

**EXPOSÉ**  
**Verkaufsobjekt 517-122-5 / ID 11340**  
**Liegenschaft mit sanierungsbedürftigem Einfamilien-**  
**haus nebst Anbauten und Garten**  
**(miet- und pachtfrei)**



**Innenhof mit Blick auf das Wohnhaus und hofseitige Anbauten**  
**(Blickrichtung Nordost)**

**Grundstück Gemarkung Lebendorf**  
**Flur 11**  
**Flurstück 41**  
**(Größe: 558 m<sup>2</sup>)**

**Land Sachsen-Anhalt, Salzlandkreis**  
**06420 Könnern**  
**OT Lebendorf**  
**Trebitz 58 A**

**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 - des Land Sachsen-Anhalt - 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.

**Das Grundstück wird übernommen, wie es steht und liegt - inclusive allen Inventars sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll / Schuttablagerungen etc.). Der Verkäufer steht jedoch nicht dafür ein, dass die in der Fotodokumentation zum Exposé ersichtlichen beweglichen Gegenstände zum Besitzübergang 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 19.05.2026, um 12:00 Uhr**
- ausgefüllt und eigenhändig unterschrieben
- in einem verschlossenen Umschlag
- mit der Aufschrift: **„Nicht öffnen! Betrifft Ausschreibung  
517-122-5 Lebendorf / ID 11340**
- zu senden an: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Halle (Saale)  
z. Hd. Herrn 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](mailto:Ausschreibung@lgsa.de), unter Angabe des Betreffs „Ausschreibung 517-122-5 Lebendorf / ID 11340“, 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 bei einem Notariat in Halle (Saale).

# Erwerbsantrag - Seite 1 -

zur Ausschreibung Lebendorf 517-122-5 / ID 11340

## Gebot und Erklärung des Bieters

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	gegenwärtige Nutzung
Lebendorf	11	41	558	Wohnbaufläche, Grünanlage Trebitz 58 A

1. Objektadresse/  
Lagebezeichnung: Trebitz 58 A  
06420 Könnern OT Lebendorf

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

vertreten durch:

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon/Fax:

ggf. E-Mail

3. Gebot

**Es besteht ein Mindestgebot in Höhe von 5.000,00 €.**

***(Gebote, die unter der ausgewiesenen Mindestgebots-  
höhe liegen, sind grundsätzlich nicht zuschlagsfähig!)***

# Erwerbsantrag - Seite 2 -

zur Ausschreibung Lebendorf 517-122-5 / ID 11340

## 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 Lebendorf 517-122-5 / ID 11340

## 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>	Amtsgericht: Bernburg Grundbuch von: Lebendorf Blatt: 377 Ifd. Nr. im BV: 3 Gemarkung: Lebendorf Flur: 11 Flurstück: 41 Größe: 558 m <sup>2</sup> Eigentümer: Land Sachsen-Anhalt  <b>Abteilung II: keine Eintragungen</b> <b>Abteilung III: keine Eintragungen</b>  <b>Anschrift:</b> Trebitz 58 A 06420 Könnern OT Lebendorf
<b>Lage, Verkehrsanbindung, Nutzung</b>	Das Objekt befindet sich im Dorf Trebitz, welches zum OT Lebendorf der Stadt Könnern gehört und liegt ca. 2,5 km nördlich der BAB 14 zwischen Könnern und Bernburg (Saale). Lebendorf hat ca. 450 Einwohner, Könnern ca. 7.900. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen Busverbindungen zur Verfügung. Versorgungseinrichtungen sind im Ort selbst nicht vorhanden, aber im Stadtgebiet Könnern.  Das Grundstück befindet sich im nordwestlichen Ortsbereich von Trebitz an der Durchgangsstraße Trebitz Landstraße L50.  Aufgrund des Durchgangsverkehrs sind erhöhte Immissionen zu verzeichnen.  Bei der Art der umliegenden Bebauung handelt es sich um eine dörfliche Mischbebauung.

<p><b>Erschließung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksform: unregelmäßiger Zuschnitt</li> <li>- Topografie: ebenes Gelände</li> <li>- ohne Hofzufahrt, Einfriedungen vorhanden</li> <li>- mehrere Grenzbebauungen, teils gegenseitige mit den angrenzenden Grundstücken</li> </ul> <p>Das Grundstück ist seit dem Tod des Voreigentümers im Jahre 2022 unbewohnt.</p> <p><b>Straßenart/Straßenausbau:</b> innerörtliche Landesstraße Bitumenfahrbahn, beidseitige Gehwege Pkw-Stellplätze im Straßenbereich</p> <p><b>Versorgungsleitungen:</b> Der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ teilt mit, dass das Grundstück über einen Trinkwasseranschluss verfügt, für dessen Vorhaltung ein jährlicher Grundpreis anfällt (derzeit 203,26 €). Gleichfalls ist die Liegenschaft an den Abwasserkanal angeschlossen. Für das Objekt fallen auch Niederschlagswassergebühren an. Der Niederschlagswasserkanal liegt in der Straße. Die Entsorgung erfolgt über einen verrohrten Graben. Wasserzähler-Nr. 87199544 Stand: 0 m<sup>3</sup> (gewechselt am 14.05.2025)</p> <p>Stromversorgung liegt an Zähler Nr. 444000-9705797 Zählerstand: 23.508 kWh</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 (weitere) Ver- und Entsorgungseinrichtungen/Anschlüsse bzw. die Wiederinbetriebnahme von Anschlüssen entsprechend seines Bedarfs zu seiner Kostenlast zu klären/zu realisieren.</p>
<p><b>Objektbeschreibung/Gebäudebeschreibung/Baumängel/Bauschäden</b></p> <p><u>vorhandene Bebauung:</u> Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus nebst diversen Anbauten bebaut. Das Wohnhaus ist beidseitig an Nebengebäude der Nachbargrundstücke angebaut.</p> <p>Grundrisse – siehe Anlage 3</p>	

### Baubeschreibung Wohnhaus:

Baujahr: vermutlich um 1930 mit späteren An- und Umbauten  
Geschosszahl: ein- und zweigeschossig  
Unterkellerung: zu ca. 80 % unterkellert  
Raumaufteilungen:  
KG: Heizung, Lager  
EG: 2 Wohnräume, Küche, Bad, Flur, Windfang  
OG: 1 Wohnraum, Flur  
DG: ohne Ausbau

Grundrissgestaltung: unzeitgemäß, Durchgangszimmer, kleinteiliges Bad  
Anbauten: hofseitig Windfang- und Schuppenanbauten (u. a. Öllager), rückseitig eingeschossiger Erweiterungsanbau mit Kellerabgang  
Gesamtarchitektur: mäßig  
Barrierefreiheit: nicht barrierefrei  
Besonnung/Belichtung: ausreichend  
Energieausweis: Es liegt ein Energieausweis vom 17.02.2026 als Energiebedarfsausweis - Stufe H – vor (siehe Anlage 5).

### Beschreibung des Gebäudestandards

Roh- und Ausbau- gewerke	Standardmerkmale
Außenwände	Mauerwerk, Putzfassade, ohne zusätzliche Dämmung
Dach	ungedämmtes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Anbauten mit Flachdach und Eindeckung aus Bitumendachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder Kunststoff
Fenster und Außentüren	Ausführung in Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden
Innenwände und -türen	Mauerwerk, Futtertüren
Deckenkonstruktion, Treppen	Massiv- und Holzbalkendecken, Massiv- und Holzterrasse
Fußböden	Textil- oder PVC-Beläge
Sanitäreinrichtungen	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Heizung	Ölzentralheizung, Warmwasser über Heizung
Sonst. technische Ausstattung	teilweise erneuerte Elektroinstallation

Schuppen:  
Mauerwerksbauten mit Flachdächern und Eindeckung aus Wellasbestplatten oder Bitumendachpappe, überdimensioniert, überalterter Bauzustand

Baumängel/Bauschäden:  
- Fassadenschäden, Rissbildungen  
- aufsteigende Wandfeuchte

- Anbauten mit undichter Dacheindeckung und Feuchteschäden
- alters-, nutzungs- und leerstandsbedingter Verschleiß

Modernisierungen:

- Fenster/Außentür 1998
- teilweise Leitungssysteme nach 1990
- Heizung vermutlich 1990er Jahre
- Sanitär vermutlich 1990er Jahre

Sonstiges:

- Grundstück stark verwildert, insbesondere auch der schmale, lang gestreckte Gartenbereich
- Entsorgung Sperrmüll, Mobiliar und Hausrat erforderlich

Brutto-Grundfläche:

Gebäude	Geschoss	BGF	Summe
Wohnhaus	KG	ca. 59 m <sup>2</sup>	ca. 215 m <sup>2</sup>
	EG	ca. 74 m <sup>2</sup>	
	OG	ca. 41 m <sup>2</sup>	
	DG	ca. 41 m <sup>2</sup>	

Wohnfläche:

Gebäude	Geschoss	Wohnfläche	Summe
Wohnhaus	EG	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 85 m <sup>2</sup>
	OG	ca. 27 m <sup>2</sup>	

Beräumung der Liegenschaft insgesamt, Entsorgungen und die Beseitigung der Verwilderung sind durch den Erwerber und zu dessen Kostenlast durchzuführen.

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

Mit Schreiben vom 03.07.2025 teilt die Stadt Könnern mit, dass (für) das Flurstück

- im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt,
- im FNP als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen ist,
- nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen ist,
- denkmalschutzrechtliche oder denkmalpflegerische Belange nicht bekannt sind,
- nicht im Sanierungsgebiet liegt,
- keine hergestellten aber noch nicht abgerechneten Maßnahmen zu Erschließungsanlagen gibt und
- keine Alt- und keine Baulasten bekannt sind.

Der Salzlandkreis teilt mit Schreiben vom 11.07.2025 mit, dass

- sich das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines Flurbereinigungs- bzw. Bodenordnungsverfahrens befindet,
- sich das Flurstück in einem Bergschadensgebiet des ehemaligen Braunkohletiefbaus bei Lebendorf befindet,

- ländliche Wege gem. „Ländliches Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt“ sowie regionale bzw. überregionale touristische Rad- und Wanderwege im Bereich des Flurstücks nicht betroffen sind,
- das Flurstück keine naturschutzfachlichen Belange berührt,
- die untere Bodenschutzbehörde keine Einwände hat,
- keine Eintragungen für Baulasten vorhanden sind,
- sich auf dem Flurstück nach derzeitigem Kenntnisstand ein archäologisches Kulturdenkmal mit einem Umgebungsschutz im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG des Landes Sachsen-Anhalt befindet und
- für das Flurstück keine Belastungen mit Kampfmittel vorhanden sind.

Bezüglich des Hinweises des Salzlandkreises, dass sich das Flurstück in einem Bergschadensgebiet befindet, teilt das Landesamt für Geologie und Bergwesen auf entsprechende Anfrage mit Schreiben vom 18.08.2025 folgendes mit:

Der Bereich Geologie informiert, dass vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (beispielsweise Erdfälle) für das Grundstück nicht bekannt sind.

Der Bereich Bergbau informiert wie folgt:

*„Der bebaute Grundstücksteil (...) liegt – nach Auswertung des im LAGB vorhandenen Unterlagen- respektive Risswerkbestandes – westlich, aber deutlich außerhalb des bei (Trebitz) vormals umgegangenen Braunkohlentiefbaus (Grube Leopold bei Trebitz)). Aufgrund der Ungenauigkeit und der Schwierigkeit bei der Zulage der Altunterlagen auf die aktuelle Situation können für den östlichen Bereich des Grundstücks (Grünlandbereich) Einflüsse des Bergbaus nicht völlig ausgeschlossen. Gegenwärtig liegen dafür aber keine Hinweise vor.“*

Beitrags- und Abgabenzustand:

Bei Wiederinbetriebnahme bzw. Herstellung der Hausanschlüsse ist mit entsprechenden Kosten zu rechnen.

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>	<b>Für die Liegenschaft besteht ein Mindestgebot von 5.000,00 €.</b>  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.
<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 Dienstag, den 12.05.2026 von 15:00 Uhr bis 16:00 Uhr, sofern sich Interessenten vorher rechtzeitig telefonisch unter 0345/ 6911113 (Frau Walter) oder per E-Mail <a href="mailto:walter.a@lgsa.de">walter.a@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 / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll / Schuttablagerungen etc.). Der Verkäufer steht jedoch nicht dafür ein, dass die in der Fotodokumentation zum Exposé ersichtlichen beweglichen Gegenstände zum Besitzübergang in dieser Form noch vorhanden sind.</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.</p> <p>Es liegt ein Energieausweis vom 17.02.2026 als Energiebedarfsausweis – Stufe H – vor (siehe Anlage 5).</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
Lebendorf	11	41	558	Wohnbau- / Grünfläche Trebitz 58 A

Der Verkauf erfolgt mit allen Bestandteilen und Zubehör sowie allem Inventar sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll / Schuttablagerungen etc.).

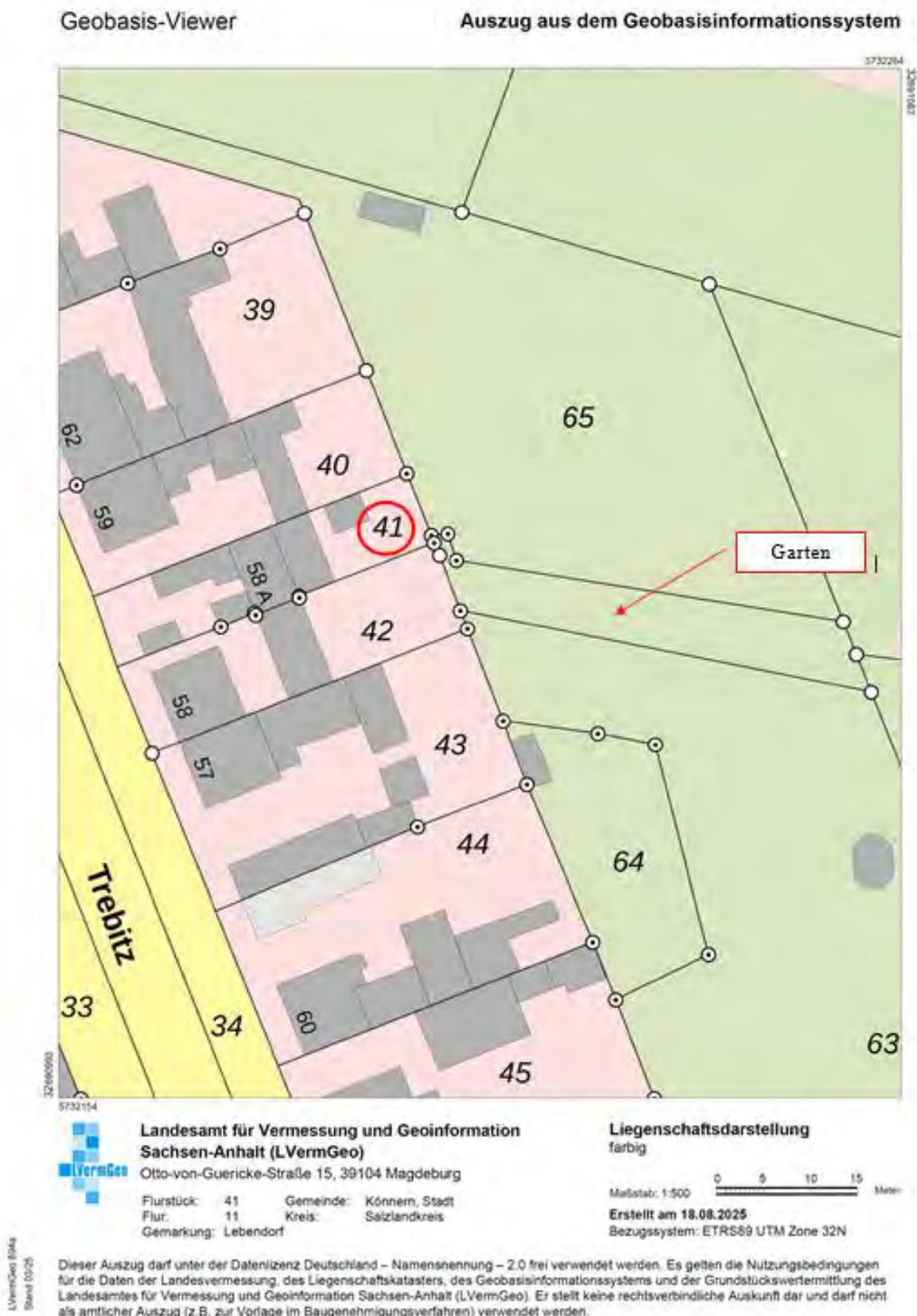
Der Verkäufer steht jedoch nicht dafür ein, dass die in der Fotodokumentation zum Exposé ersichtlichen beweglichen Gegenstände zum Besitzübergang in dieser Form noch vorhanden sind.

Luftbilddarstellung Kaufgegenstand (unmaßstäblich)

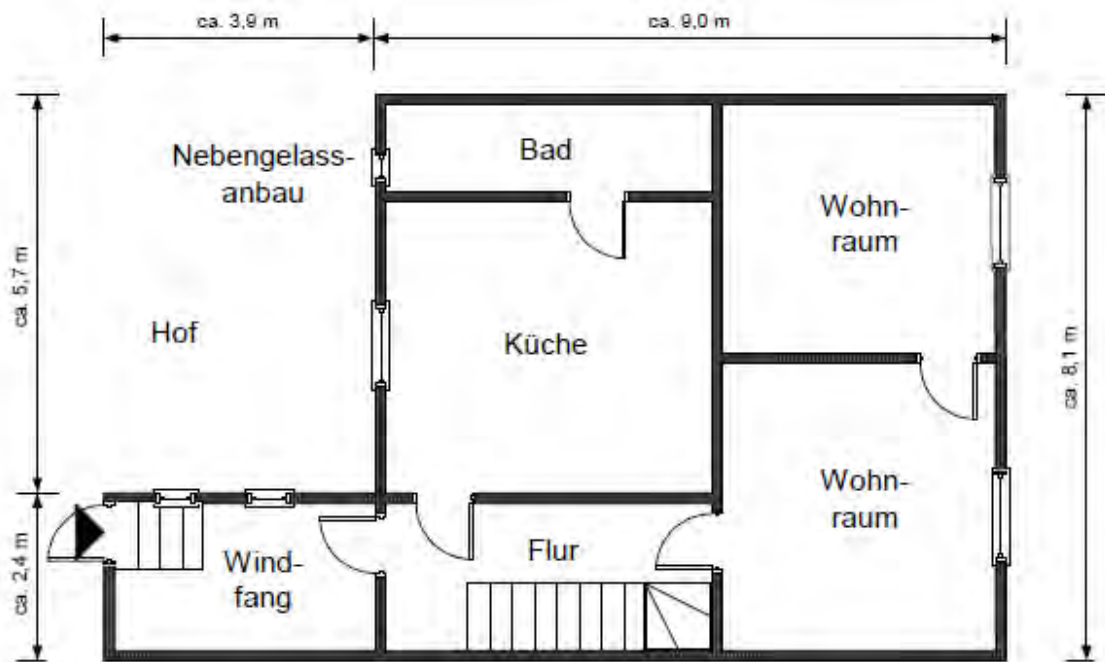


**Liegenschaftskarte** (Quelle: LVermGeo)

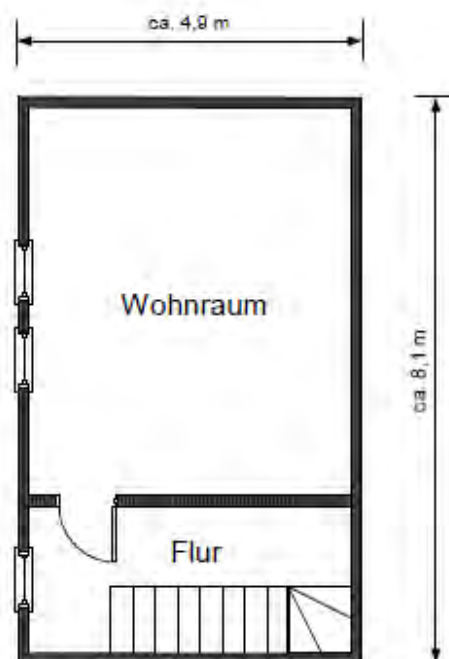
(mit Kennzeichnung Flurstück sowie Gartenteil zur Verdeutlichung durch den Gutachter)



Grundrisse

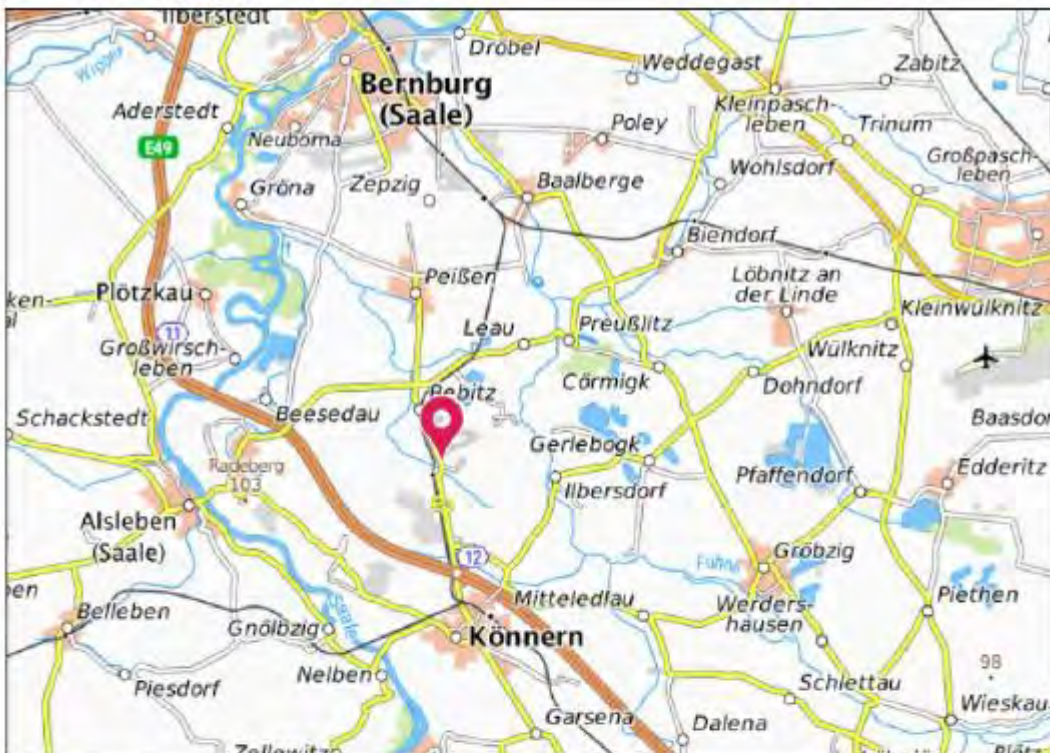


Skizze EG



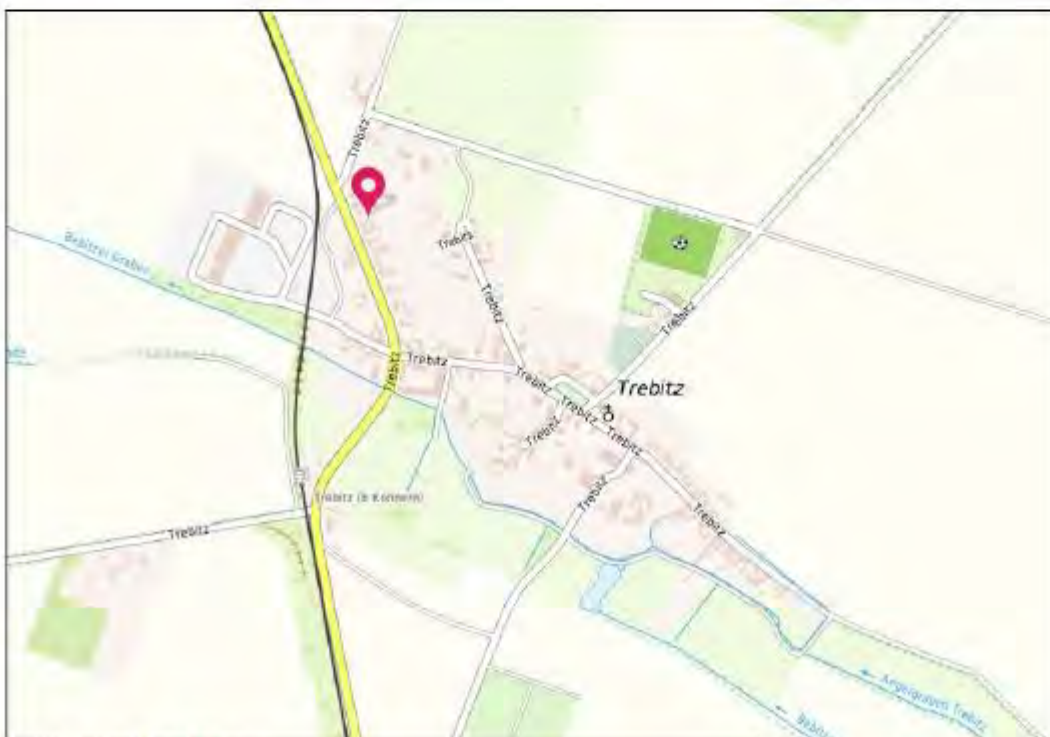
Skizze OG

Regionalkarte



Großräumige Lage

(c) GeoBasis-DE / LVemGeo ST



Kleinräumige Lage

(c) GeoBasis-DE / LVemGeo ST

## Energieausweis

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023	
Gültig bis:	16.02.2036
Registriernummer:	ST-2026-006221504
<b>1</b>	

Gebäude	
Gebaudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau
Adresse	Trebitz 58 A 06420 Könnern, OT Lebendorf-Trebitz
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1930
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	1995
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A <sub>0</sub> )	97,3 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Heizöl EL
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Heizöl EL
Erneuerbare Energien <sup>2</sup>	Art: Verwendung:
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>2</sup>	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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  
38689 Blankenburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 17.02.2026

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

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: ST-2026-006221504

3

## Energieverbrauch

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



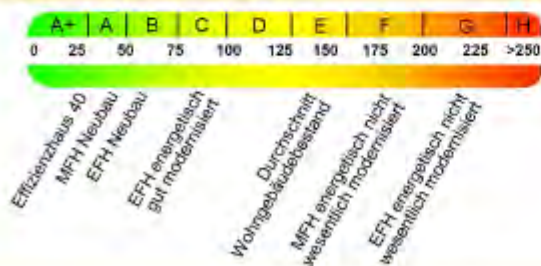
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>in</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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## 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, Verfeinerung, 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 Gebäudewülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsteile (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 unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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

## Fotodokumentation

(Stand: Ortsbesichtigung LGSA mbH am 14.05.2025 und Gutachter am 03.01.2026)



straßenseitige Grundstücksansicht



Blick entlang der Straße vor dem Grundstück in Richtung Nordwest



Blickrichtung Südost zum Grundstück



Tür zum Innenhof mit Blick in Richtung Nordost



Innenhof mit mehreren Nebengassen



direkt links hinter der Tür zum Innenhof befindet sich ein Toilettenhäuschen (Nordwest)



Blick in das Toilettenhäuschen mit Blickrichtung Nordwest



rechts angrenzend befindet sich ein Nebenglass mit drei Schuppen;  
Blickrichtung Nordwest



Blick in den ersten kleinen Schuppen vom Nebenglass - Blickrichtung Nordwest



Innenansicht des ersten Schuppens in Blickrichtung Norden



Innenansicht des ersten Schuppens Richtung Nordost



Sicht auf den Innenhof aus dem ersten Schuppen hinaus mit Blick nach Süden



Blick auf die anderen beiden Schuppen in Richtung Norden



Blick vom Innenhof in den linken Schuppen vom vorherigen Bild



im Schuppen befindet sich Unrat



Blick vom Innenhof auf den dritten Schuppen vom Nebengelass, der sich in Richtung Nordwest befindet



Blick vom Innenhof in den Schuppen mit den Öltanks für die Heizung



Innenansicht des Schuppens mit Blick nach Nordwest



Blick auf die 3 Öltanks



direkt gegenüber dem Schuppen mit den Öltanks befindet sich noch eine kleine Kammer



Blick von außen in die Kammer mit Blick in Richtung Südost



Holzablagerungen in der Kammer



Blick vom Innenhof auf die Eingangstür zum Hof; direkt links unten befindet sich die Kammer und rechts ist das Nebenglass mit den drei Schuppen; vorne links im Bild ein weiteres kleines Nebenglass



Blick auf das kleine Nebenglass mit Blick nach Südwest



Sicht vom Innenhof in das kleine Nebenglass in Richtung Südwest



Innenansicht des Nebenglasses mit Eimern und alten Werkzeug Blickrichtung Südwest



Innenansicht des Nebenglases mit Fahrrädern und Eimern mit Blickrichtung Nordwest



Blick vom Innenhof auf die Eingangstür des Wohnhauses; rückwärtig befindet sich das kleine Nebenglass und links vom Fotostandpunkt ist das Nebenglass mit den drei Schuppen



rückseitige Ansicht des Wohnhauses



Blick in den Vorraum Richtung Nordost



Vorraumansicht Richtung Südost



Wasserschaden und Schimmel im Vorraum - links von der Haustür aus gesehen



Wasserschaden und Schimmel im Vorraum über der Tür, die in den Flur führt, mit Blickrichtung Nordost



Wasserschaden und Schimmel rechts über der Tür im Vorraum, die in den Flur führt



Stromkasten im Vorraum, dahinter ist die Tür zum Flur, mit Blick in Richtung Nordost



**Zählerstand: 23508,5 kWh Zählernummer: 444000-9705797**



Blick von der Tür des Vorraumes in den Flur Richtung Norden;  
links Tür zur Küche und rechts im Bild Tür zum Wohnzimmer



Blick von der Tür im Flur in die Küche in Richtung Nordwest;  
hinten Tür zum Badezimmer



Küchenansicht in Blickrichtung Norden; links Tür zum Badezimmer



Küche in Blickrichtung Südost



Küche in Blickrichtung Süden; die Tür führt in den Flur; rechts geht es in den Vorraum und links in das Obergeschoss, den Keller und das Wohnzimmer



Blick von der Küche aus in das Badezimmer in Richtung Nordwest



Badezimmeransicht mit WC, Waschmaschine und Waschbecken - Blick Richtung Westen



Badezimmeransicht in Blickrichtung Osten mit Dusche;  
rechts befindet sich die Tür mit Zugang zur Küche



Blick vom Flur in Richtung Nordost; geradeaus geht es in das Wohnzimmer, rechts daneben geht es runter in den Keller und ebenfalls rechts im Bild befindet sich die Treppe zum Obergeschoss



Fluransicht Richtung Nordost mit Blick auf Wohnzimmer- und Kellertür



Blick in das Wohnzimmer vom Flur aus in Richtung Nordost



Wohnzimmeransicht in Richtung Norden mit Tür zum Schlafzimmer;  
vom Fenster aus schaut man in den Garten



Wohnzimmer mit Blickrichtung Westen; links im Bild Tür zum Flur



Wohnzimmeransicht mit deutlich sichtbaren Schäden an der Decke



Deckenschaden im Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer aus in das Schlafzimmer in Richtung Norden



Schlafzimmer in Blickrichtung Nordwest



Schlafzimmer in Blickrichtung Süden; links im Bild Tür zum Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Blick nach Südwest



Schaden an der Decke des Schlafzimmers



Schlafzimmeransicht nach Nordosten;  
vom Fenster aus sieht man in den Garten



Blick vom Wohnzimmer in den Flur - Blickrichtung ist Südwest

links hinter der Tür ist der Zugang zum Keller, links hinten die Treppe in das Obergeschoss, geradeaus die Tür zum Vorraum und hinten rechts Tür zur Küche



Blick vom Flur aus auf die Kellertür in Blickrichtung Südost



hinter der Kellertür



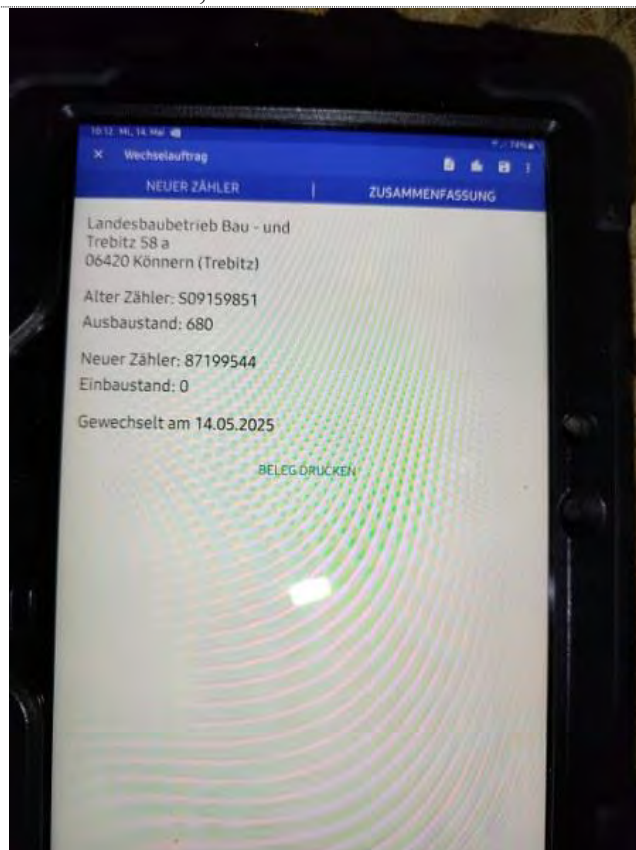
Kellertreppe in Blickrichtung Südwest



Blick vom unteren Ende der Kellertreppe in eine schmale Nische Richtung Nordost;  
hinter dem Fenster ein weiterer Kellerraum



Blickrichtung Nordwest von der Kellertreppe in einen Kellerraum;  
rechts neben dem Fotostandpunkt befindet sich die Nische; Fenster im Kellerraum wurde  
verschlossen; links in der Ecke der Wasserzähler



Protokoll vom Wasserzählerwechsel mit Zählernummer und Stand des alten und neuen  
Zählers



Blick auf den neuen Wasserzähler



Wasserzähler in der hinteren Ecke links, wenn man den Kellerraum betritt



Blickrichtung Norden;  
links unten neben dem Tisch ist der Wasserzähler, mittig sowie rechts im Bild weitere Kellerräume



Blick in den (vom Bild vorher) mittig gelegenen Kellerraum in Richtung Nordwest



mittiger Kellerraum



mittiger Kellerraum Richtung Osten



Blick vom mittigen Kellerraum in Blickrichtung Südwest - links Durchgang zum ersten Kellerraum



Heizung im ersten Kellerraum in Blickrichtung Süden;  
rechts geht es zur Kellertreppe, hinter dem Fotostandpunkt in den mittigen Kellerraum und  
links geht es in den dritten Raum des Kellers



Blick von der Heizung aus zum dritten Kellerraum in Richtung Nordost



Blick in den dritten Kellerraum



dritter Kellerraum mit Blick in Richtung Südost;  
Tür rechts im Bild führt in den Garten u. ist der einzige Zugang in diesen



dritter Kellerraum in Richtung Süden mit Zugang zum Garten links



dritter Kellerraum mit Blick in Richtung Norden



Zugangstür in den Garten



Blick auf die Treppe zum Garten in Richtung Nordwest



Blick nach Nordwest von der Treppe zum Garten; rechts noch ein Schuppen



Blickrichtung Nordwest;  
alles hinter dem Zaun Nachbargrundstück; rechts noch der Schuppen.



Blick auf den Schuppen und den von Wildwuchs bewachsenen Garten in Richtung Norden



Blick in den verwilderten Garten mit Blick nach Nordost



Blick von der Gartentreppe zum Nachbargrundstück Richtung Südost



Blick Richtung Treppe vom Garten in den Keller



Blick nach Nordost vom Flur die Treppe hoch ins Obergeschoss



Blick die Treppe runter vom Obergeschoss zum Flur



Blick entlang des Flures im Obergeschoss Richtung Südwest;  
hinten rechts Zugang zum zweiten Wohnzimmer und hinten links Zugang zum Dachboden



zweites Wohnzimmer vom Flur des Obergeschosses aus mit Blickrichtung Nordwest



Blick ins Wohnzimmer in Richtung Norden;  
oben an der Decke ist ein lockeres Paneel



Wohnzimmer mit lockerem Deckenpaneel



Blick nach Süden ins Wohnzimmer mit Tür zum Flur im Obergeschoss; dahinter befindet sich die Tür zum Dachboden



Blick auf die Dachbodentür von der Wohnzimmertür aus Richtung Süden



Rissbildungen im Bereich der Treppe zum Dachboden



Blickrichtung Nordost an der Treppe entlang zum Dachboden hoch



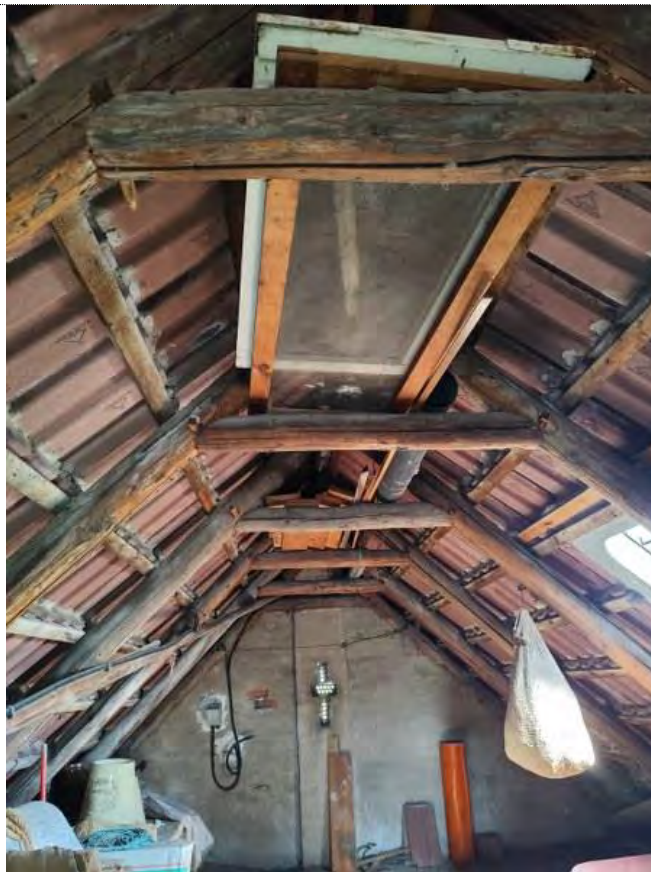
Blick aus dem Dachbodenfenster Richtung Südost über Nachbargrundstücke (grauer Dachgiebel gehört nicht zum Wohnhaus)



Nordwestblick in den Dachboden



Blick nach Nordosten in den Dachboden



Dach in Richtung Nordosten



Dach in Richtung Südost; im Hintergrund die Treppe nach unten in das Obergeschoss



Blick vom Nachbargrundstück auf das Wohnhaus von der Gartenseite aus  
(unter dem Vorbau mit dem Wellblechdach ist der Zugang vom Garten ins Haus)



Blick vom Nachbargrundstück auf den verwilderten Garten und den Schuppen in Richtung  
Nordwest



Blick auf den verwilderten Garten mit Schuppen in Richtung Norden



Blick auf ein kleines Tor, das die beiden Gartenteile verbindet, in Richtung Westen



Blick auf den beschädigten Zaun  
(rechts vom Zaun – der zweite Teil des verwilderten Gartens)



Blick entlang der zweiten Gartenhälfte in Blickrichtung Osten



Blick weiter entlang Richtung Osten im zweiten Gartenabschnitt



Garten mit ungefähr eingezeichneter Lage