

**EXPOSÉ**  
**Wedderstedt ID11246 / 517-287-3**  
**Gemarkung Wedderstedt, Flur 1, Flurstück 235/76**



**Blick auf die Liegenschaft – Kirchstraße 7**

**Grundstück Gemarkung Wedderstedt,  
Flur 1, Flurstück 235/76 (177 m<sup>2</sup>)**

**Land Sachsen-Anhalt, Landkreis Harz,  
06458 Gemeinde Selke-Aue OT Wedderstedt, Kirchstraße 7**

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

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

Herr Wiechmann  
Tel.: 0391 / 73 61 730  
Fax: 0391 / 73 61 777  
Kontakt: [Wiechmann.A@LGSA.de](mailto:Wiechmann.A@LGSA.de)  
Internet: [www.lgsa.de](http://www.lgsa.de)

## Allgemeine Informationen zur Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt im Auftrag des Grundstückseigentümers - Land Sachsen-Anhalt und einer Privatperson - durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, nach den Richtlinien der Landeshaushaltsordnung 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 entstehenden sonstigen Gebühren und Kosten sind vom Käufer zu tragen.

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: **Mittwoch, den 05.06.2024, 12,00 Uhr**
- ausgefüllt und eigenhändig unterschrieben
- in einem verschlossenen Umschlag
- mit der Aufschrift: **„Nicht öffnen! Betrifft Ausschreibung 517-287-3 (Wedderstedt) / ID 11246“**
- zu senden an: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Magdeburg  
z. Hd. Herrn Wiechmann  
Große Diesdorfer Straße 56/57  
39110 Magdeburg

**Hilfsweise** kann die Gebotsabgabe auch per E-Mail erfolgen. Dabei ist der ausgefüllte und unterschriebene Erwerbsantrag im pdf-Format an die Adresse [Ausschreibung@lgsa.de](mailto:Ausschreibung@lgsa.de), unter Angabe des Betreffs „Ausschreibung 517-287-3 (Wedderstedt) / ID 11246“, zu übersenden.

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

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

# Erwerbsantrag - Seite 1 -

zur Ausschreibung Wedderstedt 517-287-3 / ID 11246

## Gebot und Erklärung des Bieters

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	gegenwärtige Nutzung
Wedderstedt	1	235/76	177	Gebäude- und Freifläche

**1. Objektadresse/  
Lagebezeichnung:** 06458 Gemeinde Selke-Aue OT Wedderstedt, Kirchstraße 7

**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 **65.000,00 € (in Worten: fünfundsechzigtausend Euro)**. **(Gebote, die unter der ausgewiesenen Mindestgebotshöhe liegen, sind grundsätzlich nicht zuschlagsfähig!)**

# Erwerbsantrag

## - Seite 2 -

zur Ausschreibung Wedderstedt 517-287-3 / ID 11246

### 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 Wedderstedt 517-287-3 / ID 11246

## 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.

## 9. rechtsverbindliche Unterschrift des Bieters:

-----

Ort, Datum

-----

Unterschrift

**Eigentumsverschaffung:**

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

<b>Verkäufer</b>	<b>Land Sachsen-Anhalt und eine Privatperson</b>  vertreten durch Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Große Diesdorfer Str. 56/57 39110 Magdeburg
<b>Ansprechpartner</b>	<b>Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH</b> <b>Außenstelle Magdeburg</b> <b>Große Diesdorfer Str. 56/57</b> <b>39110 Magdeburg</b>  <b>Herr Wiechmann</b> <b>Tel.: 0391 / 73 61 730</b> <b>Fax: 0391 / 73 61 777</b> <b>E-mail: Wiechmann.A@LGSA.de</b>
<b>Grundstücksangaben</b>	Amtsgericht: Quedlinburg Grundbuch von: Wedderstedt Blatt: 416 Ifd. Nr. im BV: 1 Gemarkung: Wedderstedt Flur: 1 Flurstück: 235/76 Größe: 177 m <sup>2</sup> Eigentümer: Land Sachsen-Anhalt und eine Privatperson  <b>Abteilung II:</b> keine Belastungen  <b>Abteilung III:</b> Ifd. Nr. 2 – 97.145,46 Euro Grundschuld Ifd. Nr. 3 – 2.134,88 Euro Zwangssicherungshypothek  Diese Eintragungen in Abt. III sind vom Erwerber nicht zu übernehmen. Sie sollen in Vollzug des abzuschließenden Kaufvertrages zur Löschung gelangen. Der Erwerber erwirbt das Grundsdstück lastenfrei.  <b>Anschrift:</b> 06458 Gemeinde Selke-Aue OT Wedderstedt, Kirchstraße 7

<p><b>Lage</b></p>	<p>Wedderstedt mit ca. 400 Einwohnern (Stand 02/2022) ist ein Ortsteil der Gemeinde Selke-Aue im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt. Wedderstedt liegt ca. 12 km nordöstlich der Welterbestadt Quedlinburg. Das Vertragsgrundstück befindet sich in zentraler Ortslage von Wedderstedt und bildet ein Eckgrundstück an zwei Nebenstraßen.</p> <p>Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um dörfliche Mischbebauung.</p>
<p><b>Verkehrsanbindung</b></p>	<p>öffentliche Verkehrsmittel: Bus- und Bahnanbindung im Ort vorhanden,</p> <p>Durch Wedderstedt verläuft die L66 von Kroppens- tedt nach Quedlinburg. In unmittelbarer Nähe ver- läuft die Autobahn A36</p>
<p><b>Nutzung</b></p>	<p>ehemalige Nutzung als Ein- bis Zweifamilienhaus</p> <p>vermutlich seit dem Tod des Erblassers im Jahr 2019 ungenutzt, keine Miet- und Pachtverträge bzw. vertragslose Nutzung durch Dritte bekannt, teilweise noch Mobiliar des Voreigentümers im Objekt,</p>
<p><b>Erschließung, Ver- und Entsorgungsan- schlüsse:</b></p>	<p><b>Straßenart/Straßenausbau:</b> Kommunalstraße, Pflasterfahrbahn, angedeutete Gehwege, Parkmöglichkeiten im Straßenbereich vorhanden, Garagenzufahrt</p> <p><b>Anschlüsse</b> Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden. Der TAZV Vorharz teilt hierzu mit:</p> <p><b>Schmutzwasser:</b> Das Grundstück ist an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des TAZV-Vorharz angeschlossen.</p> <p><b>Trinkwasser:</b> Das Grundstück ist an die bestehende Trinkwasserversorgungsanlage des Verbandes angeschlossen und betriebsbereit.</p> <p><b>Niederschlagswasser:</b> Das Grundstück ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des TAZV-Vorharz angeschlossen.</p> <p>Der technische Zustand der Anschlüsse kann nur bei einer Vorortbegehung geprüft werden.</p> <p>Alle Satzungen und Antragsformulare können auf der Homepage des Verbandes unter <a href="http://www.tazv-vorharz.de">www.tazv-vorharz.de</a> unter Kundenservice ausgefüllt und heruntergeladen werden.</p> <p>Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Cottbus, hat mitgeteilt, dass das Objekt an das Stromnetz angeschlossen ist.</p>

Das Grundstück ist nicht an das Gasnetz angebunden. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH teilt hierzu mit, dass ein Anschluss an das Gasnetz möglich und vorbehaltlich zu einem Pauschalpreis von ca. 4.000,00 Euro (Stand 11/2023) zu realisieren wäre. Hier käme der genaue Eingangsort und die benötigte Leistung als Faktor hinzu.

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 Objekt handelt es sich um ein teilweise unterkellertes Wohnhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus) mit Garage. Das Hauptgebäude besteht aus zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. An das Hauptgebäude ist südseitig ein eingeschossiger Anbau mit Garage angebaut. Das Objekt besitzt einen kleinen Innenhof. Die Grundstücksgrenzen enden an der Hauskante. Die straßenseitige Grünfläche gehört nicht zum Vertragsgrundstück. Die Außentreppe an der Eingangstür in der Kirchstraße ist in den öffentlichen Straßenraum überbaut. Die Grundstücksgrenzen im Innenbereich konnten nicht genau festgestellt werden. Im Innenhof gibt es eine Ausgangstür zum Nachbargrundstück. Jedoch besteht kein Nutzungs- bzw. Wegerecht über das Nachbargrundstück. Das Wohnhaus wurde vermutlich um 1910 erbaut. Das Objekt ist nicht beräumt.

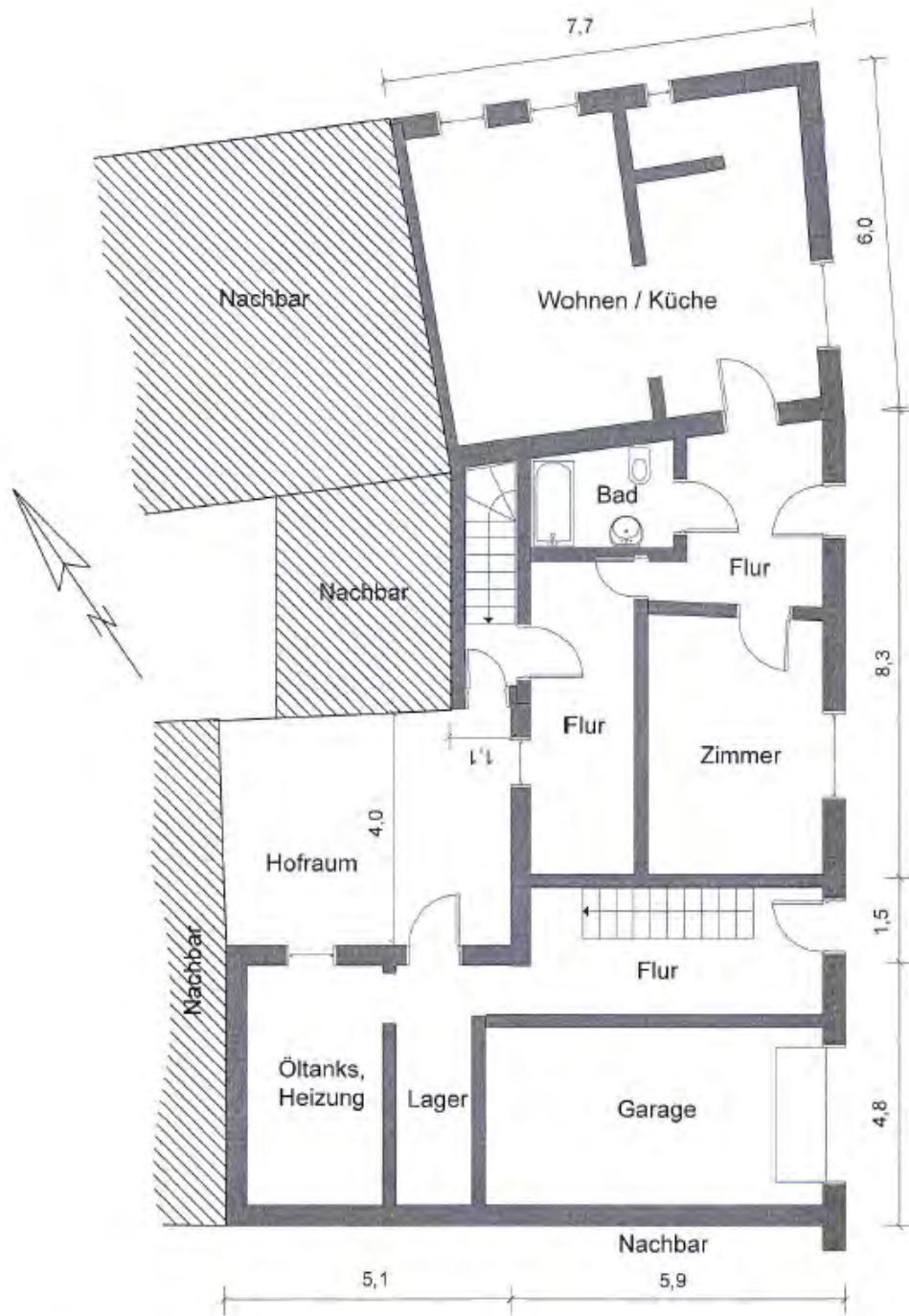
Die Grundstücksform ist unregelmäßig. Die Geländeoberfläche weist eine leichte Hanglage auf.

### **Wohngebäude / Grundriss:**

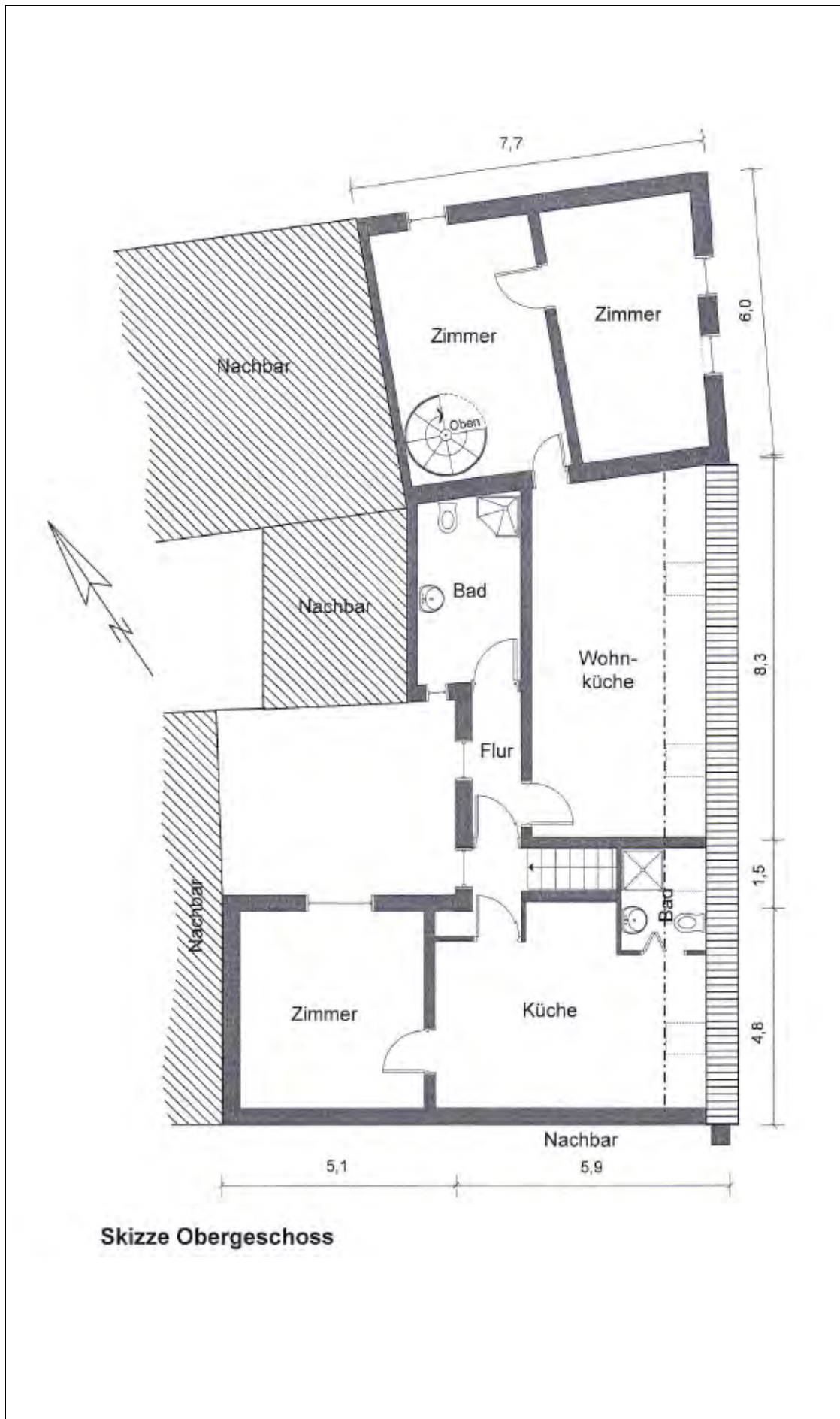
Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus in Reihenbebauung
Baujahr:	geschätzt um 1910
Geschosszahl:	ein- und zweigeschossig
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Raumaufteilungen:	KG: Lager EG: 1 Wohnraum, Wohnküche, Bad, 2 Flure, Nebengelass <sup>3</sup> OG: 3 Wohnräume, Küche, Wohnküche, 2 Bäder, Flur DG: unbeheizte Dachbodenräume
Grundrissgestaltung:	unzeitgemäß
Anbauten:	Wohnerweiterungs- und Nebengelassanbau
Gesamtarchitektur:	baujahresgemäß
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Besonnung/Belichtung:	teilweise unzureichend
Energieausweis:	hoher Endenergiebedarf (231,0 kWh/(m <sup>2</sup> xa))

<sup>3</sup> Nebengelass bestehend aus Heizung, Lager, Garage





**Skizze Erdgeschoss**



**Skizze Obergeschoss**

### Gebäudestandart:

<i>Roh- und Ausbaugewerke</i>	<i>Standardmerkmale</i>
Außenwände	Mauerwerk, Putzfassade, teilweise Innendämmung
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, gedämmt, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster und Außentüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden, Außentüren aus Holz
Innenwände und -türen	Mauerwerk, Gipskartonverkleidungen, Leichtbauweise, Holzfuttertüren, Falldür
Deckenkonstruktion, Treppen	Massiv- und Holzbalkendecken, Kellertreppe massiv, Holzterre zum OG, Raumsparterre zum DG
Fußböden	Fliesen, Lamit, Textilbeläge

<i>Roh- und Ausbaugewerke</i>	<i>Standardmerkmale</i>
Sanitäreinrichtungen	EG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken OG: 2 Bäder mit Dusche, WC und Waschbecken
Heizung	Ölzentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Sonst. technische Ausstattung	dem Modernisierungsjahr entsprechende Elektroinstallation

### Einschätzung des Bauzustandes:

Baumängel/Bauschäden: - unsanierter Wasserschaden im EG/OG des Nebengebäudes<sup>5</sup>  
 - aufsteigende Wandfeuchte, Fassadenschäden  
 - schadhafte Fußböden und Außentreppe  
 - alters- und nutzungsbedingter Verschleiß  
 - Stahlträger Kellerdecke korrodiert

Modernisierungen: - Dacherneuerung nordseitig Mitte 2000er Jahre  
 - Dacherneuerung Anbauten Mitte/Ende 1990er Jahre  
 - Modernisierung Fenster/Außentüren Mitte/Ende 1990er Jahre  
 - Leitungssysteme Mitte/Ende 1990er Jahre  
 - Heizungsanlage 1994  
 - teilweise Innendämmung Mitte/Ende 1990er Jahre  
 - Bäder Mitte/Ende 1990er Jahre  
 - Innenausbau Mitte/Ende 1990er Jahre

<sup>5</sup> ausgehend vom straßenseitigen Bad, Ursache und Ausmaß unklar

Aufgrund des Wasserschadens sind nicht erkennbare Feuchteschäden im Erdgeschoss / Obergeschoss des Nebengebäudes nicht ausgeschlossen. Die Ursache des Wasserschadens ist nicht bekannt. Ggf. sind durch die Wassereinwirkung weitere (verdeckte) Mängel vorhanden, die jedoch erst bei entsprechenden Sanierungsmaßnahmen sichtbar werden. Eine Untersuchung von Folgemängeln durch den Verkäufer erfolgt nicht. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

### Brutto-Grundfläche:

<i>Gebäude</i>	<i>Geschoss</i>	<i>BGF</i>	<i>Summe</i>
Wohnhaus	KG	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 386 m <sup>2</sup>
	EG <sup>b</sup>	ca. 158 m <sup>2</sup>	
	OG	ca. 158 m <sup>2</sup>	
	DG	ca. 45 m <sup>2</sup>	

## Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Brutto-Grundflächen sowie von objektspezifischen Wohnflächenfaktoren (WFF)<sup>7</sup> ermittelt.

<i>Geschoss</i>	<i>BGF</i>	<i>WFF</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Summe</i>
EG	96 m <sup>2</sup>	0,70	ca. 67 m <sup>2</sup>	ca. 167 m <sup>2</sup>
OG	158 m <sup>2</sup>	0,70 x 0,90	ca. 100 m <sup>2</sup>	

## öffentlich-rechtliche Bindungen/sonstige Angaben:

- **Darstellung im Flächennutzungsplan:** gemischte Baufläche im Innenbereich
- **Bebauungsplan:** nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen
- **Baulastenverzeichnis:** keine Eintragungen
- **Denkmalschutz:** ohne Denkmaleigenschaft
- **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 ist. Derzeit ist hierzu aber nichts bekannt.

Das Grundstück hat an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauungen – auch gegenseitige mit dem Nachbargrundstück.

Die Außentreppe befindet sich im öffentlichen Straßenbereich. Gemäß Liegenschaftskarte könnte das Nebengebäude auf dem westseitigen Flurstück 235/77 auf das Vertragsobjekt überbaut sein. Auch auf der südseitigen Grundstücksgrenze könnte es eine geringfügige Überbauung geben. Dies kann im Bedarfsfall jedoch nur durch eine Grenzfeststellung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation geklärt werden. Ansprüche aus einer etwaigen Überbauung sind bisher nicht bekannt oder gestellt worden. Eine Klärung hat im Bedarfsfall durch den Käufer auf dessen Kosten zu erfolgen.

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

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.

<b>privat-rechtliche Bindungen/ Pachtverhältnisse</b>	Das Grundstück ist miet- und pachtfrei.
<b>Kaufpreis</b>	<p><b>Für die Liegenschaft besteht ein Mindestgebot von 65.000,00 € (in Worten: fünfundsechzigtausend Euro).</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 den angrenzenden Straßen her nur bedingt einsehbar.</p> <p>Ein Betreten des Grundstückes sowie des Gebäudes ist zum Besichtigungstermin am Dienstag, 14.05.2024, von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr, <b><u>sofern sich Interessenten vorher rechtzeitig telefonisch unter 0391/ 73 61 730 (Herr Wiechmann) oder per E-Mail <a href="mailto:wiechmann.a@lgsa.de">wiechmann.a@lgsa.de</a> anmelden</u></b>, möglich.</p> <p>Die Besichtigung erfolgt auf eigenes Risiko der Interessenten.</p> <p>Im Einzelfall ist eine Terminvereinbarung mit dem Eigentümer, vertreten durch die Landgesellschaft, möglich.</p> <p>Auf das Fotomaterial wird verwiesen.</p>
<b>Energieausweis</b>	Es liegt ein Energieausweis vom 11.11.2020 als Energiebedarfsausweis – Primärenergiebedarf Stufe H, Endenergiebedarf Stufe G – vor (siehe Anlage).

## Kaufgegenstand

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>gegenwärtige Nutzung</b>
Wedderstedt	1	235/76	177	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., Bärbel Rybizki vom 27.01.2024).

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013


Gültig bis: **10.11.2030**

Registriernummer <sup>2</sup>

ST-2020-003419756

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus mit Anbau		
Adresse	Kirchstraße 7, 06458 Wedderstedt		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	208,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ingenieurbüro Günther  
Thomas Günther  
Rohdenbergstraße 17  
38889 Blankenburg

11.11.2020  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV, die dem Zeitpunkt der Registrierung (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

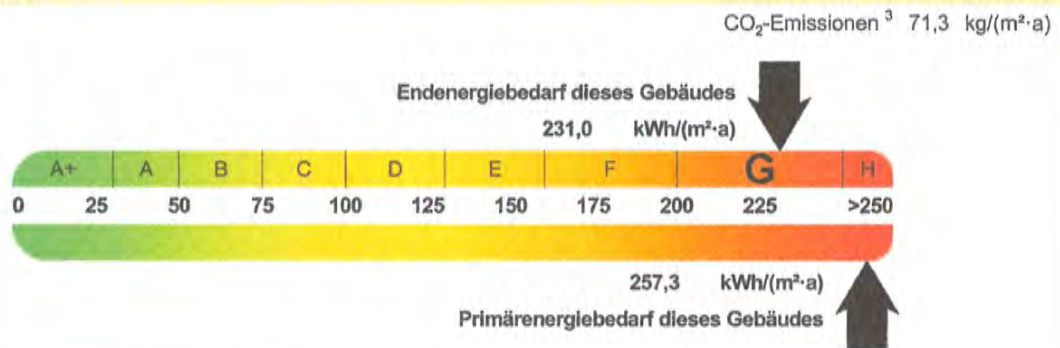
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

ST-2020-003419756

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 257,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 103,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,07 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

231,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

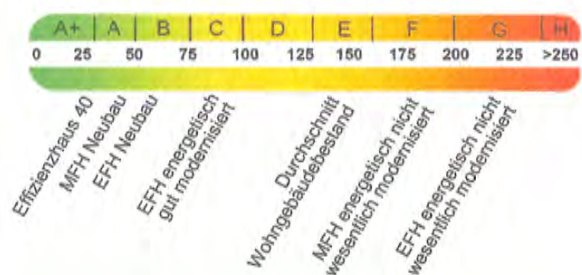
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

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

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>3</sup> freiwillige Angabe



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

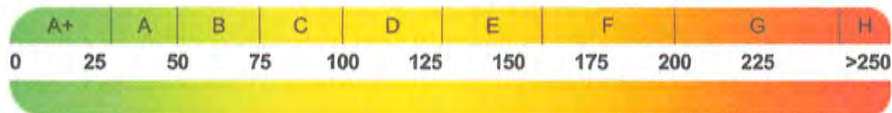
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

ST-2020-003419756

3

## Energieverbrauch



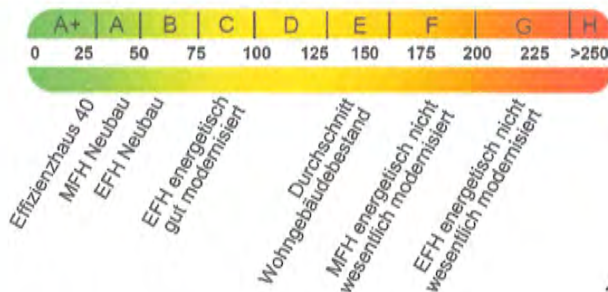
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

ST-2020-003419756

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Günther, Thomas Günther  
Rohdenbergstraße 17, 38889 Blankenburg

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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



Lagestatus 489 [ETRS89 UTM 32N // EPSG: 25832]

**LAGEPLAN**



Erstellt für Maßstab 1:500



Ersteller LGSA

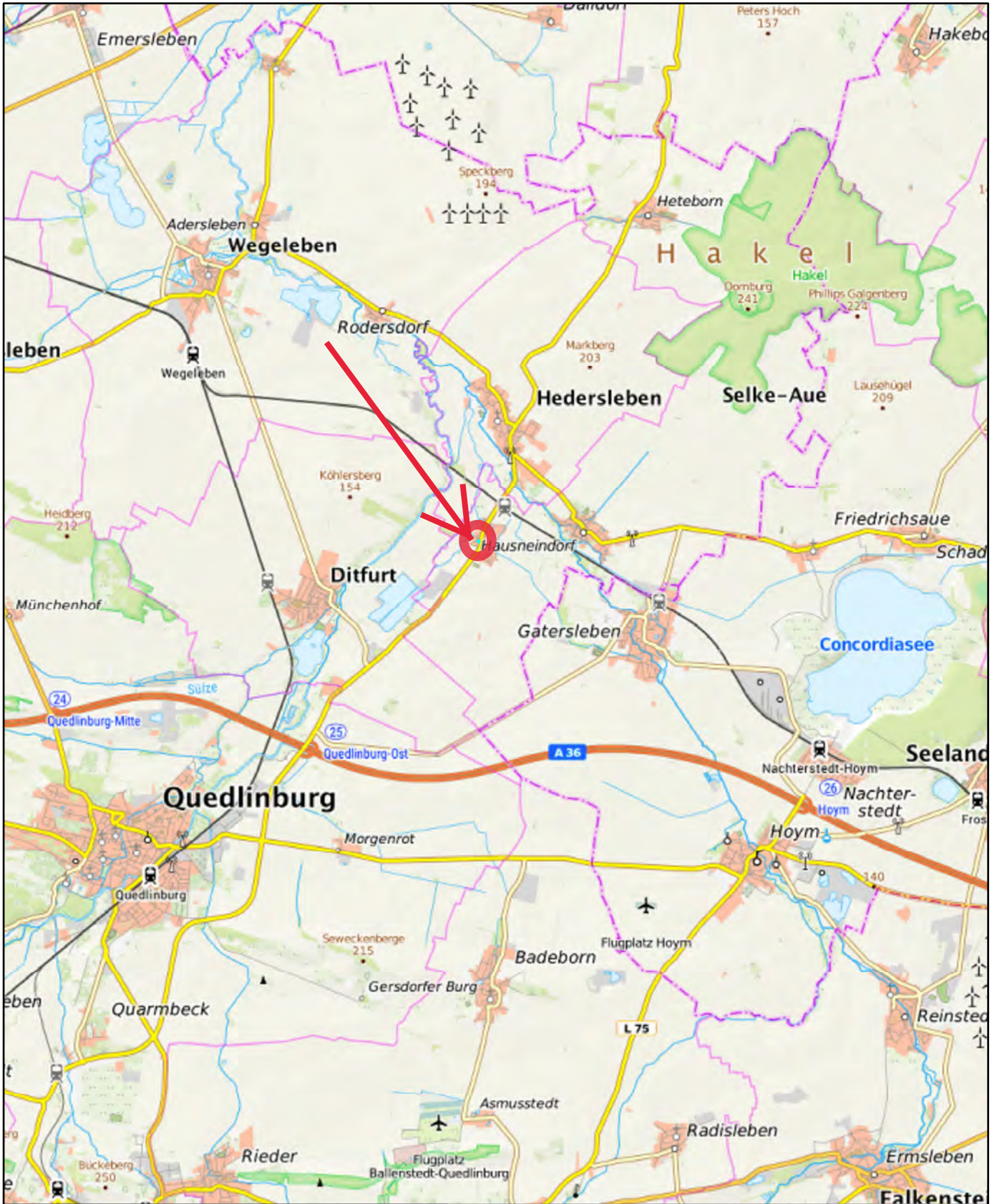
Erstellungsdatum 16.10.2023



**Wedderstedt Flur 1 Flurstück 235/76**

ID 11246





Lagestatus 489 [ETRS89 UTM 32N // EPSG: 25832]

**LAGEPLAN**

Erstellt für Maßstab 1:100.000



Ersteller LGSA

Erstellungsdatum 16.10.2023



**Wedderstedt Flur 1 Flurstück 235/76**

ID 11246





Lagestatus 489 [ETRS89 UTM 32N // EPSG: 25832]

**LAGEPLAN**



Erstellt für Maßstab 1:1.484



Ersteller LGSA

Erstellungsdatum 16.10.2023



**Wedderstedt Flur 1 Flurstück 235/76**

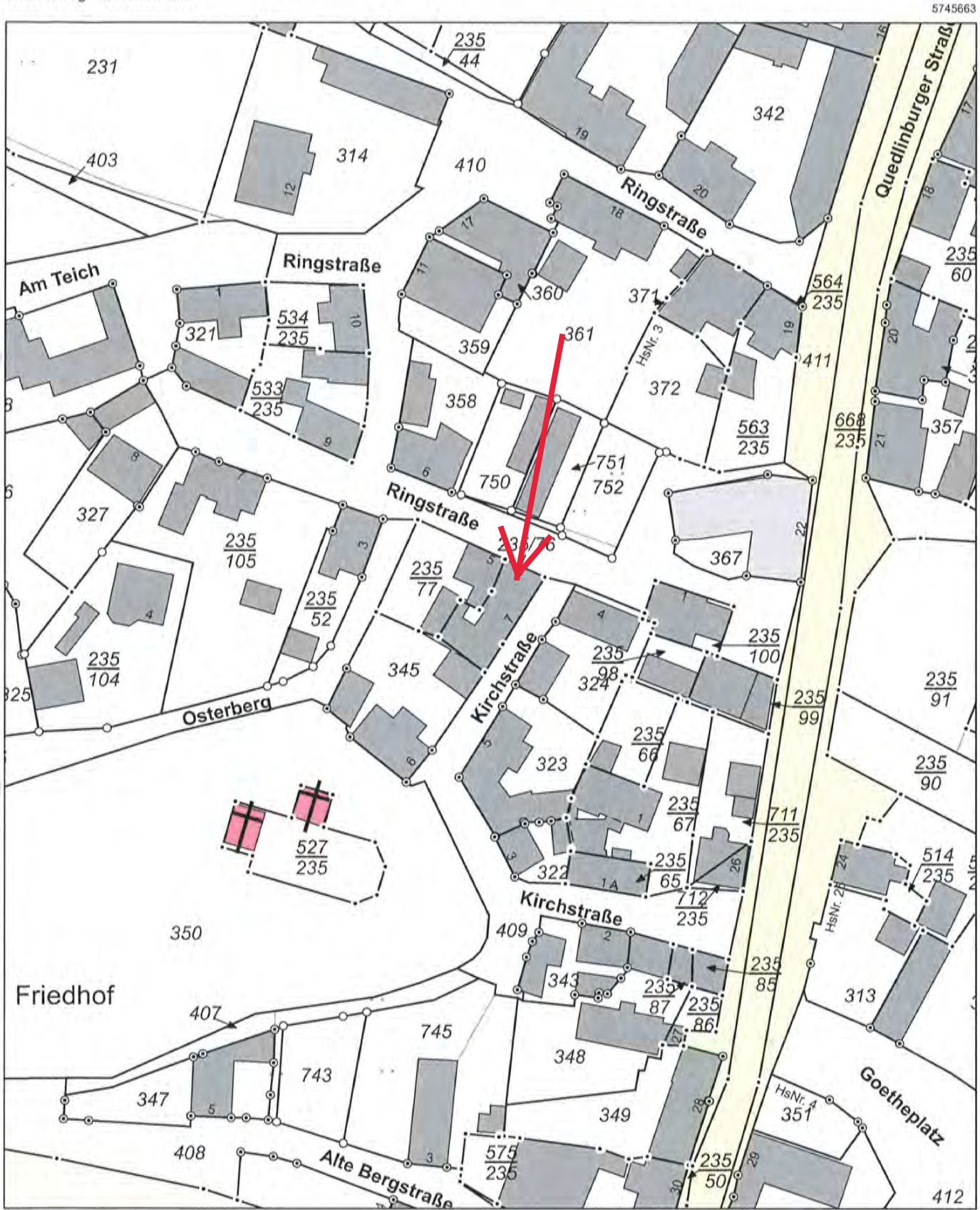
ID 11246



Flurstück: 235/76  
Flur: 1  
Gemarkung: Wedderstedt

Gemeinde: Selke-Aue  
Kreis: Harz

Erstellt am 24.04.2023  
Aktualität der Daten: 23.04.2023



5745663

32554640

5745443

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 (LVerGeo).



## Flurstück 235/76, Flur 1, Gemarkung Wedderstedt

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Selke-Aue Kreis Harz
Lage:	Kirchstraße 7
Fläche:	177 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	177 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Gebäude:	Wohngebäude, Kirchstraße 7
Bodenschätzung:	177 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (1), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 85, Ackerzahl 85, Ertragsmesszahl 150 Gesamtertragsmesszahl 150

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht(Grundbuchamt) Amtsgericht Quedlinburg Grundbuchbezirk Wedderstedt Grundbuchblatt 416 Laufende Nummer 3
Eigentümer:	



ID

11246

Anschrift:

06458 Selke-Aue OT  
Wedderstedt, Kirchstraße 7

Besichtigung:

22.09.2023



Ansicht des Vertragsobjektes  
von der Kreuzung Ringstraße /  
Kirchstraße



Ansicht von der Ringstraße



Sockel Haupthaus



in den öffentlichen Straßenbereich errichtete Zugangstreppe



Hauptzugang in der Kirchstraße zum Haupthaus  
die Wohnung im Haupthaus besteht nur aus den Räumen im Erdgeschoss und Keller



Zugang zum Nebengebäude mit separater Wohnung und Garage in der Kirchstraße die Wohnung im Nebengebäude liegt im Erdgeschoss des Nebengebäudes sowie im Obergeschoss und Dachgeschoss des Haupthauses



Blick von der Kirchstraße Richtung Norden



Haupteingang



Flurbereich hinter dem  
Haupteingang  
geradezu Badezimmer



Raum im Erdgeschoss  
Objekt ist bis auf eine  
Einbauküche im Nebengebäude  
beräumt und besenrein





Zugang vom Flur zu einem weiteren Raum im Erdgeschoss



weiterer Raum im Erdgeschoss



links Ausgang zum Hofbereich  
rechts Zugang zum Keller



Zugang zum Keller



Bereich über dem Zugang  
zum Keller



nachfolgend Bilder des Hofbereichs



am Nebengebäude war ein Balkon angebaut, der jedoch abgerissen worden ist, teilweise sind die Halterungen noch vorhanden







Zugang zum Nachbarobjekt  
welches nicht im Eigentum  
des Verkäufers steht  
eine Vereinbarung zum  
Betreten oder zur Nutzung  
des Nachbargrundstückes  
besteht nicht



Bad im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss  
mit Fließenspiegel  
offener Wohn- Küchenbereich



Wohnbereich



dito



Küchenbereich



Wasseranschluss und  
Wasseruhr im Küchenbereich



Blick vom Küchenbereich  
Richtung Flur



dito



Kellerzugang



Kellerraum





Anschlusskästen



Blick Richtung Kellertreppe





Eingangstür zum Nebengebäude



Flurbereich  
rechts Treppe zum  
Obergeschoss  
links Flur Richtung  
Heizungsraum



Stromkasten im Erdgeschoss  
Nebenhaus



Stromzähler für die Wohnungen im Haupt- und Nebenhaus



Heizungsraum im Neben-  
gebäude  
Heizung ist für das Gesamt-  
gebäude  
Ölheizung mit Öltanks  
recht Tür zum Hofraum





Tür zum Hofraum



Hofraum, siehe Bilder zum Haupthaus



Abstellraum



Heizung





Öltanks im Heizungsraum



Treppe zum Obergeschoss



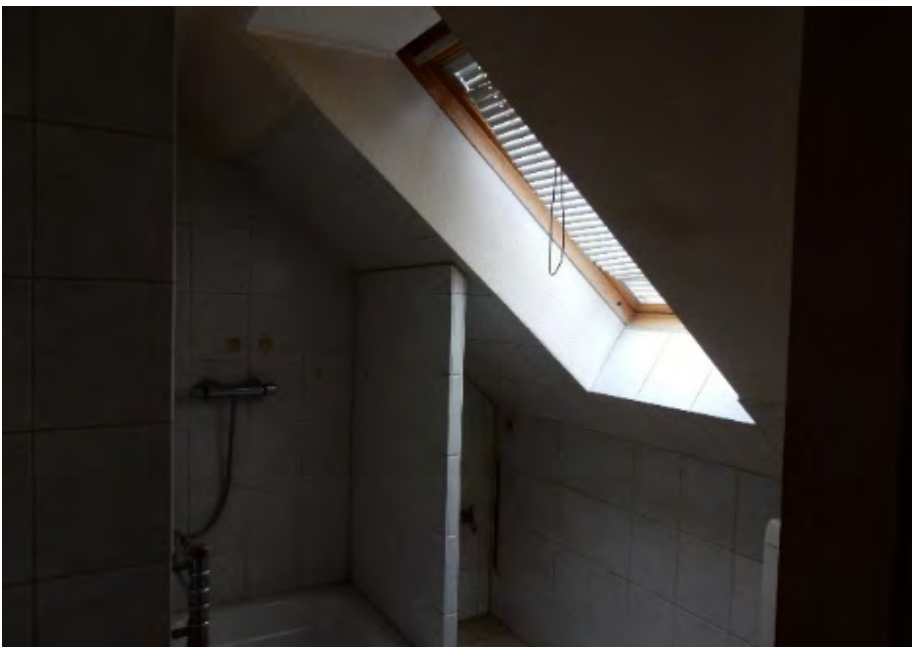
Wohnraum im Obergeschoss  
das Obergeschoss besteht  
aus zwei Wohnungen die  
jedoch nicht vollständig  
separat sind



dito



Badezimmer im Obergeschoss  
des Nebengebäudes



dito



Wohn- und Küchenbereich im Obergeschoss des Nebengebäudes



Wohnbereich



dito



Blick vom Obergeschoss in den Hofraum



dito



Flur vom Nebengebäude  
zum Hauptgebäude  
Blick Richtung Ringstraße



Badezimmer im  
Obergeschoss des  
Hauptgebäudes



dito



Wohn- und Küchenbereich  
im Obergeschoss des  
Hauptgebäudes  
mit Einbauküche, die vom  
Verkäufer nicht beräumt wird



Wohnbereich



dito





Einbauküche



weiteres Wohnzimmer  
im Obergeschoss Haupthaus



Zugang zum Dachgeschoss



dito



ausgebautes Dachgeschoss  
im Haupthaus







Treppe vom Dachgeschoss  
zum Obergeschoss  
Blick vom Dachgeschoss



weitere Wohnräume im Obergeschoss





Blick in die Garage