

EXPOSÉ
Rieder ID10196 / 517-220-1
Gemarkung Rieder, Flur 3, Flurstück 103



Blick auf die Liegenschaft – Lindenweg 13

**Grundstück Gemarkung Rieder,
Flur 3, Flurstück 103 (147 m²)**

**Land Sachsen-Anhalt, Landkreis Harz,
06493 Ballenstedt, OT Rieder, Lindenweg 13**

**Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56/57
39110 Magdeburg**

E-Mail Gebotsabgabe: Ausschreibung@lgsa.de

Herr Wiechmann
Tel.: 0391 / 73 61 730
Fax: 0391 / 73 61 777
Kontakt: Wiechmann.A@LGSA.de
Internet: www.lgsa.de

Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen

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

Der Zuschlag wird grundsätzlich für das Höchstgebot erteilt.

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

Das Grundstück wird übernommen, wie es steht und liegt - inklusive allen Inventars sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll etc.).

Ein Gebot zum Erwerb der ausgeschriebenen Immobilie ist mittels nachfolgendem Erwerbsantrag grundsätzlich **in einem verschlossenen Umschlag abzugeben.**

Hilfsweise kann die Gebotsabgabe per E-Mail Ausschreibung@lgsa.de unter Angabe des Verkaufsobjektes „Ausschreibung Rieder / ID 10196**“ erfolgen!!!**

Gebote, die nicht diesen Formvorschriften entsprechen, werden nicht berücksichtigt!!!

Der Erwerbsantrag ist in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„Nicht öffnen! Betrifft Ausschreibung Rieder / ID 10196“

bis zum **Mittwoch, den 15.05.2024, 12:00 Uhr**

an die

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Str. 56/57
39110 Magdeburg

einzureichen.

Eingänge nach dem 15.05.2024, 12:00 Uhr können nicht berücksichtigt werden!

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

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

Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten. Die Zuschlagserteilung ist nicht rechtsmitelfähig.

Erwerbsantrag - Seite 1 -

zur Ausschreibung Rieder / ID 10196

Gebot und Erklärung des Bieters

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	gegenwärtige Nutzung
Rieder	3	103	147	Gebäude- und Freifläche

**1. Objektadresse/
Lagebezeichnung:** 06493 Ballenstedt, OT Rieder, Lindenweg 13

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 **5.000,00 € (in Worten: fünftausend Euro)**
(Gebote unter dem Mindestgebot sind grundsätzlich nicht zuschlagsfähig)*

Erwerbsantrag

- Seite 2 -

zur Ausschreibung Rieder / ID 10196

Bonitätsnachweis und Finanzierung/Datenschutzhinweise

4. Finanzierung

4.1 voraussichtliches
Eigenkapital:

.....

4.2 voraussichtliches
Fremdkapital:

.....

5. Bankverbindung/ Referenzen

(bitte Ansprechpartner
benennen)

.....

.....

6. Sonstiges

.....

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

Erwerbsantrag - Seite 3 -

zur Ausschreibung Rieder / ID 10196

8. 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.

9. rechtsverbindliche Unterschrift des Bieters:

Ort, Datum

Unterschrift

Eigentumsverschaffung:

Die Eigentumsverschaffung erfolgt nach schriftlicher Zuschlagserteilung durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Verkäufer	Land Sachsen-Anhalt vertreten durch Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Große Diesdorfer Str. 56/57 39110 Magdeburg
Ansprechpartner	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Außenstelle Magdeburg Große Diesdorfer Str. 56/57 39110 Magdeburg Herr Wiechmann Tel.: 0391 / 73 61 730 Fax: 0391 / 73 61 777 E-mail: Wiechmann.A@LGSA.de
Grundstücksangaben	Amtsgericht: Quedlinburg Grundbuch von: Rieder Blatt: 727 Ifd. Nr. im BV: 1 Gemarkung: Rieder Flur: 3 Flurstück: 103 Größe: 147 m ² Eigentümer: Land Sachsen-Anhalt Abteilung II: Ifd. Nr. 1 – Dem Eigentümer der Flur 3 Flst. 101 verzeichneten Grundstücke steht das Recht der Durchfahrt bzw. des Durchgangs auf der unbebauten Fläche der hier geführten Grundstücks zu. Mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 0.11.1966. Umgeschrieben am 09.06.1998. Ifd. Nr. 4 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – Trinkwasserleitung, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanal) für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz, Quedlinburg. Gemäß Bewilligung vom 27.01.2009, URNr. 136/2009 Notarin Lösler in Wernigerode, eingetragen am 06.03.2009 Die in Abt. II eingetragenen Rechte sind durch den Erwerber ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

	<p>Abteilung III: lfd. Nr. 1 – 22.000,00 Euro Sicherungshypothek</p> <p>Die Eintragung in Abt. III ist vom Erwerber nicht zu übernehmen. Sie soll in Vollzug des abzuschließenden Kaufvertrages zur Löschung gelangen.</p> <p>Anschrift: 06493 Ballenstedt, OT Rieder, Lindenweg 13</p>
<p>Lage</p> <p>Verkehrsanbindung</p> <p>Nutzung</p> <p>Erschließung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse:</p>	<p>Das kaufgegenständliche Flurstück befindet sich im zentralen Ortsbereich von Rieder. Der Ort hat ca. 1.700 Einwohner und ist ein Ortsteil der Stadt Ballenstedt. Rieder liegt im Südosten des Landkreises Harz. Die Kreisstadt Halberstadt liegt ca. 20 km nördlich von Rieder und ist über die A 36 und B 79 erreichbar. Der Ort liegt an der Selketalbahnstrecke Alexisbad-Quedlinburg der Harzer Schmalspurbahnen.</p> <p>Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um dörfliche Mischbebauung.</p> <p>öffentliche Verkehrsmittel: Busanbindung im Ort vorhanden</p> <p>ehemalige Nutzung als Wohnhaus</p> <p>vermutlich seit dem Tod des Erblassers im Jahr 2017 ungenutzt, keine Miet- und Pachtverträge bzw. vertragslose Nutzung durch Dritte bekannt, teilweise noch Mobiliar des Voreigentümers im Objekt,</p> <p>Straßenart/Straßenausbau: Kommunalstraße, Pflasterfahrbahn, beidseitiger Gehwegausbau, Parkmöglichkeiten im Straßenbereich</p> <p>Anschlüsse Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss sind vorhanden. Leitungsrechte für die Erschließung des Grundstückes von der Kommunalstraße sind in den Grundbüchern der Nachbargrundstücke nicht eingetragen. Im Grundbuch des Flurstückes 103 sowie auch im Grundbuch des vorgelagerten Flurstückes 104 ist jedoch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz eingetragen.</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 (weitere) Ver- und Entsorgungseinrichtungen/Anschlüsse bzw. die Wiederinbetriebnahme von Anschlüssen entsprechend seines Bedarfs zu seiner Kostenlast zu klären/zu realisieren.

Objektbeschreibung/Gebäudebeschreibung/Baumängel/Bauschäden

- Bei dem zu veräußernden Objekt handelt es sich um ein massives Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit zwei Vollgeschossen, das im westlichen Bereich an das Nachbargebäude angebaut wurde. Das Haus wurde um oder vor 1900 erbaut und ist halbseitig unterkellert.
- Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Schuppen mit zwei Etagen.

Das Grundstück ist nur über das vorgelagerte Flurstück 104 zu erreichen. Ein Wegerecht zu Gunsten des Flurstückes 103 ist im Grundbuch zu Lasten des Flurstückes 104 **nicht** eingetragen. Zu Gunsten des Flurstückes 101 ist ein Wegerecht zu Lasten des Flurstückes 103 eingetragen. Der Weg wird ebenfalls durch den Eigentümer des Flurstückes 102 genutzt. Eine Wegerecht zu Lasten Flurstück 103 ist im Grundbuch **nicht** eingetragen.

Die Grundstücksform ist regelmäßig (rechteckig). Die Geländeoberfläche ist eben. An allen vier Seiten besteht Grenzbebauung. Laut Liegenschaftskarte besteht vermutlich an der östlichen Grundstücksgrenze ein geringfügiger Überbau am Nebenglass des Nachbargrundstückes.

Wohngebäude:

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte
Baujahr:	geschätzt um oder vor 1900
Geschosszahl:	zweigeschossig
Unterkellerung:	halbseitig unterkellert
Raumaufteilungen:	KG: Lager, Hausanschlüsse EG: 1 Wohnraum, Küche, Bad, Flur, Windfang OG: 2 Wohnräume, Flur DG: ohne Ausbau
Anbauten:	rückseitiger Erweiterungsanbau mit Nebenglass
Grundrissgestaltung:	teilweise kleinteilig
Gesamtarchitektur:	baujahresgemäß
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Besonnung/Belichtung:	teilweise unzureichend
Energieausweis:	wird im Zusammenhang mit diesem Gutachten erstellt

Gebäudestandart:

<i>Roh- und Ausbaugewerke</i>	<i>Standardmerkmale</i>	<i>Standardstufe³ NHK 2010</i>
Außenwände	Mauerwerk, Fachwerk, Kunststoffverkleidung (vermutlich geringfügig gedämmt), Holzverschalung oder Putzfassade	1 - 2
Dach	flaches Satteldach, Eindeckung aus Bitumenschweißbahnen auf Holzschalung, Decke vermutlich geringfügig gedämmt, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech	1 - 2
Fenster und Außentüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden, Außentüren aus Kunststoff	2 - 3
Innenwände und -türen	Mauerwerk, Fachwerk, Futtertüren, Schiebetüren	1 - 2

<i>Roh- und Ausbaugewerke</i>	<i>Standardmerkmale</i>	<i>Standardstufe NHK 2010</i>
Deckenkonstruktion, Treppen	Holzbalkendecken, Holztreppe	2
Fußböden	Textil, Linoleum	2
Sanitäreinrichtungen	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken	2
Heizung	Gaszentralheizung (Kessel im Nebengelass), Warmwasser über Gastherme	2
Sonst. technische Ausstattung	veraltete Elektroinstallation	1 - 2

³ Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden die Normalherstellungskosten 2010 zu Grunde gelegt. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Baumängel/Bauschäden:

- erhebliche Schäden durch aufsteigende Wandfeuchte
- Kellertreppe mit Holzwurmbefall
- Kellerdecke einsturzgefährdet⁴
- schadhafte Fußböden auch im nicht unterkellerten Bereich
- teilweise Sperrmüll und alte Baumaterialien im Objekt⁵

Modernisierungen:

- Erneuerung Dacheindeckung vermutlich 1990er Jahre
- Fenster und Außentüren 1995
- teilweise Hausanschlüsse erneuert
- Heizungsanlage vermutlich 1990er Jahre
- teilw. Wärmedämmung Außenwände vermutlich 1990er Jahre

⁴ komplette Erneuerung erforderlich

⁵ Beräumung und Entsorgung erforderlich

Brutto-Grundfläche, Brutto Rauminhalt

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach DIN 277, aktuelle Fassung, die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließungen. Die BGF des Wohnhauses wurde anhand eigener Aufmaße ermittelt.

<i>Gebäude</i>	<i>Geschoss</i>	<i>BGF</i>	<i>Summe</i>
Wohnhaus	KG	ca. 26 m ²	ca. 199 m ²
	EG	ca. 67 m ²	
	OG	ca. 53 m ³	
	DG	ca. 53 m ²	

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Brutto-Grundflächen sowie von objektspezifischen Wohnflächenfaktoren (WFF)⁶ ermittelt.

<i>Geschoss</i>	<i>BGF</i>	<i>WFF</i>	<i>Wohnfläche</i>
EG	67 m ²	0,72	ca. 48 m ²
OG	53 m ²	0,72	ca. 38 m ²
			ca. 86 m ²

⁶ Ein Wohnflächen- oder Nutzflächenfaktor ist eine Kennzahl zur Darstellung des Verhältnisses von anrechenbarer Innenraumfläche zur Brutto-Grundfläche eines Gebäudes und ist abhängig vom Baujahr bzw. der Bauweise. Nutzflächenfaktoren wurden in der Fachliteratur empirisch abgeleitet.

öffentlich-rechtliche Bindungen/sonstige Angaben:

- **Darstellung im Flächennutzungsplan:** als gemischte Baufläche im Innenbereich.
- **Bebauungsplan:** nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen
- **Baulastenverzeichnis:** keine Eintragungen
- **Denkmalschutz:** nicht in einem Denkmalbereich gelegen
- **Altlasten:** Im Altlastenkataster sind keine Eintragungen zum Objekt vorhanden.
- **Sanierungsgebiet:** nicht im Sanierungsgebiet gelegen
- **Schutzgebiete:** nicht bekannt
- **Kampfmittel:** nicht bekannt.
- **Erschließungsbeiträge:** Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von solchen Beiträgen (z.B. satzungsbedingte Verbesserungsbeiträge etc.) nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt nicht ausgeschlossen sind. Derzeit ist hierzu aber nichts bekannt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und alle damit im Zusammenhang stehenden öffentlich-rechtlichen und sonstigen Belange sind vom Erwerber zu klären.

	<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>
<p>privat-rechtliche Bindungen/ Pachtverhältnisse</p>	<p>Das Grundstück ist miet- und pachtfrei.</p>
<p>Kaufpreis</p>	<p>Für die Liegenschaft besteht ein Mindestgebot von 5.000,00 €(in Worten: fünftausend Euro).</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>
<p>Besichtigung</p>	<p>Das Grundstück ist bedingt von der Straße her einsehbar, jedoch verschlossen.</p> <p>Ein Betreten der Liegenschaft ist zum Besichtigungstermin am Montag, 29.04.2024, von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr möglich, sofern sich Interessenten vorher rechtzeitig telefonisch unter 0391/7361-730 Herr Wiechmann (AST Magdeburg der LGSA) anmelden, im Ausnahmefall auch nach gesonderter Terminvereinbarung mit dem Eigentümer, vertreten durch die Landgesellschaft. Eine Besichtigung der Liegenschaft erfolgt ausdrücklich auf eigenes Risiko des Interessenten.</p> <p>Ansonsten wird auf die Fotodokumentation verwiesen.</p>
<p>weitere Hinweise</p>	<p>Der Käufer übernimmt das Grundstück wie es steht und liegt - inclusive allen Inventars sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobilier / Einrichtungsgegenstände / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll / Bauschuttagerungen etc.).</p> <p>Das Objekt ist z.Z. nicht Feuer-, Gebäude- oder anderweitig versichert. Es obliegt dem Käufer ab 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 16.08.2022 als Energiebedarfsausweis – Stufe H – vor (siehe Anlage).</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 ²)	gegenwärtige Nutzung
Rieder	3	103	147	Gebäude- und Freifläche

Der Verkauf erfolgt mit allen Bestandteilen und Zubehör sowie allem Inventar sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Möbiliar / Einrichtungsgegenstände / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll / Bauschutt- und sonstigen Ablagerungen etc.).

(Objektbeschreibung erstellt unter dankenswerterweise genehmigter Nutzung von Aussagen des Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing., M. Sc. Mark Günther vom 15.08.2022).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **15.08.2032**

Registriernummer: **ST-2022-004196500**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Lindenweg 13 06493 Ballenstedt, OT Rieder		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	90,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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).

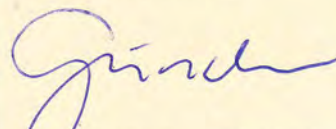
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Ingenieurbüro M.Günther
Thomas Günther
Rohdenbergstraße 17
38889 Blankenburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **16.08.2022**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

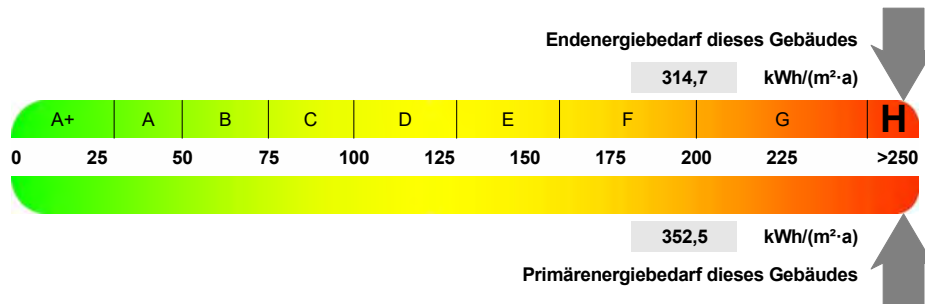
Registriernummer:

ST-2022-004196500

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **78,4** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **352,5** kWh/(m²·a) Anforderungswert **115,9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert **1,10** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

314,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

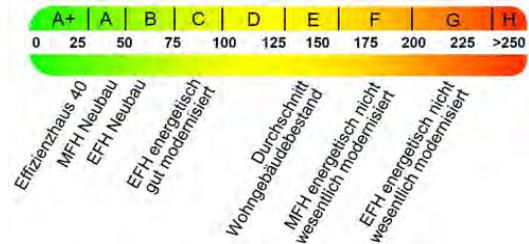
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

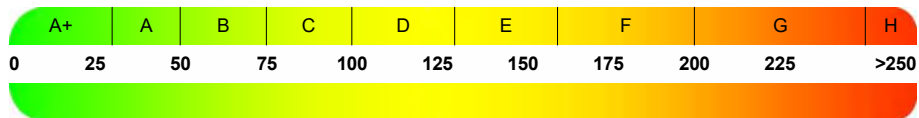
Registriernummer:

ST-2022-004196500

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



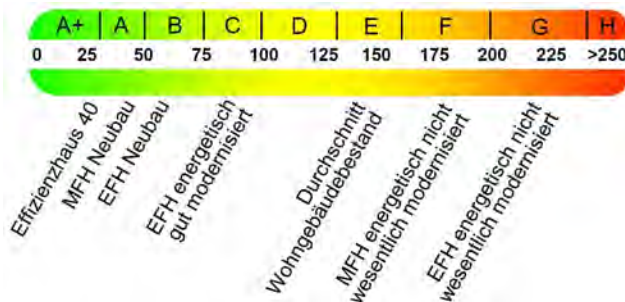
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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.

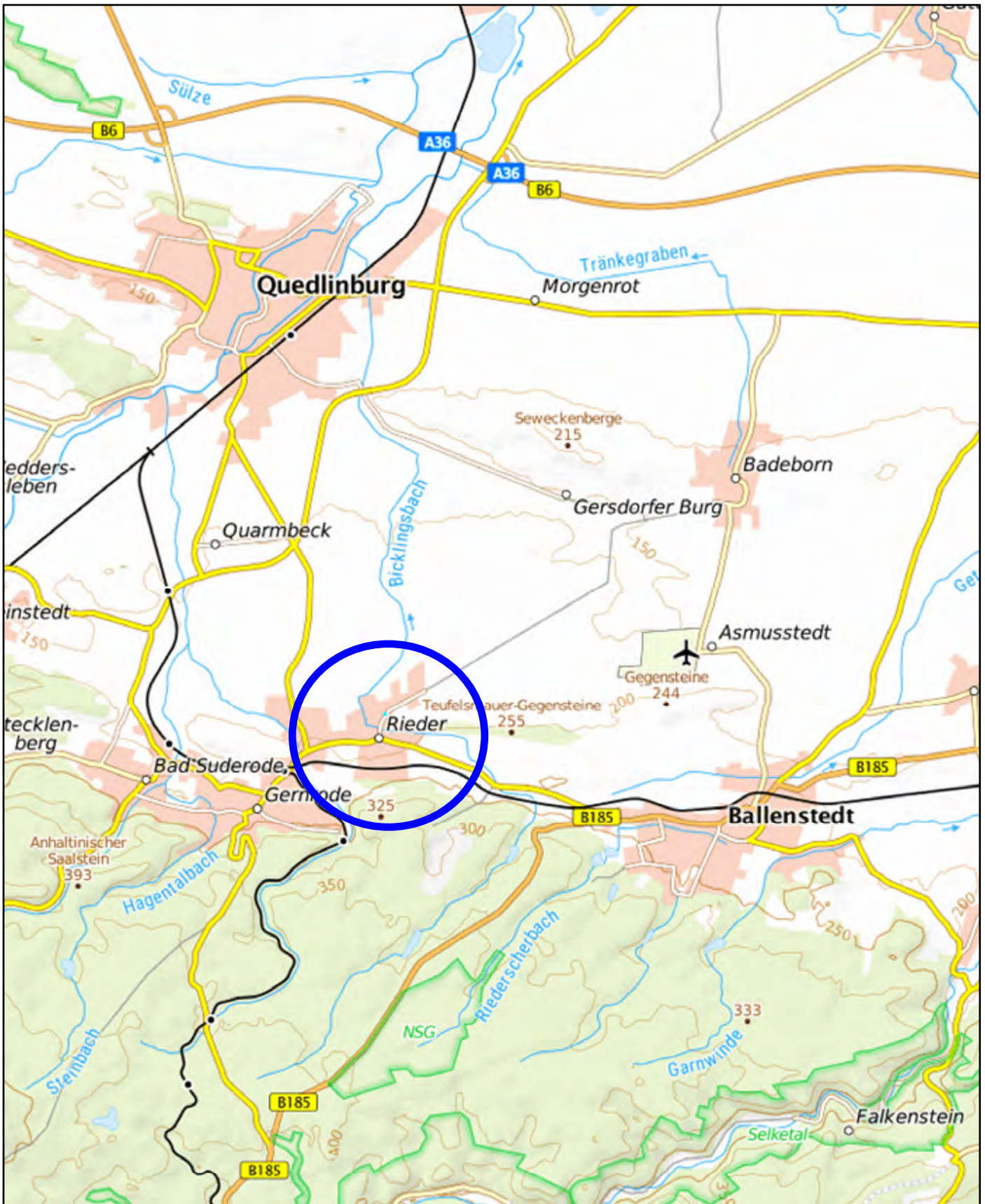
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



LAGEPLAN

Erstellt für Maßstab 1:75 000



Ersteller LGSA

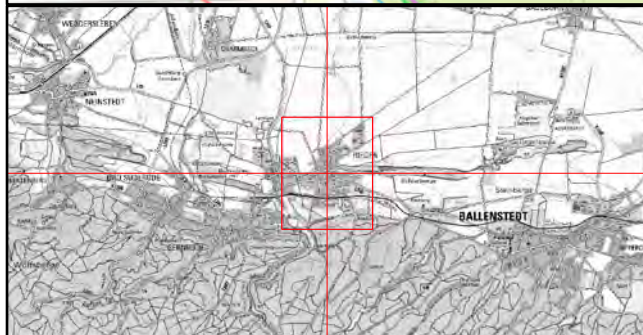
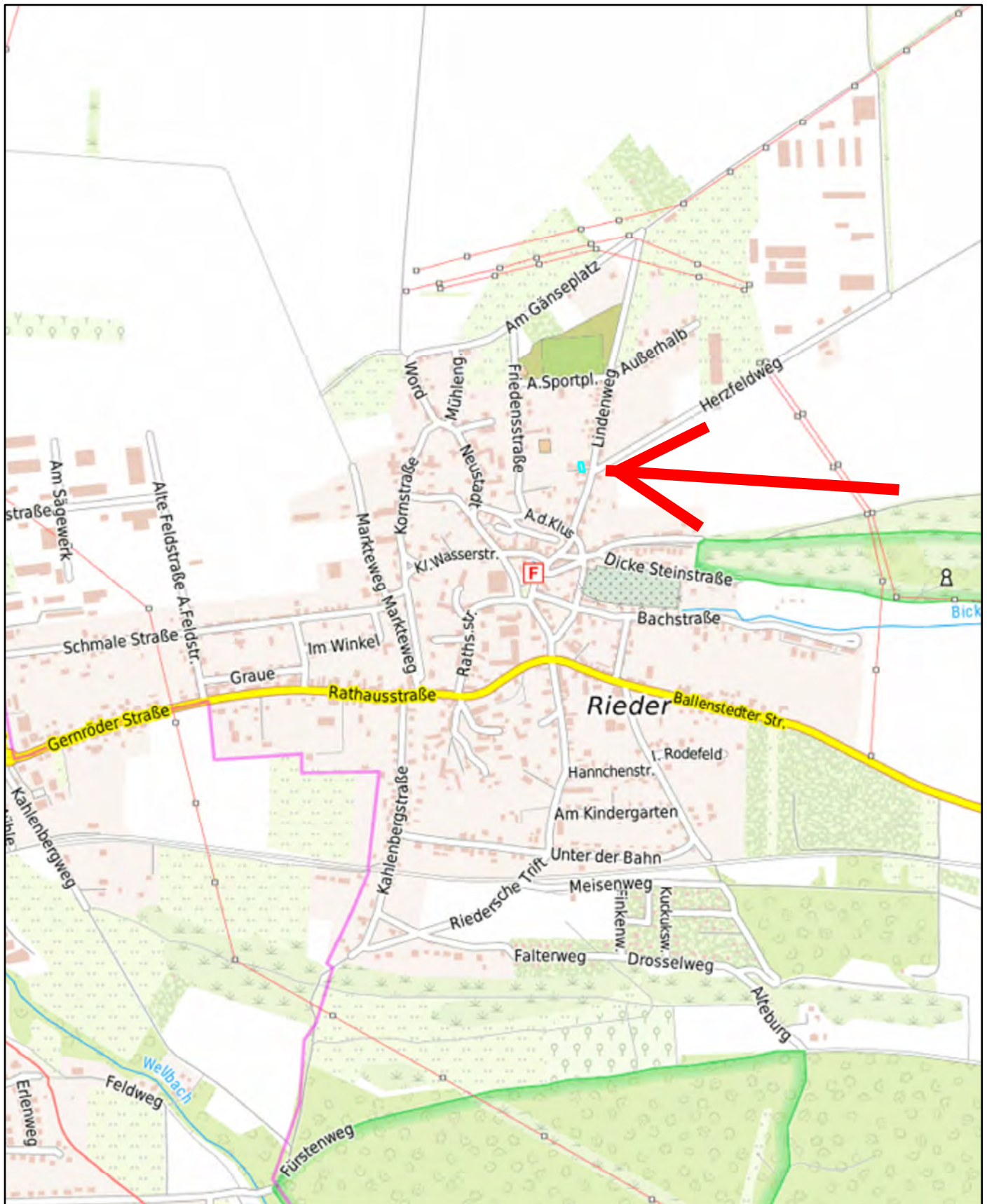
Erstellungsdatum 23.08.2021



Rieder Flur 3 - 103

ID 10196





LAGEPLAN

Erstellt für Maßstab 1:10 000



Ersteller LGSA

Erstellungsdatum 23.08.2021



Rieder Flur 3 - 103

ID 10196





LAGEPLAN

Erstellt für Maßstab 1:5 000



Ersteller LGSA

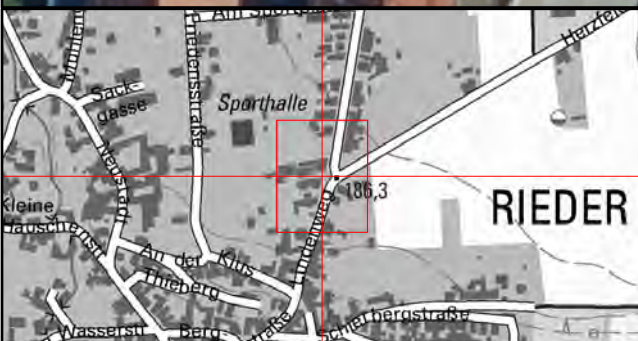
Erstellungsdatum 23.08.2021



Rieder Flur 3 - 103

ID 10196





LAGEPLAN

Erstellt für Maßstab 1:500



Ersteller LGSA

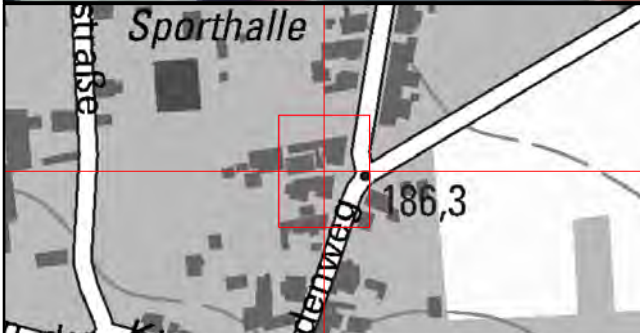
Erstellungsdatum 23.08.2021



Rieder Flur 3 - 103

ID 10196





LAGEPLAN

Erstellt für Maßstab 1:250



Ersteller LGSA

Erstellungsdatum 23.08.2021



Rieder Flur 3 - 103

ID 10196





Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
 Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
 Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

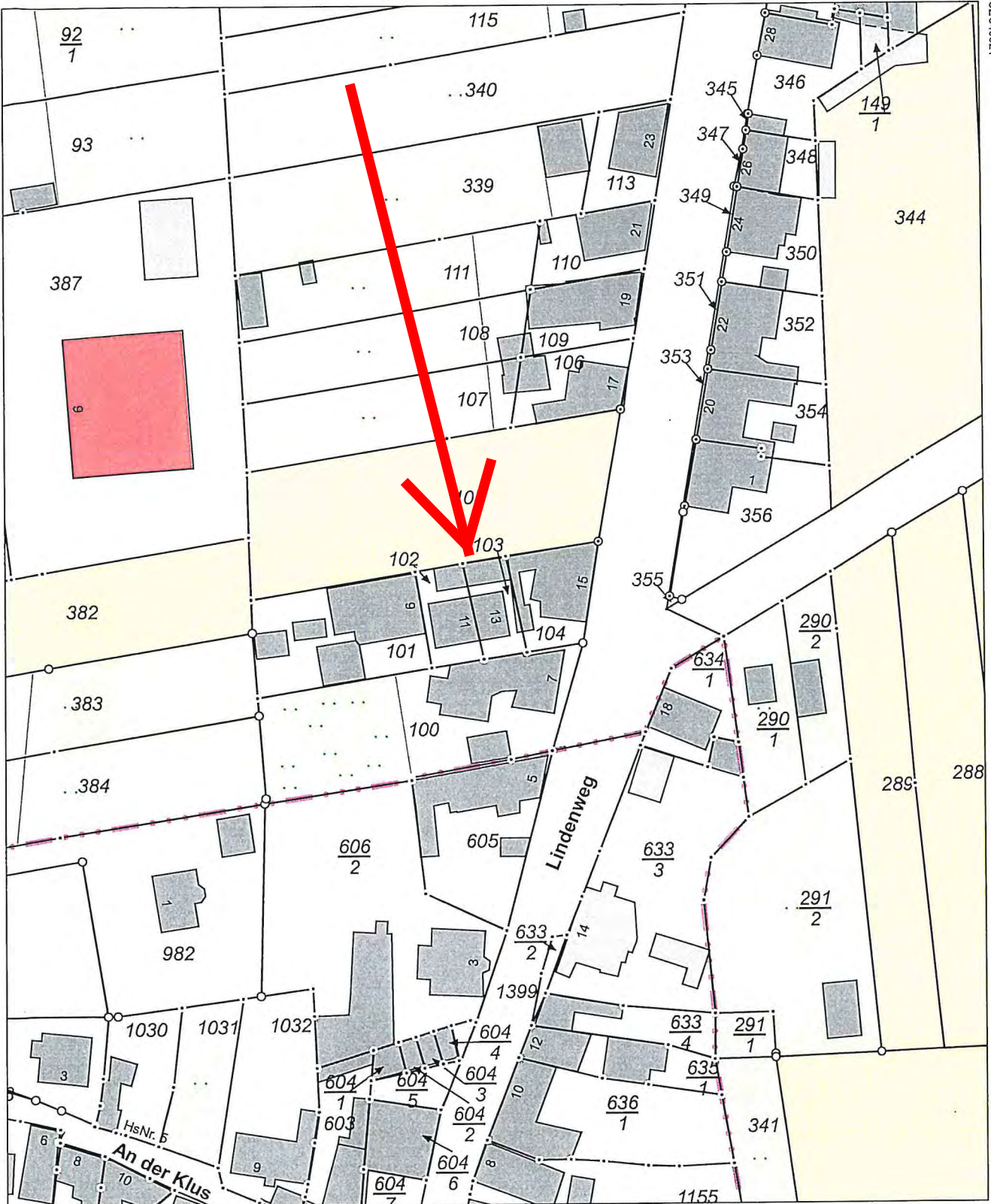
**Auszug aus dem
 Geobasisinformationssystem**
 Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
 Darstellung 1:1000

Flurstück: 103
 Flur: 3
 Gemarkung: Rieder

Gemeinde: Ballenstedt, Stadt
 Kreis: Harz

Erstellt am 14.03.2019
 Aktualität der Daten: 12.03.2019

5734102



5733882
 Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Flurstück 103, Flur 3, Gemarkung Rieder

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Ballenstedt, Stadt
Kreis Harz

Lage: Lindenweg 13

Fläche: 147 m²

Tatsächliche Nutzung: 147 m² Wohnbaufläche

Gebäude: Wohngebäude
Wohngebäude, Lindenweg 13

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht(Grundbuchamt) Amtsgericht Quedlinburg
Grundbuchbezirk Rieder
Grundbuchblatt 727
Laufende Nummer 1

ID 10196

Anschrift: Lindenweg 13, Rieder, 06493 Ballenstedt

Besichtigung: 18.05.2022



Gebäudeansicht, Südostseite
(Garage gehört nicht zum Grundstück)



Zuwegung vom Lindenweg aus
(derzeit kein eingetragenes Wegerecht)



Giebelseite im Osten des Grundstück



Hinterausgang im Norden



Schuppen



Fassade, Hausecke im Nordosten



Hauseingang, Südseite



Flur, EG, Hauseingangsbereich



Flur, EG
Geschosstreppe



Stromzähler und Sicherungen
im Flur, EG



Wohnzimmer, EG
Fußboden stark beschädigt
(Durchbruchgefahr)



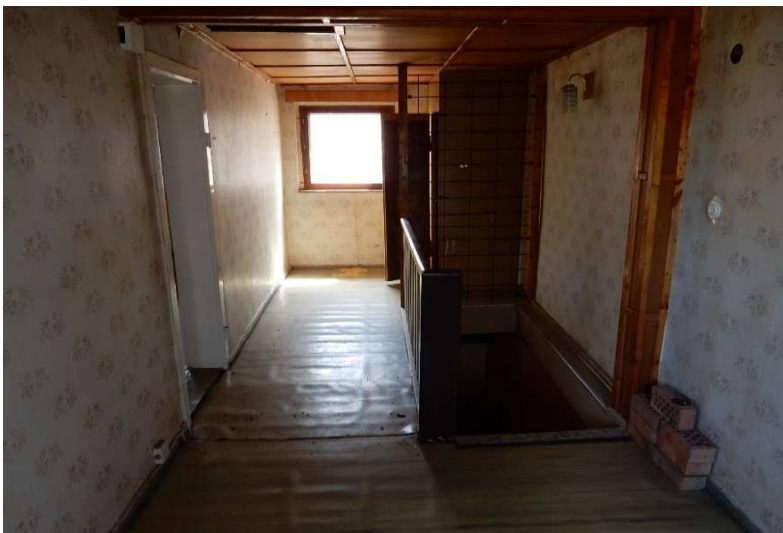
Küche, EG



Bad, EG



Durchgangszimmer zum Hof (Feuchtigkeitsschäden)



Flur, OG



Flur, OG



Zimmer, OG



Zimmer, OG



Dachboden, Kaltdach



Dachboden,
Reste von Mineralwolle



Giebel im Dachboden



Gasheizung im Keller



Heizölbehälter



Kellerraum



Kellerraum



Gasschieber



Kellerraum



Kellerdecke,
stark beschädigt