geduldet. Dem neuen Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks 248/16 wird derzeit eine ebensolche Nutzung

<p>nicht eingeräumt. Jedoch ist der Eigentümer des FST 248/14 bei Kaufinteresse für Gespräche offen. Siehe hierzu auch Luftbild – <b>Anlage 7</b>).</p> <p>Es kann sein, dass hier die tatsächlichen, örtlichen Grundstücksgrenzen nicht mit den Grenzen auf dem anliegenden Kartenmaterial übereinstimmen. Die genauen Grundstücksgrenzen sind jedoch nur durch eine Grenzfeststellung bestimmbar. Eine Kostenbeteiligung des Verkäufers ist ausgeschlossen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben und alle damit im Zusammenhang stehenden öffentlich-rechtlichen und sonstigen Belange sind vom Erwerber zu klären.</p> <p>Dienstbarkeiten, die ggf. zwischenzeitlich nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz zur Eintragung gelangen sollten, sind vom Käufer ohne Anrechnung auf die Gebotssumme/den Kaufpreis unter Übernahme der sich daraus ergebenden schuldrechtlichen Verpflichtungen zu übernehmen.</p>	
<b>privat-rechtliche Bindungen/ Pachtverhältnisse</b>	Das Grundstück ist miet- und pachtfrei.
<b>Kaufpreis</b>	<p><b>Für die Liegenschaft besteht ein Mindestgebot von 53.000,00 €.</b></p> <p>Alle Notar- und Gerichtskosten sowie alle mit der Durchführung des abzuschließenden Vertrages entstehenden sonstigen Gebühren und Kosten und die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers.</p>
<b>Besichtigung</b>	<p>Das Grundstück ist von der angrenzenden Straße her nur bedingt einsehbar.</p> <p>Ein Betreten des Grundstückes ist zum Besichtigungstermin am Donnerstag, den 05.12.2024 von 14:30 Uhr bis 15:30 Uhr, sofern sich Interessenten vorher rechtzeitig telefonisch unter 0345/ 6911128 (Frau Anja Walter) oder per E-Mail <a href="mailto:walter.anja@lgsa.de">walter.anja@lgsa.de</a> anmelden, möglich.</p> <p>Die Besichtigung erfolgt auf eigenes Risiko der Interessenten.</p> <p>Auf das Fotomaterial wird verwiesen.</p>
<b>weitere Hinweise</b>	<p>Der Käufer übernimmt das Grundstück wie es steht und liegt - inclusive allen Inventars sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Einbauküche / Hausrat / Werkzeuge / Baumaterialien / Unrat / Müll / Schuttablagerungen etc.).</p> <p>Das Objekt ist z.Z. nicht Feuer-, Gebäude- oder anderweitig versichert. Es obliegt dem Käufer ab</p>



	<p>Besitzübergang für einen Versicherungsschutz nach seinen Bedürfnissen Sorge zu tragen. Eine notwendige Vollmacht hierzu wird vom Verkäufer auch im Vorfeld der Beurkundung auf Wunsch erteilt.</p> <p>Es liegt ein Energieausweis vom 17.09.2024 als Energiebedarfsausweis – Stufe E – vor (siehe Anlage 6).</p> <p>Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen sowie obiger Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen.</p> <p>Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten.</p> <p>Die Zuschlagserteilung ist nicht rechtsmittelfähig.</p>
--	--

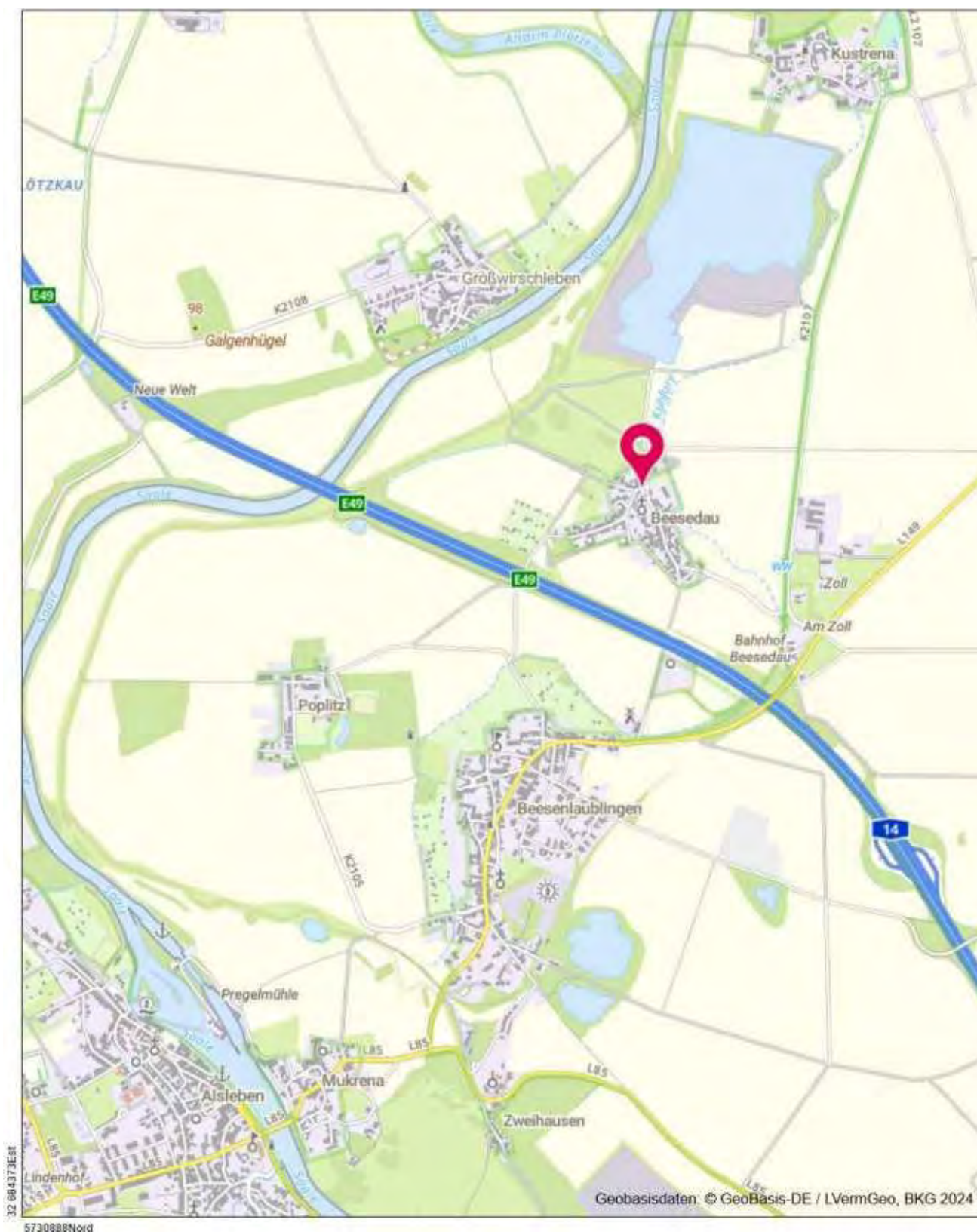
### Kaufgegenstand

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	gegenwärtige Nutzung
Beesenlaublingen	9	248/16	431	Gebäude- und Freifläche Beesedau 95c

Der Verkauf erfolgt mit allen Bestandteilen und Zubehör sowie mit allem Inventar sowie sonstigen beweglichen Gegenständen (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Einbauküche / Hausrat / Werkzeuge / Baumaterialien / Unrat / Müll / Schuttablagerungen etc.).

Der Verkäufer steht jedoch nicht dafür ein, dass das in der Fotodokumentation zum Exposé ersichtliche Inventar bzw. die dort ersichtlichen beweglichen Gegenstände zum Besitzübergang in dieser Form noch vorhanden sind.

## Stadtplan



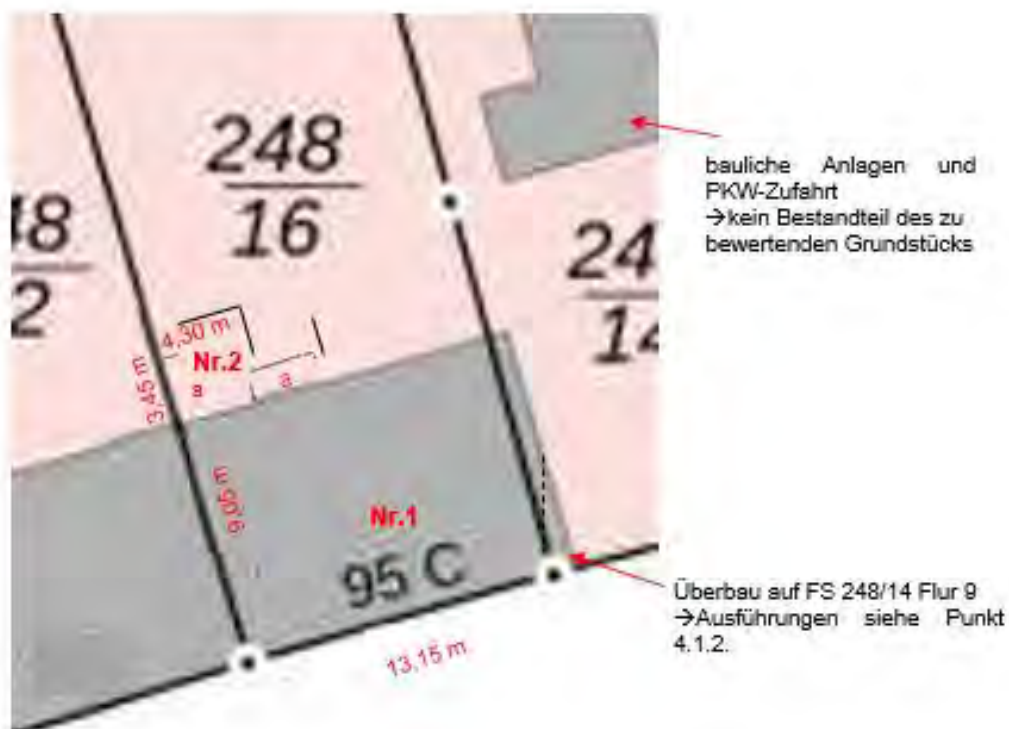
Luftbilddarstellung Kaufgegenstand (unmaßstäblich)



(Exposé erstellt unter dankenswerterweise genehmigter Nutzung von Aussagen, Darstellungen und Fotos des Verkehrswertgutachtens der öffentlich bestellten u. vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton, AZ 2024/080 - an vom 25.09.2024)



Lageplan (Quelle: [www.sachsen-anhalt-viewer.de](http://www.sachsen-anhalt-viewer.de)) und Grundrisspläne (unmaßstäblich)

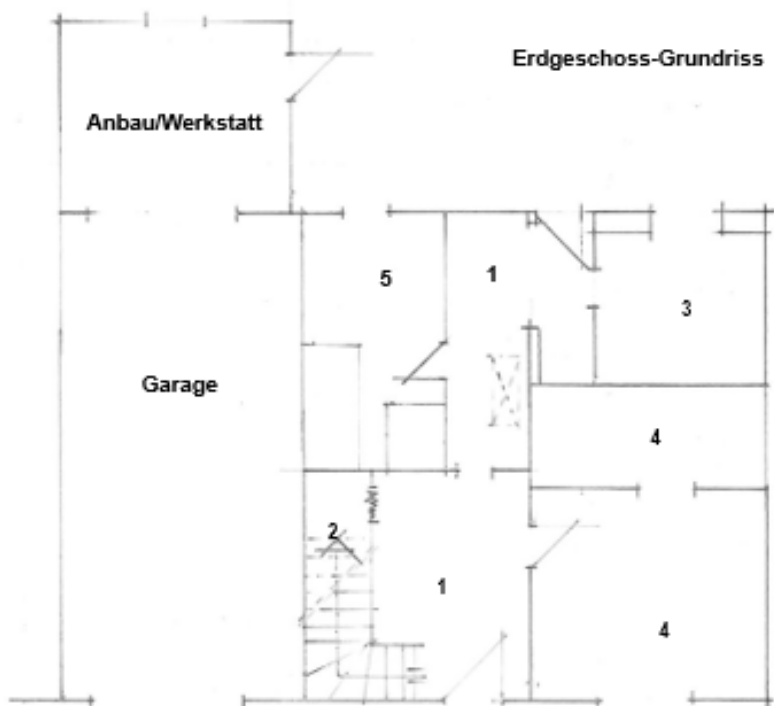


Legende

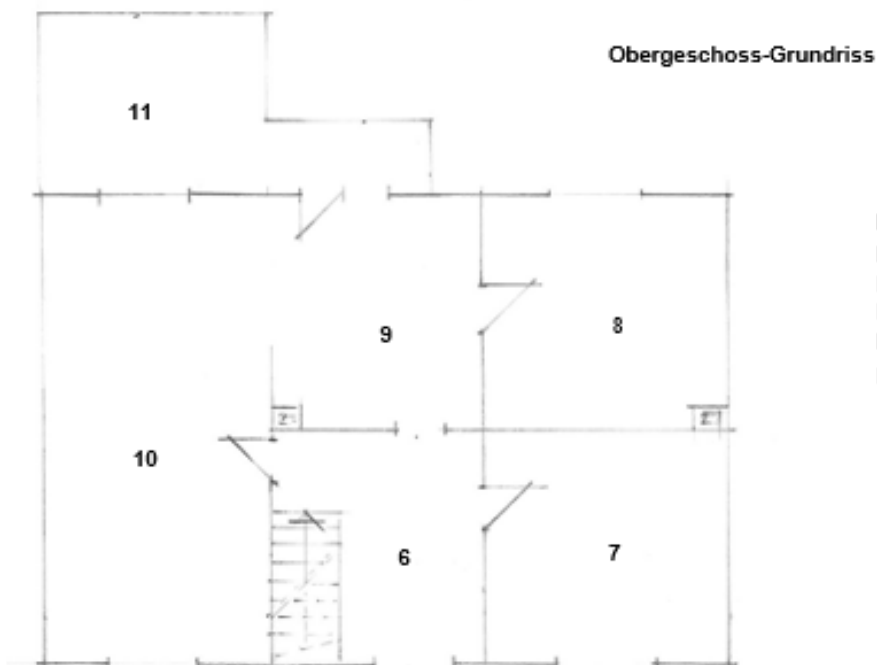
1	Wohnhaus	EG = 2,30 m OG = 2,45 m DG = 1,95 m SPBO = 2,00 m
a	Terrasse im OG	
2	Anbau	EG = 2,40 m



Querschnitt: Wohnhaus Nr.1 und Anbau Nr.2



- R.1\_Diele/Flur
- R.2\_Abstellraum
- R.3\_HWR
- R.4\_Schlafen, Ankleide
- R.5\_Bed



- R.6\_Vorraum/Arbeiten
- R.7\_Kind 1
- R.8\_Kind 2
- R.9\_Küche
- R.10\_Wohnen, Essen
- R.11\_Terrasse

## Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung

### Bruttogrundfläche

#### 1.1 Wohnhaus Nr. 1

KG =				0,00 m <sup>2</sup>		
EG + OG =	13,15	x	9,05	x	2	238,02 m <sup>2</sup>
DG =	13,15	x	9,05	x	1	119,01 m <sup>2</sup>

#### BGF

	357,02 m <sup>2</sup>
rd.	<b>357,00 m<sup>2</sup></b>

#### 1.2 Anbau Nr.2

EG =	4,30	x	3,45	x	1	14,84 m <sup>2</sup>
------	------	---	------	---	---	----------------------

#### BGF

	14,84 m <sup>2</sup>
rd.	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohnfläche

#### Wohnhaus Nr. 1

##### Erdgeschoss:

R.1_Diele/Flur	3,70	x	2,56	-	0,70	x	0,98	+	3,57	x	1,25	15,45 m <sup>2</sup>
								+	2,25	x	0,98	15,45 m <sup>2</sup>
R.2_Abstellraum	1,00	x	1,30									1,30 m <sup>2</sup>
R.3_HWR	2,78	x	1,66									4,61 m <sup>2</sup>
R.4_Schlafen, Ankleide	3,85	x	3,57	+	3,65	x	1,70					19,95 m <sup>2</sup>
R.5_Bad	3,68	x	2,20									8,10 m <sup>2</sup>

Wohnfläche in EG insgesamt 49,41 m<sup>2</sup>

Wohnflächenfaktor x 0,85

Wohnwert abhängige Wohnfläche in EG. Insgesamt 42,00 m<sup>2</sup>

##### Obergeschoss

R.6_Vorraum/Arbeiten	3,90	x	3,68	-	2,66	x	1,03	11,61 m <sup>2</sup>			
R.7_Kind 1	4,03	x	3,92					15,80 m <sup>2</sup>			
R.8_Kind 2	4,05	x	3,86	-	0,74	x	0,40	15,34 m <sup>2</sup>			
R.9_Küche	3,80	x	3,65	-	0,62	x	0,77	13,39 m <sup>2</sup>			
R.10_Wohnen/Essen	8,03	x	3,94					31,64 m <sup>2</sup>			
Terrasse	(	3,93	x	3,14	+	3,17	x	1,45	x	0,15)	2,54 m <sup>2</sup>

Wohnflächenfaktor x  $\frac{90,32}{1,00}$  m<sup>2</sup>

Wohnfläche in OG insgesamt 90,32 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche in EG und OG insgesamt** 132,32 m<sup>2</sup>  
**rd 132,00 m<sup>2</sup>**


## Energieausweis

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023Gültig bis: **17.09.2034**

Registriernummer: ST-2024-005323881

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Beesedau 95c 06420 Könnern OT Beesedau		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	unbekannt		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2019		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	189	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien <sup>5</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>5</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>5</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:	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)

Dipl.-Ing. Freitag  
Haus & Technik Planungsbüro Freitag  
Franzstraße 27  
06366 Köthen (Anhalt)

Unterschrift des Ausstellers  
Dipl.-Ing. G. Freitag  
zertifizierter Energieberater  
BAFA z. U.  
Tel.: 0619 87 55 21 58  
e-mail: [info@freitag-ht-onlog.de](mailto:info@freitag-ht-onlog.de)  
Ausstellungsdatum: 17.09.2024

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

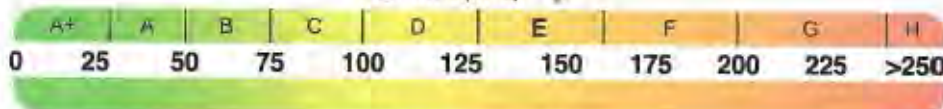
Registriernummer: ST-2024-005323881

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,64 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
149 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



150 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 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]

149 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:

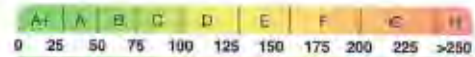
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
solarthermische Anlagen	12 %	100 %	12 %
	%	%	%
			Summe <sup>8</sup> : 12 %

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> : %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



- Einfamilienhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- Durchschnitt MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- Wohngebäudebestand EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen 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> 16.10.2023

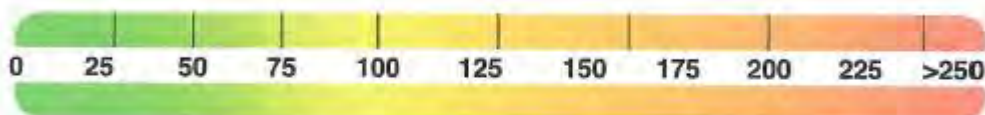
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: ST-2024-005323881

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

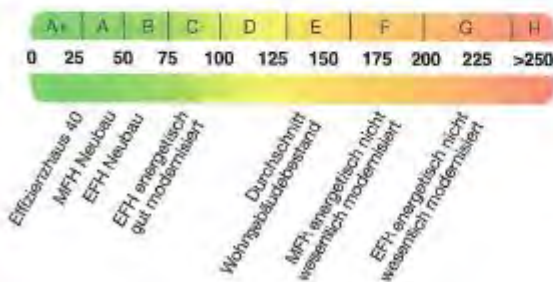
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [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 die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmsnetz angeschlossenen 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> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: ST-2024-005323681

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	Dach	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Lüftung	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

## 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> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### **Angabe Gebäudetitel - 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 Gebäudetitel zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetitel“ 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 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.

### **Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2**

Angaben 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 erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterliegen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 Primärenergiefaktoren 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 § 67 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



(Exposé erstellt unter dankenswerterweise genehmigter Nutzung von Aussagen, Darstellungen und Fotos des Verkehrswertgutachtens der öffentlich bestellten u. vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton, AZ 2024/080 - an vom 25.09.2024)

## Fotodokumentation

(Stand: Ortsbesichtigung LGSA mbH am 17.11.2023 sowie Gutachter am 30.07.2024)



Blick aus Südost auf das Objekt.





Giebelseite befindet sich im Osten.



Blick aus dem Garten auf die Rückseite des Hauses (Nordseite).



Zustand der Schornsteinköpfe



Verklinkerung der Fassade wurde begonnen. Klinkersteine am Hintereingang vorhanden.





Klinkersteine vor überdachter Sitzecke im Garten.



Blick von Hintereingang in den Garten auf den Teich.



Blick in den Garten von Hintereingang.



Eingangstor zum Garten – Zufahrt befindet sich jedoch auf Fremdgrundstück 248/15



Zaun / Grundstücksbegrenzung



Blick aus dem Garten auf das Wohnhaus.



Bauzustand der Terrasse



Eingangsbereich Schuppen / Garage. Hinterer Bereich.



Blick vom Eingang zum Tor.





Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher.

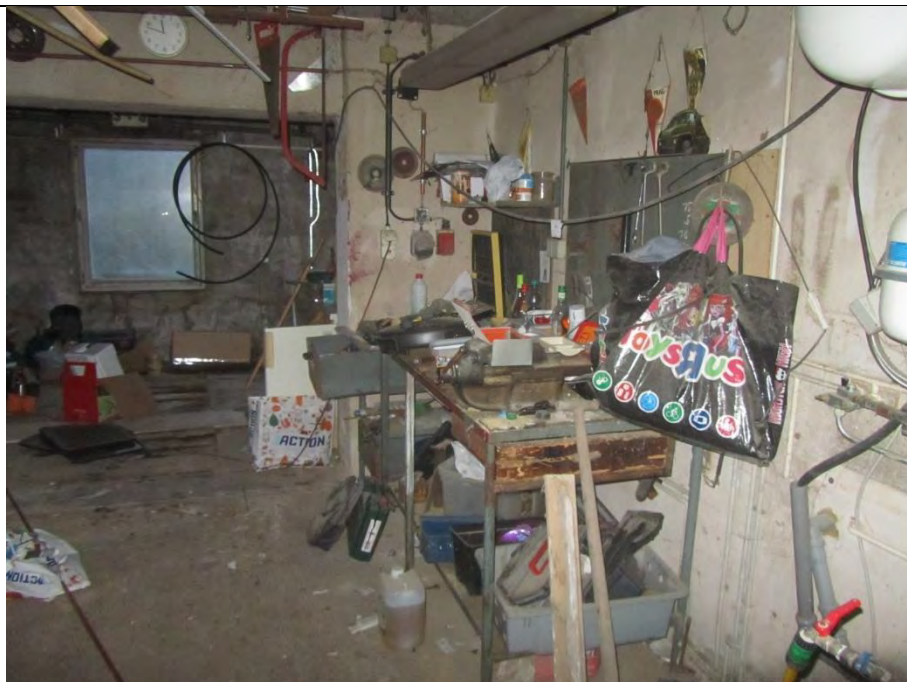




Gasuhr befindet sich in der Garage.

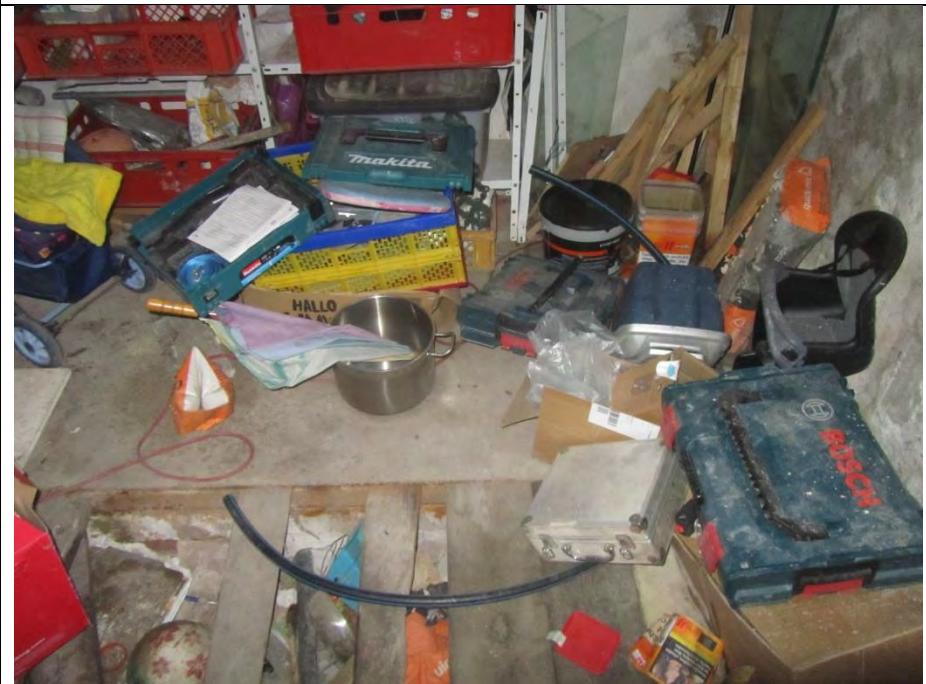


Nr.: 3004215944  
Stand: 10.130,268 m³



Blick vom Garagentor zum Eingang





Eingangsbereich



Stallungen befinden sich nicht auf dem zu veräußerten Grundstück, sondern auf 248/14



FST 248/16

FST 248/14

Die Stallungen wurden aber vom Erblasser als Abstellfläche genutzt.



Stallbereich - auf Fremdgrundstück







Blick von der Straße aus Südrichtung. Auf dem Dach befindet sich Warmwasserunterstützung.



Blick aus Südwest



Stromverteiler befindet sich vor dem Garagentor.



Eingang



Eingangsbereich (Diele) links. Raum unter der Treppe.



Nutzung als Abstellbereich und Garderobe.



Blick auf den Eingang





Vom Eingang erste Tür rechts. Hier befindet sich das Schlafzimmer.



Am Eingang links, Bereich Treppenaufgang befindet sich der Verteilerkasten für die Elektrik sowie der Stromzähler.



Nr.: 444003-50070845  
Stand: 65306 kWh





Blick in das Schlafzimmer. Fenster rechts in Richtung Südost.



Im Schlafzimmer stehend, linker Hand befindet sich ein abgetrennter Bereich, welcher als begehbare Kleiderschrank genutzt wurde.



Blick aus dem Schlafzimmer in den Flur.



Blick zum begehbaren Kleiderschrank.



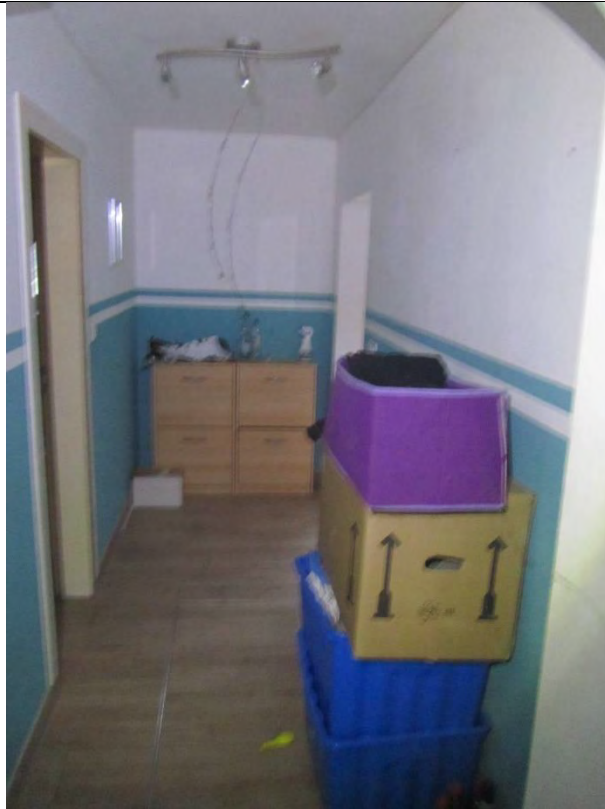
Im Schlafzimmer rechts befindet sich eine Öffnung im Bodenbereich. Unter dieser Öffnung befindet sich die Wasseruhr.



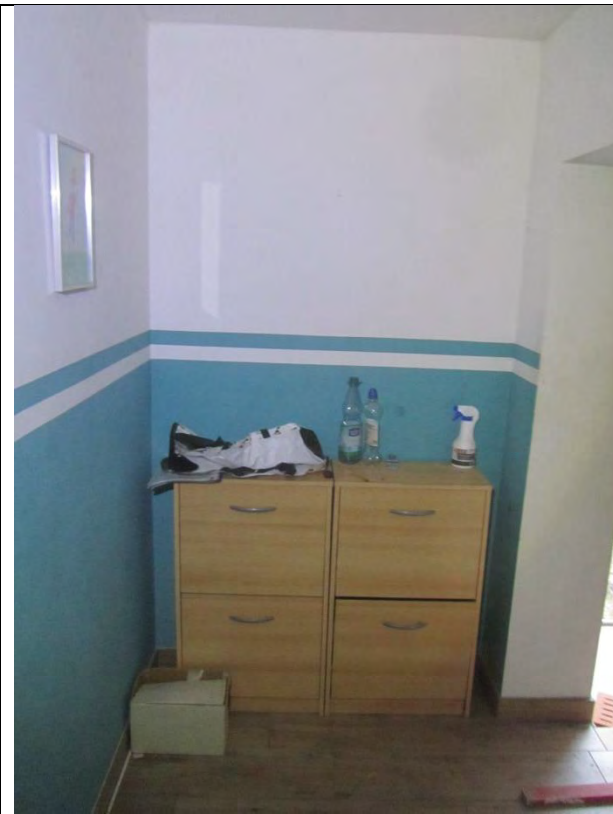
Nr.: 84771334  
Stand: 0 m<sup>3</sup>



Wasseruhrschacht wurde mit vorhandenen Decken frostsicher abgedeckt.



Flur - aus der Diele geradezu



Flur biegt nach rechts in Richtung Nordwest ab.



Links befindet sich die Tür zum Garten. Geradezu befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit einer Waschmaschine.



Bereich vor dem Hauswirtschaftsraum.



Hauswirtschaftsraum befindet sich im Nordosten.





Blick vom Hauswirtschaftsraum in den Flur.



Weg zurück im Flur Richtung Eingang auf der rechten Seite. bzw. vom Eingang betrachtet im Flur die erste Tür auf der linken Seite, Richtung Südwest befindet sich ein Badezimmer.



Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Fenster geht in Richtung Nordwest.





Treppenaufgang im Eingangsbereich links.



Treppenaufgang



Links über der Garage befindet sich das Wohnzimmer.



Blick nach links Richtung Südost.



Blick auf den Eingang Richtung Flur.



Blick Richtung Nordwest.





Treppenaufgang rechts befindet sich ein Flur, welcher als Arbeitsbereich genutzt wurde.



Fenster zur Straße Richtung Südost.



Blick vom Flur / Arbeitsbereich links in Richtung Küche Richtung Nordwest.



Blick vom Flur / Arbeitsbereich geradezu Richtung Kinderzimmer.





Kinderzimmer mit Fenster in Richtung Straße Richtung Nordost.



Das Kinderzimmer befindet sich über dem Schlafzimmer.



Kinderzimmer



Blick in die Küche

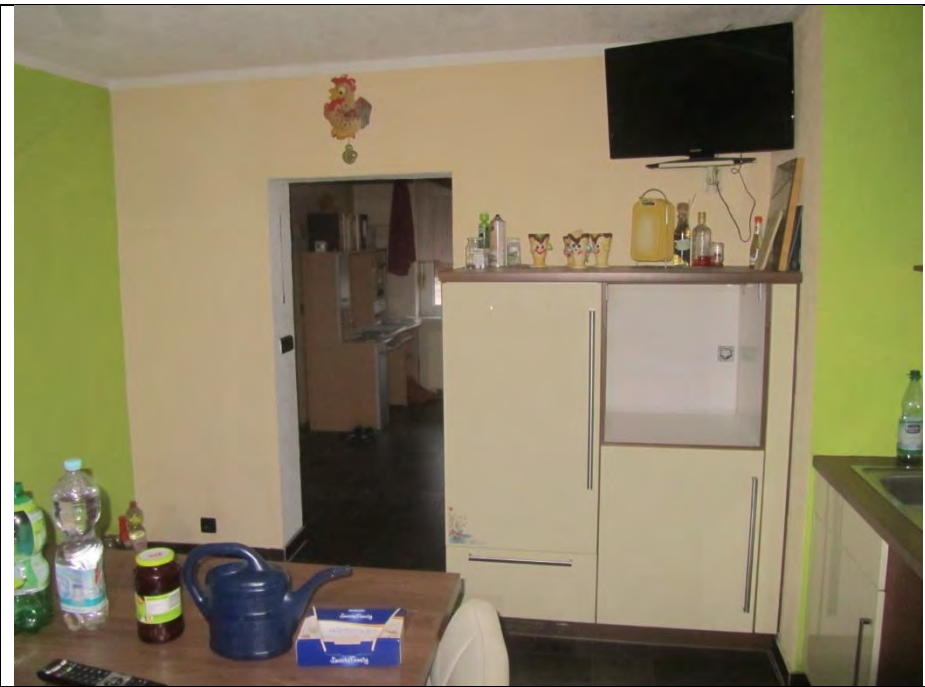


In der Küche

Balkontür



In der Küche



Blick aus der Küche in Richtung Flur / Arbeitsbereich.



Balkon von der Küche aus begehbar, streckt sich über die Breite des Wohnzimmers mit Blick in den Garten. Nordwest Ausrichtung.



Eingang Küche.



Blick über den Garten.



Blick nach links über den Garten. Teich und überdachte Sitzecke.



Flurstücks-  
grenze

Blick nach rechts über den Garten. Stallungen befinden sich auf einem anderen Grundstück (FST 248/14).



Hintereingang mit Klinkersteinen, welche im Hof gelagert werden.





In der Küche befindet sich eine Tür zu einem weiteren Kinderzimmer, welches sich über dem begehbaren Kleiderschrank und dem Hauswirtschaftsraum befindet.

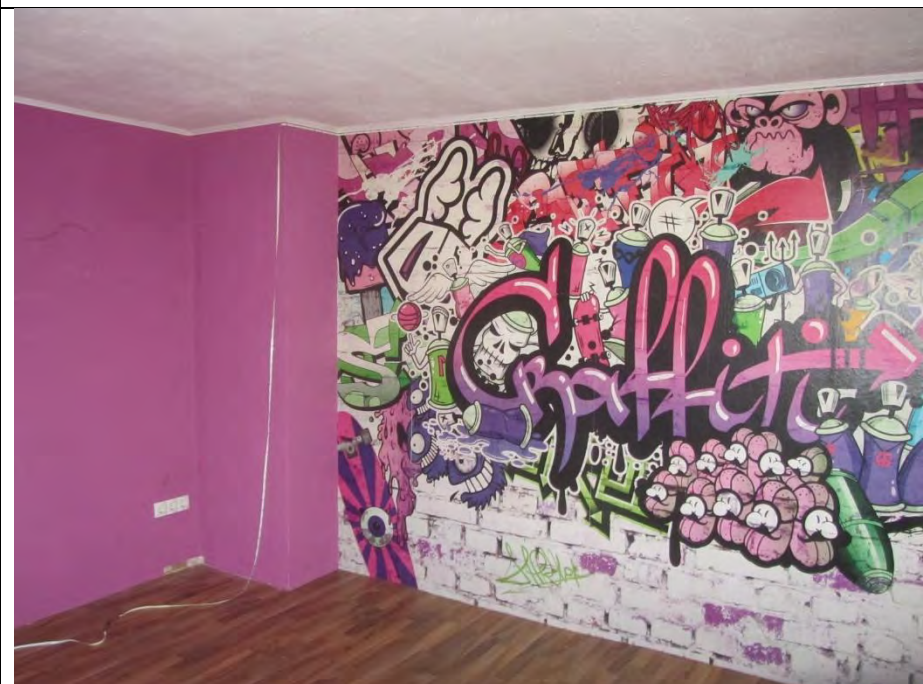


Blick in weiteres Kinderzimmer





Im Kinderzimmer - Fenster zum Garten.



Im Kinderzimmer



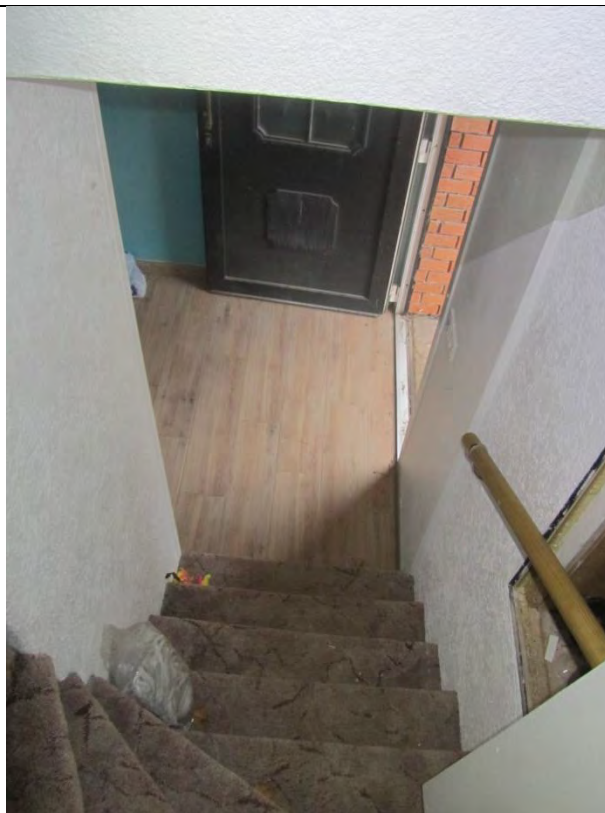
Im Kinderzimmer - Blick zum Eingang.



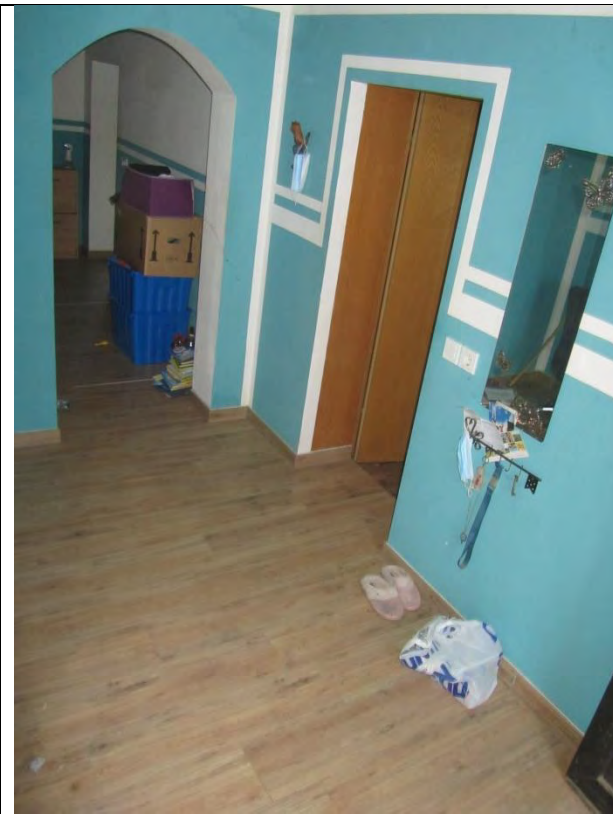
Im Kinderzimmer



Treppenabgang



Eingangstür aus Sicht von der Treppe.



Diele aus Sicht der Treppe.



Sicht aus dem Eingang zur Kirche.



Im oberen Flur / Arbeitsbereich befindet sich der Zugang zum Dachboden durch eine Dachluke.



Dachboden



Balkenzustand



Dachboden



Dachboden



Dachboden



Dachboden



Dachboden





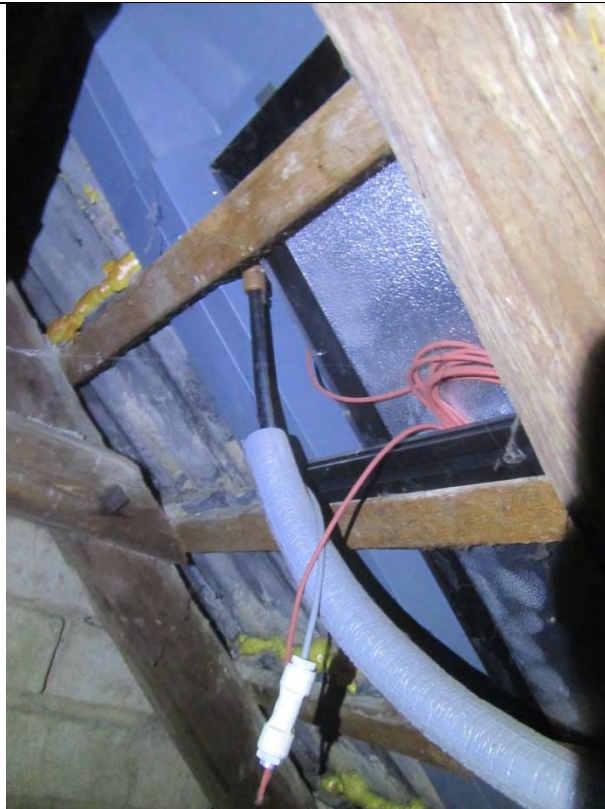
2 Schornsteine existieren.



Blick über den Dachboden



Solarthermie zur Warmwasserunterstützung







Blick vom Dachboden zum Flur/Arbeitsbereich