

Dipl.-Ing. (FH) Benno Sengewald, Selauer Straße 116f, 06667 Weißenfels

Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Selauer Straße 116f
06667 Weißenfels

Telefon: 03443 300186
Telefax: 03443 300187
eMail: sengewald-b@t-online.de

Datum: 27.08.2025
Az.: 25-211

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus und Schuppen bebaute Grundstück
in Poserna, Tauchaer Straße 20, 06686 Lützen**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
23.07.2025 ermittelt mit rd.

98.000,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 12/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag	3
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	5
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Privatrechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienwohnhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Raumausstattung und Ausbauzustand	9
3.2.5	Zustand des Wohnhauses	9
3.3	Schuppen	9
3.4	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswertes	10
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV	11
4.3	Sachwertwertermittlung	12
4.3.1	Sachwertberechnung	12
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	13
4.4	Vergleichswertermittlung	17
4.4.1	Vergleichswertberechnung	17
4.5	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude

Objektadresse: Poserna, Tauchaer Straße 20, 06686 Lützen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Poserna, Blatt 358,
lfd. Nr. 2 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:
lfd. Nr. 2 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 12/25); eingetragen am 20.06.2025.

Dritte Abteilung:
In dieser Abteilung ggf. eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht wertmindernd berücksichtigt, weil in Zwangsversteigerungsverfahren immer der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist.

Katasterangaben: lfd. Nr. 2 - Gemarkung Poserna, Flur 6,
Flurstück 127 (280 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Auftrag vom 23.06.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer(in): 1.
2.
zu je 1/2

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im
Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag: 23.07.2025 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 23.07.2025
Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den
Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin: , und der Sachverständige

1.3 Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. § 46 Abs. 2 ImmoWertV, wonach die ggf. im Grundbuch Abt. 2 eingetragenen Rechte u. Belastungen u.U. wertmindernd zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Burgenlandkreis
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> L188 und L189 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A9 Berlin/München und BAB A38 Leipzig/Göttingen <u>Bahnhof:</u> Weißenfels <u>Flughafen:</u> Halle/Leipzig

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1-2)	Das Grundstück befindet sich im Ortszentrum von Poserna. Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Lützen, Hohenmölsen und Weißenfels. Das Grundstück ist als einfache Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die Anbindungen an die Landstraße L188, die Kreisstraße K2196 und die Anbindung an die Bundesautobahnen A9 und A38 als gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen mit teilweise einseitiger Grenzbebauung und überwiegend zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: vgl. Anlage 3

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße und Orts Verbindungsweg, Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Fahrbahn mit Asphaltbelag, Gehwege beidseitig vorhanden mit Betonpflaster, Parkmöglichkeiten in der Straße nur teilweise vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse für Strom, Wasser und Schmutzwasser sind vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung der Gebäude (vgl. Anlage 3)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde befindet sich das Bewertungsobjekt gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt im Denkmalsbereich. Dies bedeutet, dass alle äußeren Veränderungen am Wohnhaus (Fassade, Fenster und Türen) mit der unteren Denkmalschutzbehörde über einen kostenlosen Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung abgestimmt werden müssen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es aktuell keinen Eintrag im Fachinformationssystem "Bodenschutz", jedoch Hinweise lt. Anlage 4.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Bewertungsfall nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
-------------------------	--

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Laut § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Für das Bewertungsobjekt wurden bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG keine Informationen eingeholt. Ggf. bestehende öffentliche Lasten werden gemäß Forderung des Auftraggebers in die Wertermittlung nicht einbezogen, d.h. es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise telefonisch und teilweise schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus bewohnen die Eigentümer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Kostenunterschiede im Vergleich zu Angeboten von Handwerksbetrieben oder anderen Fachfirmen müssten zusätzlich berücksichtigt werden. Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädigender Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es liegt **ein Energieausweis** für das Wohnhaus vor (vgl. Anlage 5). Ein **Verdacht auf Hausschwamm war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar**. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1918 gemäß Anlage 5
Modernisierungen:	2013 Dach, 2020 Wohnhauseingangstür/Fenster in der Küche EG, 2020 Innentüren, 2020 Leitungssysteme (teilweise), 1993 Heizungsanlage lt. Energieausweis, 2020 Bäder/Sanitäranlagen im EG, 2020 Innenausbau (teilweise)
Außenansicht:	teilweise verputzt und Ziegelsteinansicht
Bruttogrundfläche (BGF):	281 m ² gemäß nachfolgender Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	125 m ² gemäß nachfolgender Berechnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein und Sandstein
Unterkellerung:	geringfügig unterkellert
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	KG Gewölbedecke mit Stahlträgerkonstruktion EG Holzbalkenkonstruktion OG Holzbalkenkonstruktion
Treppen:	KG Betonkonstruktion EG und OG Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Doppelmuldenpfalzziegel)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in eine Auffanggrube auf dem Grundstück
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung:	über Heizung

3.2.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

Hauseingangstür(en):	einfache Füllungstür als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	überwiegend Füllungstüren als Futtertüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat und Fliesen in den Sanitärräumen
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	überwiegend Tapeten und Deckenputz
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation im Bad EG. Im OG befindet sich ein Raum im Rohbauzustand. Es ist vorgesehen, darin ein weiteres Bad im Wohnhaus einzurichten. Die dafür erforderlichen Modernisierungskosten werden bei der Ermittlung des Gebäudestandards berücksichtigt.
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	Im Keller des Wohnhauses wurde an verschiedenen Stellen am Mauerwerk Wandfeuchte gemessen.
Grundrissgestaltung:	einfach bis durchschnittlich, für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich in einem einfachen bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen wurden lt. o.g. Angaben durchgeführt.

Anmerkung

Evtl. können bei Modernisierungsmaßnahmen Bauschäden erkennbar werden, die bei der Ortsbesichtigung nicht sichtbar waren. Die Kosten der Bauschadensbeseitigung müssten zusätzlich zum Wertermittlungsergebnis berücksichtigt werden.

3.3 Schuppen

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Schuppen (Baujahr ca. 1918) in Massivbauweise. Das Gebäude befindet sich in einem einfachen Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Das Gebäude dient zu Abstell- bzw. Lagerzwecken und wurde bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten. Die Heizungsanlage für das Wohnhaus und die Öltanks befinden sich in diesem Schuppen. In der Wertberechnung wird der Schuppen mit seinem alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert lt. Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an (vgl. Unterpunkt 2.3.).

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,

das Ertragswertverfahren und

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§6 Abs. 1 Satz 2 ff. ImmoWertV).

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen und künftig möglichen Nutzung des Grundstücks.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes üblicherweise mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, da derartige Objekte vorrangig zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Als weiteres Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Ergebnis dieses Verfahrens dient der Ergebniskontrolle. Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Dabei wird mit Hilfe eines geeigneten objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors (Gebäudefaktor) und der weiteren Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts der Vergleichswert berechnet.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV) ist vorrangig das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV anzuwenden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Im vorliegenden Gutachten wurde dieser Bodenrichtwert den Internetseiten des zuständigen LVermGeo entnommen.

4.2 Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundbuch		Blatt		
Poserna		16039		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m²
2	Poserna	6	127	280
Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			MD (Dorfgebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			MD (Dorfgebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
Grundstücksfläche in m²			280	
Bodenrichtwert (abgabefrei)			20,00 €	
Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale				
Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.07.2025	1,00	E1
Bauweise			1,00	
Geschosse			1,00	
Lage/Form			1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			20,00 €	
Grundstücksfläche in m²			280	
abgabefreier Bodenwert			5.600,00 €	
abgabefreier Bodenwert rd.:			5.600,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd.: **5.600,00 €**

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Die Auswertung dieser Untersuchungen zeigt bei mehrjähriger Betrachtung eine unveränderte Wertentwicklung der Indexreihe. Eine Stichtagsanpassung ist deshalb nicht erforderlich.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Schuppen	Wohnhaus
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²	77	281
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	190	190
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	350,00 €	669,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag	665,00 €	1.271,10 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normalgebäude	51.205,00 €	357.179,10 €
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	51.205,00 €	357.179,10 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	40	80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	5	21
prozentual	87,50%	73,75%
Betrag	44.804,38 €	263.419,59 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normalgebäude)	6.400,63 €	93.759,51 €
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	6.400,63 €	93.759,51 €

Gebäudesachwert insgesamt		100.160,14 €
Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%)	+	4.006,41 €
Sachwert der Außenanlagen	+	
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	104.166,54 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	109.766,54 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. Modell)	x	0,89
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	97.692,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		
Sachwert des Grundstückes		97.692,22 €
rd.		98.000 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von mir auf der Grundlage der Vorschrift DIN 277 durchgeführt (vgl. nachfolgende Berechnung). Die Maße zur Berechnung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses und der Nebengebäude wurden den Angaben im Geodatendienst Liegenschaftskataster entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (WoFI)

Wohnflächenfaktoren nach [1] aus Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	Faktor	Wohnfläche in m ²	Erläuterung
Keller	1,00	5,90	2,70	16		0	
Erdgeschoss	1,00	12,80	6,90	88	0,71	63	
Obergeschoss	1,00	12,80	6,90	88	0,71	63	
Dachgeschoss	1,00	12,80	6,90	88		0	
Flächen insgesamt				281		125	

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden gemäß Wertermittlungsliteratur (vgl. Unterpunkt 5.2) aus der Bruttogrundfläche mit Hilfe von baujahresabhängigen Wohnflächenfaktoren ermittelt (vgl. Unterpunkt 4.3.2).

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Schuppen	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²
	1,00	13,30	4,80	64
	1,00	3,80	3,50	13
Flächen insgesamt				77

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde den Tabellen des Statistischen Bundesamtes (Homepage) entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) angesetzt. Dabei wird der folgende Gebäudestandard für das Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Gebäudestandard

Einfamilienwohnhaus

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23%
Dächer			1,0			15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		1,0				9%
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%
Summe	23%	44%	33%	0%	0%	100%

Gewogener Gebäudestandard = 2,1

NHK 2010 in €/m² BGF für:

Gebäude - Nr. 1.12 lt. ImmoWertV	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €
NHK (2010) je Standardstufe	131 €	279 €	241 €	0 €	0 €

NHK 2010 für das Gebäude (unterkellert) betragen insgesamt: 651 €

NHK 2010 in €/m² BGF für:

Gebäude - Nr. 1.32 lt. ImmoWertV	620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €
NHK (2010) je Standardstufe	143 €	304 €	261 €	0 €	0 €

NHK 2010 für das Gebäude (nicht unterkellert) betragen insgesamt: 707 €

unterkellert rd.: 18%

nicht unterkellert rd.: 82%

Die vorläufigen NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt: 697 €

Abschlag infolge fehlender Drempeelhöhe 4%

Anpassungsfaktor Sachwertmodell bezügl. BGF 1

Die Normalherstellungskosten (NHK) der Nebengebäude werden ebenfalls nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) angesetzt. Dabei wird ein einfacher Gebäudestandard angesetzt.

Die Normalherstellungskosten derartiger Gebäude betragen im Bewertungsfall rd. **350 €**.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) angesetzt. Dabei wird die Art des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt.

Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

wirtschaftliche RND lt. ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

	Punkte tats.	Punkte unterst.	Punkte max.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	2,8	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,0	0,0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,5	0,0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0,0	0,0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	0,0	4
Modernisierung von Bädern	0,5	0,0	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	0,5	0,0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		0,0	2
Gesamtpunktzahl	4,3	0,0	20

Gesamtpunktzahl aus tatsächlichen und unterstellten Modernisierungspunkten rd.: 4

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

und damit lt. ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5) für das Bewertungsobjekt eine modifizierte

Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen in Jahren

21

Restnutzungsdauer des Schuppen

Die Restnutzungsdauer (RND) des Schuppens wird kann infolge unterlassener Modernisierungsmaßnahmen nur noch wenige Jahre betragen. Im Bewertungsfall wird deshalb von einer RND von 5 Jahren ausgegangen.

Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV zu multiplizieren. Dieser Faktor wird auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewerteten Daten ermittelt.

Der Sachwertfaktor (k) beträgt im Bewertungsfall **k = 0,89**.

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach den Vorgaben der Modellparameter für die Ableitung des Sachwertfaktors des Gutachterausschusses ermittelt.

Alterswertminderung

Lineare Alterswertminderung gemäß § 36 Abs. 1 i. V m. § 38 ImmoWertV.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Bezüglich Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sind im Geodatenportal Sachsen-Anhalt Untersuchungen veröffentlicht worden. Dabei wurden Einflussgrößen wie Wohnfläche, Gebäudestandard, Bodenrichtwertniveau, Grundstücksgröße, Baujahr und Unterkellerung in Abhängigkeit vom Landkreis berücksichtigt. Als Ergebnis der Untersuchungen wurden Gebädefaktoren (siehe nachfolgende Tabelle) ermittelt. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich dadurch folgende Ansätze:

Gebädefaktor entsprechend vorhandener Wohnfläche	A1	935,00 €
Anpassung an den Bodenrichtwert	A2	0,95
Anpassung an die Baujahresklasse	A3	0,94
Anpassung an die Grundstücksgröße	A4	0,87
Anpassung an den Gebäudestandard	A5	1,1
Anpassung an die RND	A6	1
Anpassung bezüglich Unterkellerung	A6	0,97
Anpassung an den Landkreis	A6	1
Wohnfläche des Bewertungsobjekts in m²	A7	125
Vergleichswert ohne boG (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		A1xA2xA3xA4xA5xA6xA7 96.885,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Sachwertberechnung		
Vergleichswert		96.885,05 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts	rund	96.900,00 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts ohne boG		96.885,05 €
Sachwert des Bewertungsobjekts ohne boG		97.692,22 €

Wertabweichung	-1%
-----------------------	------------

Der zur Kontrolle stützend berechnete Vergleichswert liegt rd. 1% unter dem Sachwert des Wertermittlungsobjekts (ohne Betrachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale). Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine gute Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Sachwert ist damit plausibel und marktkonform.

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** des Grundstückes wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **98.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Schuppen bebaute Grundstück in Poserna, Tauchaer Straße 20, 06686 Lützen

Grundbuch	Blatt			
Poserna	16039			
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m ²
2	Poserna	6	127	280

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 auf rd.

98.000,- €

in Worten: achtundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weißenfels, den 27. August 2025

Benno Sengewald

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist.

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 des BauLPDigGB vom 08. August 2023 (BGBl. I S. 214)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA**Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung**

(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Kenntnisnahme der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023, derzeit noch nicht in Kraft getreten

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (in der Fassung vom August 2021)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

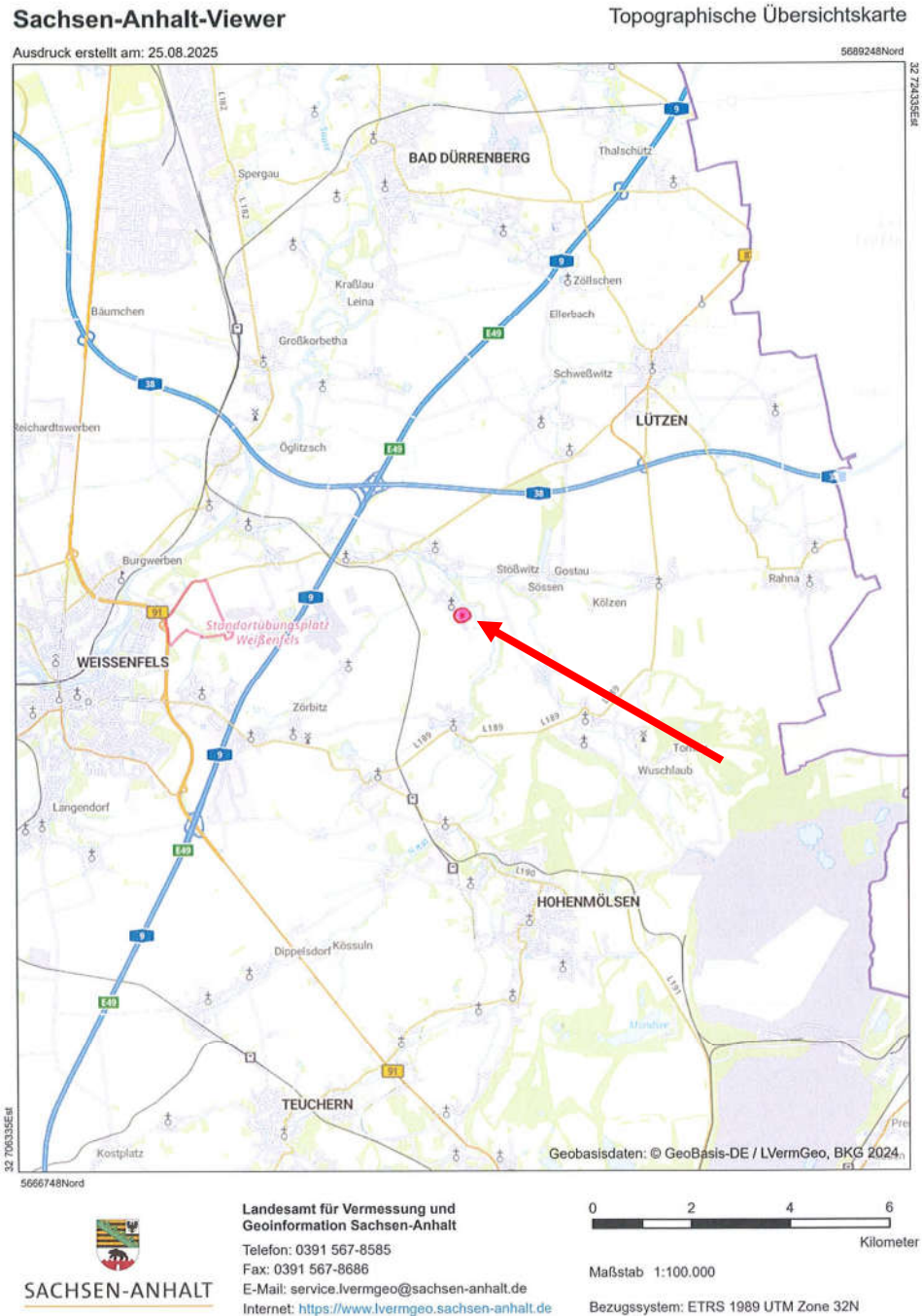
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (9., aktualisierte Auflage 2020)
- [4] Dahlhaus/Krings/Schmits – Baukosten 2023/2024 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [5] Kostenkennwerte und Bauteiletabellen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)
- [6] IVD Immobilienpreisspiegel 2025 für die Region Sachsen und Sachsen-Anhalt
- [7] Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2023
- [8] Geodatenportal Sachsen-Anhalt (aktuelle erforderliche Daten für die Grundstückswertermittlung)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ohne Maßstab
- Anlage 4: Auskunft Umweltamt
- Anlage 5: Energieausweis
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland

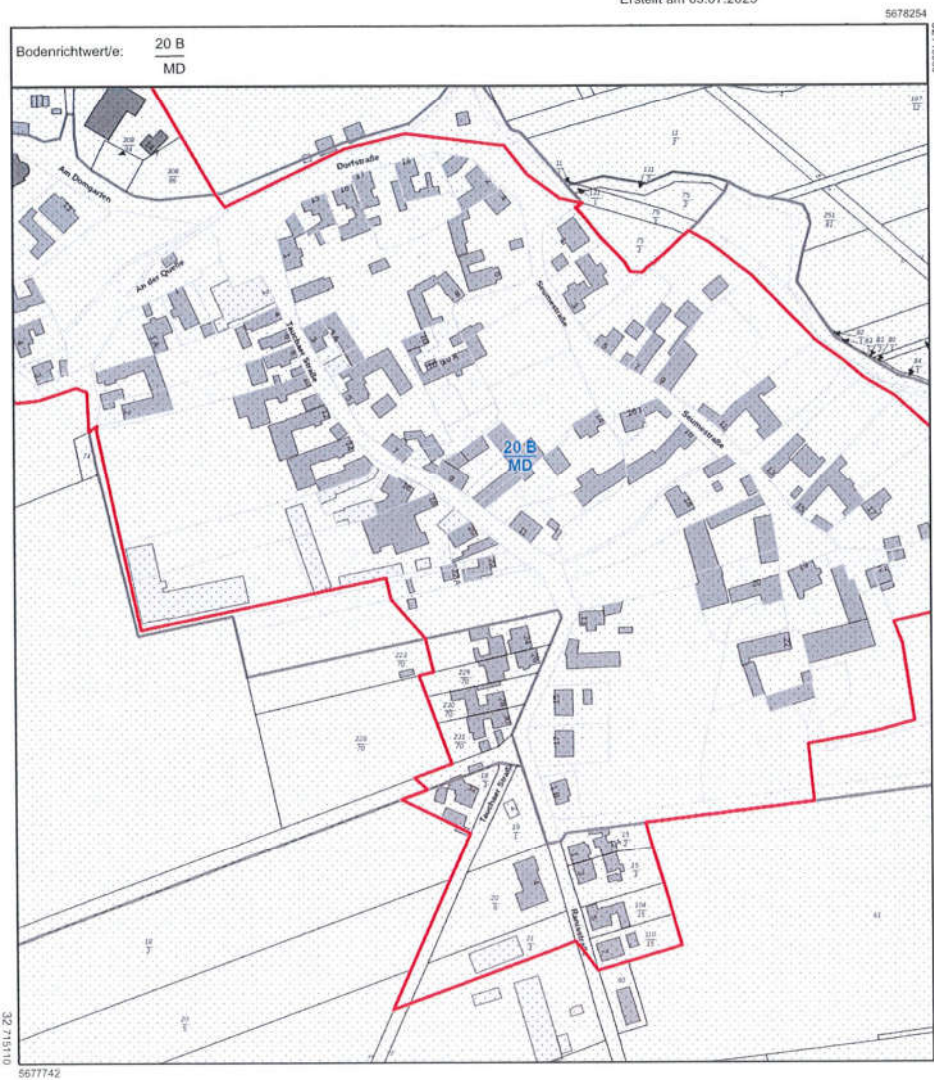
Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 03.07.2025

Straße: Tauchaer Straße
Hausnummer: 20

Gemeinde: Lützen, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis



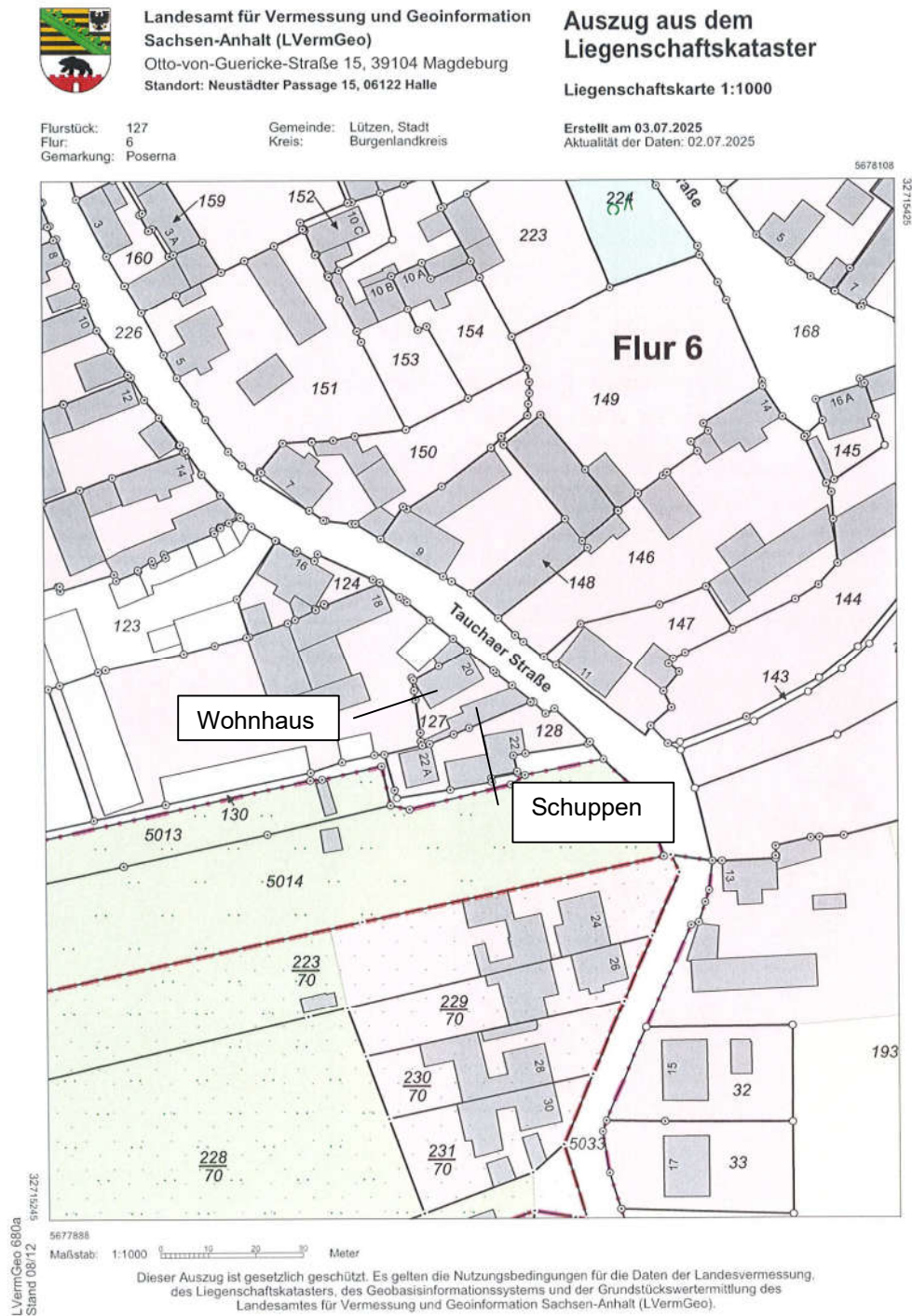
LVermGeo 729
Stand 02/17

Maßstab: 1:2.500 0 25 50 75 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).

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auskunft Umweltamt

Seite 1 von 2

**Der Landrat**

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Herrn Dipl.-Ing. Benno Sengewald
 Vermessungs- und Sachverständigenbüro
 Selauer Straße 116f
 06667 Weißenfels OT Borau

Umweltamt
Untere Abfall-, Boden- und
Immissionsschutzbehörde
 Rückfragen an:
 Frau Fröbel
 Telefon: 03443 372 323
 Telefax: 03443 372 240
 E-Mail: umweltamt@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
 Am Stadtpark 6
 06667 Weißenfels
 Zimmer-Nr. 216

Ihr Zeichen
 25-211

Ihre Nachricht vom
 03.07.2025

Mein Zeichen
 56-15-01-01-21735-2025

Datum
 04.07.2025

Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ für das Grundstück in Lützen, OT Poserna, Tauchaer Straße 20 in der Gemarkung Poserna, Flur 6 mit dem Flurstück 127.

Sehr geehrter Herr Sengewald,

entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ durchgeführt.

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Poserna, Flur 6, Flurstück 127 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Hinweise

1. Unmittelbar an das oben genannte Grundstück grenzt ein Altstandort an, welcher unter der **Katasternummer 19107 (KB für Landtechnik)** im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ aufgeführt ist. Genaue Informationen zur Vornutzung bzw. Untersuchungen liegen der Behörde nicht vor. Eine Beein-
 Daher gilt: Sollten bei einem ggf. geplanten Eingriff in den Boden Anhaltspunkte für Altlasten, Kontaminationen und / oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, die nicht mit den üblichen bautypischen Maßnahmen zu beseitigen sind, ist gemäß § 3 BodSchAG des Landes Sachsen-Anhalt umgehend und unaufgefordert die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren, zwecks Festlegung des weiteren Handlungsbedarfs.
2. Grundsätzlich ist das Gebiet um Poserna durch den historischen Braunkohlenbergbau (Grube Gustav-Adolf) beeinflusst. Bergbaufolgebedingte Baugrundschwächen wie Untergrundschwächen, Vernässungen usw. sind derzeit



Burgenlandkreis Postanschrift: PF 1151, 06601 Naumburg (S.) • Haus-/Lieferanschrift: Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg (S.)
 Telefon: 03445 73 0 • Telefax: 03445 73 1199 • E-Mail: burgenlandkreis@blk.de • Internet: www.burgenlandkreis.de
 Bankverbindung Sparkasse Burgenlandkreis • IBAN: DE76 8005 3000 3120 0002 71 • BIC: NOLADE21BLK
 Steuer-Nr. 119/144/50022

Anlage 4: Auskunft Umweltamt

Seite 2 von 2



nicht auszuschließen. Sollten zukünftig Nutzungsänderungen, Bauarbeiten u. ä. geplant sein, wird empfohlen im Vorfeld den historischen Altbergbau durch ein Baugrundgutachten abzuklären. Bei Bedarf sind weitere Informationen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle einzuholen.

Die Bearbeitung des Vorganges ist kostenpflichtig. Die Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Christian Kah
Amtsleiter

Seite 2 von 2

Anlage 5: Energieausweis

Seite 1 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013Gültig bis: **12.02.2029**Registriernummer²

ST-2019-002529578

1**Gebäude**

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Tauchaer Str.20, 06686 Poserna		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1918		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _{nl})	117,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
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 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 beigelegt (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:

Sachverständigenbüro
Jürgen Denzin
Am Borauer Teich 1a
06667 Weißenfels

Sachverständigenbüro**Jürgen Denzin**

Am Borauer Teich 1a
06667 Weißenfels OT Borsau
Tel.: 03443 3419075
info@energieberater-denzin.de

13.02.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; der Eingang nachträglich einzusetzen.

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Mehrfachangaben möglich

³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Anlage 5: Energieausweis

Seite 2 von 6

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

ST-2019-002529578

2

EnergiebedarfCO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)**Anforderungen gemäß EnEV ⁴****Primärenergiebedarf**Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵**Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10☐ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.☐ Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Verschärfter Anforderungswert W/(m²·K)für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t**Vergleichswerte Endenergie**

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
auf modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises⁵ nur bei Neubau⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus³ freiwillige Angabe

Anlage 5: Energieausweis

Seite 3 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² ST-2019-002529578

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

173,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

191,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

173,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.04.2015	31.03.2018	Heizöl	1,10	59897	7056	51831	1,05

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 5: Energieausweis

Seite 4 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

ST-2019-002529578

4

Empfehlungen zur kostengünstigen ModernisierungMaßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich**Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Gebäudehülle	dämmen der Gebäudehülle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	umstellen der Heizung auf Brennwertheizung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Energie	nutzen erneuerbarer Energie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ 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:

Sachverständigenbüro, Jürgen Denzin
Am Borauer Teich 1a, 06667 Weißenfels

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 5: Energieausweis

Seite 5 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 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 Wärmequellen 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 CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 5: Energieausweis

Seite 6 von 6

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus
 Straße: Tauchaer Str.20
 PLZ / Ort: 06686 Poserna
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 117,60 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 98,00 m²
 Verhältnisfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 1

Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl
 Einheit: Liter
 Energieinhalt: 10,08 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.04.2015	31.03.2016	2301	23194	20842	89,9	2352	10,1
01.04.2016	31.03.2017	2540	25603	23251	90,8	2352	9,2
01.04.2017	31.03.2018	1001	10090	7738	76,7	2352	23,3

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 06686
 Orte: Dehlitz, Großgörschen, Lützen, Poserna, Rippach, Röcken,
 Sössen, Starsiedel

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.04.2015 - 31.03.2018
 Kennwert: 173,7 kWh/(m² a)

Holtgenroth Software, H5 Verbrauchspass 3.3.34

Gebäude: Tauchaer Str.20, 06686 Poserna

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Wohnhaus aus nördlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Wohnhaus aus südlicher Richtung vom Hof aus

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Wohnhauseingangstür



Bild 4: EG Wohnraum

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: EG Bad

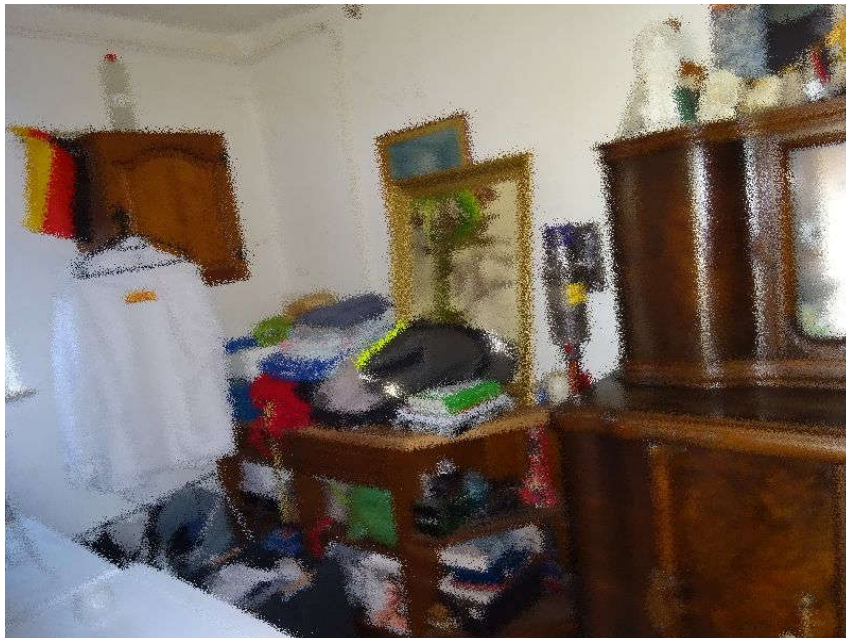


Bild 6: EG Abstellraum

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Geschosstreppe

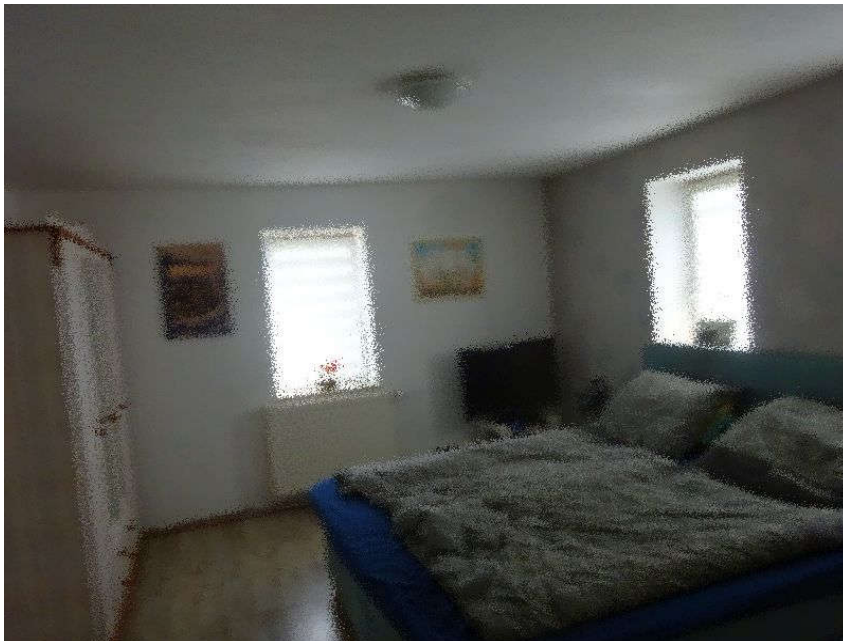


Bild 8: OG Schlafzimmer

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 8

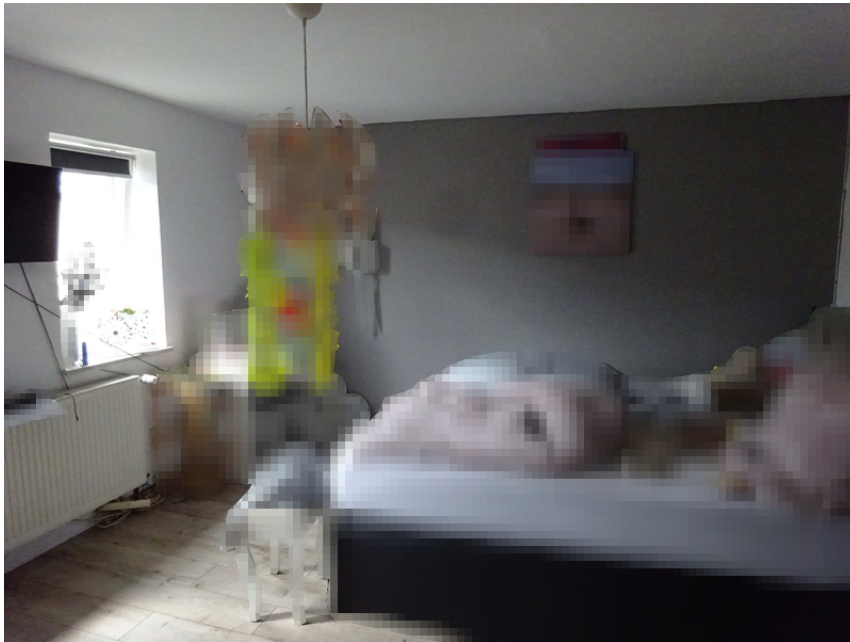


Bild 9: OG Kinderzimmer



Bild 10: OG Bad im Rohbau

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Bodenraum



Bild 12: Kellerraum

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Schuppen aus östlicher Richtung von der Straße aus



Bild 14: Schuppen aus westlicher Richtung vom Hof aus

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Schuppen Innenraum