

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: 17.01.2025

Az.: 24-221

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die Eigentumswohnung Nr. 9  
in einem  
**Mehrfamilienwohnhaus in Burgwerben,  
Burgwerbener Straße 34, 06667 Weißenfels**



Der **Verkehrswert der Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag  
13.01.2025 ermittelt mit rd.

**38.000,- €.**

Geschäfts-Nr.: 20 K 17/21

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Mehrfamilienwohnhaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion.....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Allgemeinbeurteilung der Wohnanlage.....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9.....	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>12</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV .....	13
4.3	Ertragswertermittlung.....	15
4.3.1	Ertragswertberechnung.....	15
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	16
4.4	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4.1	Vergleichswertberechnung .....	18
4.5	Verkehrswert.....	19
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>20</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	21
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>21</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus

Objektadresse: Burgwerben, Burgwerbener Straße 34 in 06667 Weißenfels

Grundbuchangaben: Grundbuch von Burgwerben, Blatt 723

### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 – 2510/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Burgwerben, Flur 2,  
Flurstück 45/5 (77 m<sup>2</sup>)  
Flurstück 45/12 (80 m<sup>2</sup>)  
Flurstück 45/13 (1419 m<sup>2</sup>)  
Flurstück 45/14 (1181 m<sup>2</sup>)  
Burgwerbener Straße 32, 34, 36 und 38  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im  
Erdgeschoss Mitte, Hausnummer 34 nebst Terrasse und Kellerraum  
laut Aufteilungsplan.

### Zweite Abteilung:

lfd. Nr. 2 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht  
Weißenfels Zwangsversteigerungsabteilung, 20 K 17/21); eingetragen  
am 02.07.2021.

### 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: siehe Bestandsverzeichnis

## 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels  
Friedrichsstraße 18  
06667 Weißenfels

Auftrag vom 02.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer(in): \_\_\_\_\_ und  
in Erbengemeinschaft

Verwalter: Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums:

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Wertfestsetzung im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Qualitätsstichtag 13.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 13.01.2025  
Ein Termin der Ortsbesichtigung wurde den  
Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin: \_\_\_\_\_ (Mieter der Wohnung) und der  
Sachverständige. \_\_\_\_\_ wies darauf hin, dass  
Innenfotos der Wohnung im Gutachten nicht erwünscht sind.  
Dem wird entsprochen.

## 1.3 Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird 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
Verkehrsanbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> L182 und B91 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A38 Leipzig/Göttingen <u>Bahnhof:</u> in Weißenfels <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Grundstück befindet sich im nördlichen Teil von Weißenfels OT Burgwerben. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Haltepunkte öffentlicher Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Grundstück ist als gute Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die unmittelbare Anbindung an die Landstraße L182, die Bundesstraße B91 und die kurze Entfernung zur Bundesautobahn A38 als gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in der Umgebung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	vgl. Anlage 3
-------------------	---------------

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße 182, Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	Diese Straße ist voll ausgebaut. Die Fahrbahnbefestigung ist aus Bitumenbelag, Gehwege sind beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinen. Parkstreifen sind an der Straße nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser und Schmutzwasser
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Besonderheiten (vgl. Anlage 3)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es keinen Eintrag im Fachinformationssystem "Bodenschutz".
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 Privatrechtliche Situation

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft der zust. Behörde ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal eingetragen.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 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 vier Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 27 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Eigentumswohnung Nr. 9 befindet sich im Wohnhaus Nr. 34 mit 9 Wohnungen (vgl. Anlage 3) und ist derzeit vermietet.

### 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 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. Ein **Energieausweis** für das Wohnhaus liegt vor (**vgl. Anlage 5**). Lt. Mitteilung des Verwalters des gemeinschaftlichen Eigentums besteht **kein Verdacht auf Hausschwamm**. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

#### 3.2 Mehrfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhäuser, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; Wohnhaus voll unterkellert
Baujahr:	1994 lt. Energieausweis
Modernisierungen:	keine lt. Angabe im Ortstermin
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (Wärmedämmung am Gebäude ist nicht vorhanden)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellräume der Wohnungen, Heizungs-, Hausanschluss- und Gemeinschaftsräume

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss:

neun Wohneinheiten im Wohnhauseingang Nr. 34

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament Beton
Kellerwände:	Gasbetonmauerwerk
Umfassungswände:	Gasbetonmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonkonstruktion
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Stahlbetonkonstruktion, Betonstufen  <u>Kellertreppe:</u> Stahlbetonkonstruktion  <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbetonkonstruktion, Stufen AGLO-Marmor
Hauseingang (sbereich):	Hauseingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Briefkästen, Kellereingangstür aus Aluminium ohne Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine ( Flachdachpfanne )

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (gemeinschaftlicher Bereich)
Heizung:	Gaszentralheizung lt. Angaben im Ortstermin
Warmwasserversorgung:	über Elektroboiler und Durchlauferhitzer

### 3.2.5 Allgemeinbeurteilung der Wohnanlage

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnanlage (gemeinschaftliches Eigentum) befindet sich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand.

### 3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss Mitte (vgl. Anlage 4).
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche der Eigentumswohnung beträgt lt. Teilungserklärung bzw. der Aufteilungspläne 48,6 m <sup>2</sup> rd. 49 m <sup>2</sup> .
Bodenbeläge:	Fliesen in Bad und Küche, Teppichbelag in den übrigen Räumen
Wände:	überwiegend Tapeten, Fliesen im Bad und im Arbeitsbereich der Küche
Decken:	Tapeten
Fenster:	Kunststofffenster Fensterbänke innen Kunststoff, Fensterbänke außen Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Spantürblatt als Futtertür mit Stahlzarge <u>Zimmertüren:</u> Spantürblatt als Futtertür mit Stahlzarge
Sanitärinstallation:	<u>Bad:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Dusche (Sanitäranlagen in einfacher Ausstattung und Qualität)
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Die Wandfliesen im Bad und im Arbeitsbereich der Küche sind teilweise lose.
Zustand des Sondereigentums:	Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem einfachen Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen in der Wohnung wurden bisher nicht durchgeführt. Für eine künftige und zeitgemäße Nutzung des Wohnraumes müssten dringend die Wandfliesen und die Bodenbeläge erneuert werden. Weiterhin müsste eine malermäßige Instandsetzung der Wohnräume durchgeführt werden. In der Wertberechnung wird dazu eine modernisierte Wohnung unterstellt und der Werteinfluss der erforderlichen Modernisierungskosten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
-----------------------	-------

## 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 Wertermittlungsobjektes, 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 Grundstückes.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes üblicherweise mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, da derartige Objekte vorrangig der Erzielung von Erträgen, jedoch auch zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln.

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 bis 26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Dieses Verfahren kann dann Anwendung finden, wenn für das Bewertungsobjekt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt oder Vergleichsfaktoren herangezogen werden können.

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 LVerGeo entnommen.

## 4.2 Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundbuch	Blatt			
Burgwerben	723			
lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m <sup>2</sup>
1	Burgwerben	2	45/5	77
		2	45/12	80
		2	45/13	1.419
		2	45/14	1.181
			<b>Summe</b>	<b>2.757</b>
Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			WA (Allg. Wohngebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			WA (Allg. Wohngebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
<b>Bodenrichtwert (abgabefrei)</b>			50,00 €	
Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale				
Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.01.2025	1,04	<b>E1</b>
Bauweise			1,00	
Geschosse			1,00	
Fläche/m <sup>2</sup>			1,00	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>			52,00 €	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>			2.757	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>			143.364,00 €	
<b>abgabefreier Bodenwert rd.</b>			<b>143.400,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd.: 143.400,00 €

### Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Stichtagsanpassung erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bzw. Bodenpreisindexreihen.

**Ermittlung des anteiligen Bodenwertes der Eigentumswohnung Nr. 9 im Erdgeschoss Mitte**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt.

<b>Anteiliger Bodenwert</b>			Erläuterung
Gesamtbodenwert		143.364,00 €	
Zu- und Abschläge			
Miteigentumsanteil (ME)	2510/100.000	0,025100	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>		3.598,44 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 3.600,00 €

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
		Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
		oder €/Stück	Stück	(€)	(€)
Wohnhaus	Wohnung 9 im EG Stellplatz	49	6,50 1,00	318,50 25,00	3.822,00 300,00
Summe				343,50	4.122,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)			<b>4.122,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> lt. § 32 ImmoWertV		-	<b>1.343,87 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		=	<b>2.778,13 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,00%	von	<b>3.598,44 €</b>	-
	(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		<b>143,94 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>		=	<b>2.634,19 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV) bei p= <b>4,00%</b> und n= <b>49</b>	Liegenschaftszinssatz Jahren Restnutzungsd.	X	<b>21,341472</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		=	<b>56.217,50 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		+	<b>3.598,44 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>		=	<b>59.815,94 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		-	<b>-21.873,60 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>		=	<b>37.942,34 €</b>
<b>gerundet</b>		<b>rd.</b>	<b>38.000,00 €</b>

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohrertrag/Nettokaltmiete

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gemäß § 31 ImmoWertV. Im Ertragswertverfahren wird eine Schätzung dieser Mieten auf der Grundlage des aktuellen Grundstücksmarktberichts vorgenommen.

Darin betragen Nettokaltmieten für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr nach 1991 in Randlagen von Mittelzentren des Burgenlandkreises und einem unterstellten guten Wohnwert zwischen 6,00 € und 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Entsprechend den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen für die Eigentumswohnung wird dafür eine marktüblich erzielbare Miete von rd. 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt.

#### Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV Anlage 3

Bewirtschaftungskosten	Anzahl/ Fläche	Kosten in % vom RE	Kosten pro Stück	Kosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Gesamtkosten (in €)
<b>Verwaltungskosten</b>					
Wohnung(en)/Wohnhäuser			298,00		0,00
Eigentumswohnung	1		357,00		357,00
Garage(n)/Einstellplatz	1		39,00		39,00
<b>Instandhaltungskosten</b>					
Wohnung(en)/Wohnhäuser	49			11,70	573,30
Garage(n)/Einstellplatz	1		88,00		88,00
Zwischensumme					1.057,30 €
Verbraucherpreisindex				Januar 2021	101,0
Verbraucherpreisindex				Januar 2025	120,5
Zwischensumme					1.261,43 €
<b>Mietausfallwagnis</b>		2%			82,44 €
<b>Gesamtsumme</b>					<b>1.343,87 €</b>
Prozent vom Rohertrag				ca.	33%

#### Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Eigentumswohnungen abgeleitet. Es wird deshalb auf die im Grundstücksmarktbericht abgedruckten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zurückgegriffen.

Der objektartspezifische **Liegenschaftszinssatz** für das Bewertungsobjekt ist darin mit **Lz = 4,0%** angegeben.

**Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses**

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Baujahr des Wohnhauses	1994
Qualitätsstichtag	2025
Gebäudealter (Qualitätsstichtag - Baujahr) in Jahren	31
Restnutzungsdauer (RND) = GND - Gebäudealter in Jahren	49

**Restnutzungsdauer des Wohnhauses in Jahren rd. 49**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die unterstellten Modernisierungsaufwendungen in der Wohnung (vgl. Unterpunkt 3.4. Zustand des Sondereigentums).

<b>Modernisierungskosten der Wohnung</b> (vgl. nachfolgende Berechnung)	21.874 €
<b>Wertbeeinflussung insgesamt</b>	<b>22.000 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ermittlung der Modernisierungskosten****Wohnung 9 (vgl. Upkt. 3.4.)**

Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	49
Modernisierungsaufwand/m <sup>2</sup> WoFI/NF	240,00 €
Kostenstand 2010=100	
Baupreisindex im Januar 2025 rd.	1,86
Modernisierungskosten	21.874 €
<b>Modernisierungskosten rd.</b>	<b>22.000 €</b>

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Vergleichswertberechnung

Bezüglich Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen sind im Grundstücksmarktbericht (GMB) von Sachsen-Anhalt Untersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurden Einflussgrößen wie Erst- und Weiterverkauf, Baujahresgruppen und Regionstypen berücksichtigt. Als Ergebnis der Untersuchungen wurden Wohnflächenpreise (siehe nachfolgende Tabelle) ermittelt. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich dadurch folgende Ansätze:

<b>Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> (Tabellenwert)	<b>A1</b>	1.338,00 €
<b>Anpassung an die Wohnfläche</b> lt. Wertermittlungsliteratur [1]	<b>A2</b>	1
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts in m<sup>2</sup></b>	<b>A3</b>	49
<b>Vergleichswert</b> (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		A1 x A2 x A3 65.562,00 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> vgl. hierzu die Ausführungen im Ertragswertverfahren		-21.874 €
<b>Vergleichswert</b>		43.688,40 €
	<b>rund</b>	<b>43.700,00 €</b>

#### A1

Der Kaufpreis ergibt sich aus der Kaufpreisauswertung der Baujahresgruppen  $\geq 1991$  in Kleinstädten des Burgenlandkreises.

#### A2

Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße gehören zu den zur Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB und § 2 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall ist eine Anpassung nicht erforderlich, weil die Wohnflächen zwischen Vergleichsgrundstück und Bewertungsgrundstück nahezu identisch sind.

#### Wertvergleich

<b>Ertragswert des Bewertungsobjektes</b>	59.815,94 €
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjektes ohne boG</b>	65.562,00 €
<b>Wertabweichung</b>	-10%

Der zur Kontrolle stützend berechnete Vergleichswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) liegt rd. 10% über dem Ertragswert des Wertermittlungsobjektes. Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine hohe Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Ertragswert ist folglich 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.

Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **38.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung Nr. 9 in einem Mehrfamilienwohnhaus in 06667 Weißenfels, Burgwerbener Straße 34

Grundbuch	Blatt				
Burgwerben	723				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m <sup>2</sup>	
1	Burgwerben	2	45/5	77	
		2	45/12	80	
		2	45/13	1.419	
		2	45/14	1.181	
			<b>Summe</b>	<b>2.757</b>	

wird auf der Grundlage des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 auf rd.

**38.000,- €**

**in Worten: achtunddreißigtausend 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 17. Januar 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 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

**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

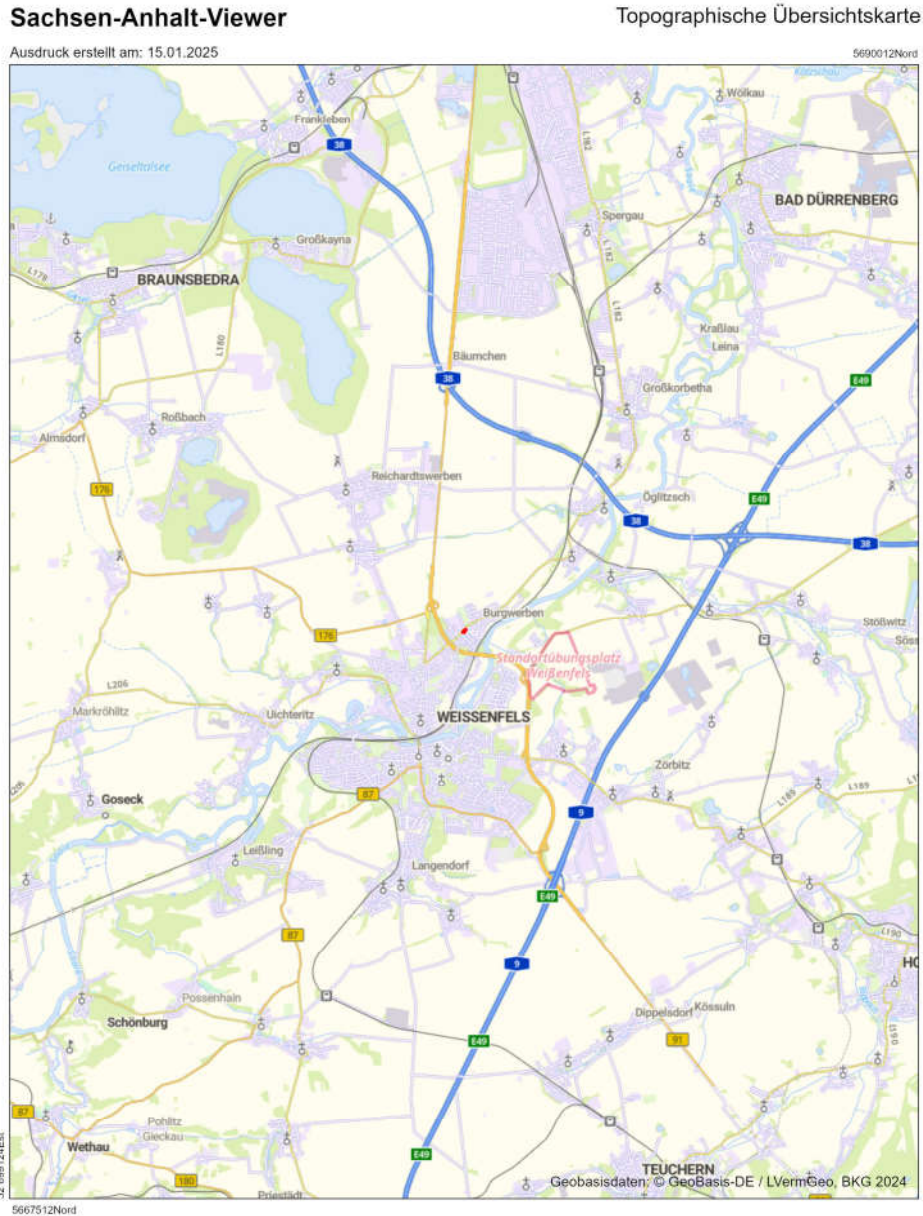
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 2023 für die Region Sachsen und Sachsen-Anhalt
- [7] Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2023

## 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
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ohne Maßstab
- Anlage 4: Grundrisse des Wohnungseigentums
- Anlage 5: Energieausweis des Wohnhauses
- Anlage 6: Fotos

# Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Telefon: 0391 567-8585  
Fax: 0391 567-8686  
E-Mail: [service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de](mailto:service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de)  
Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 2 4 6  
Kilometer  
Maßstab 1:100.000  
Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

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

Seite 1 von 1



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt**

Geschäftsstelle:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Neustädter Passage 15, 06122 Halle (Saale)

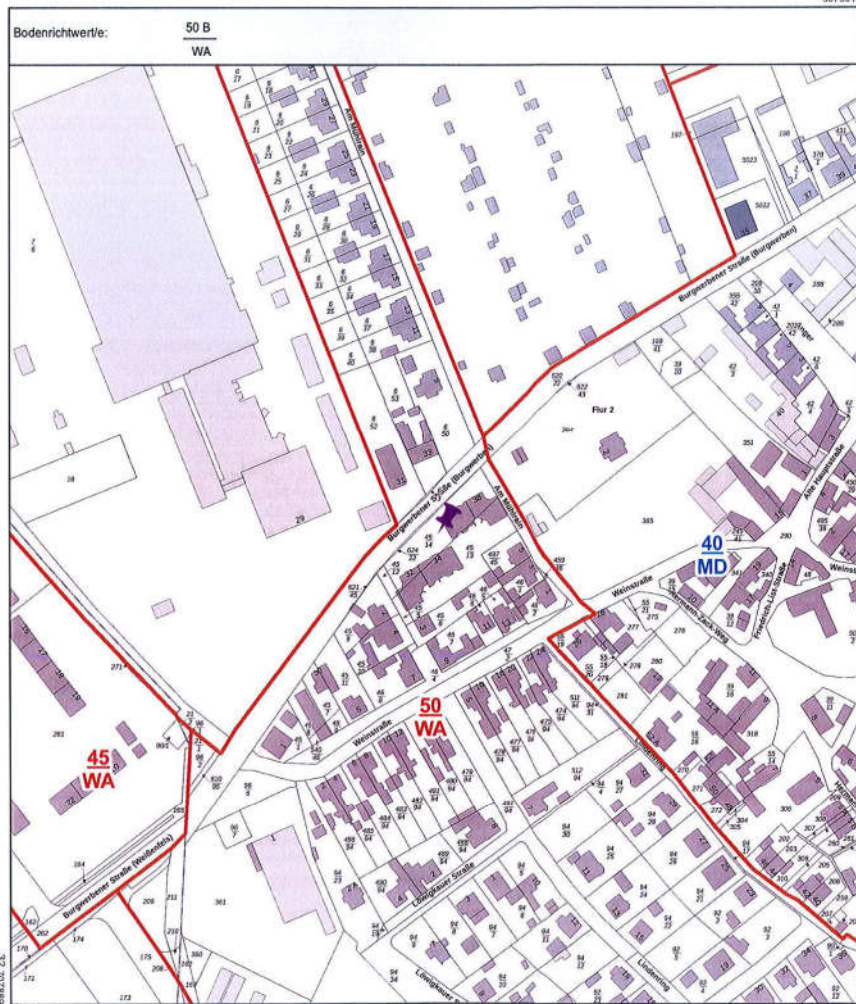
**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland**

**Stichtag: 01.01.2024**

**Bodenrichtwertkarte 1:2.500**

Erstellt am 12.12.2024

Straße: Burgwerbener Straße (BurgwerberGemeinde: Weißenfels, Stadt  
Hausnummer: 36 Kreis: Burgenlandkreis



Maßstab: 1:2500 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).

LVermGeo 729  
Stand 02/17

### Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1



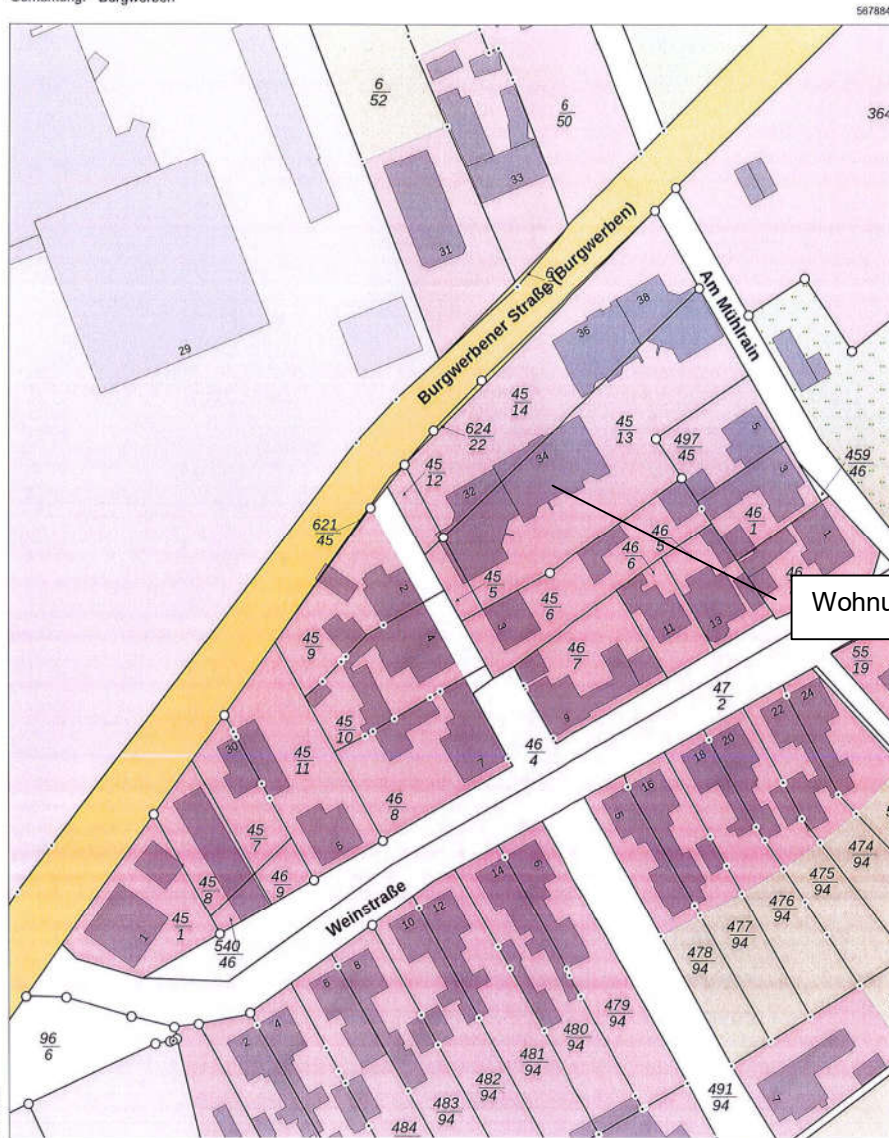
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (L.VermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

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

Flurstück: 45/5  
Flur: 2  
Gemarkung: Burgwerben

Gemeinde: Weißenfels, Stadt  
Kreis: Burgenlandkreis

Erstellt am 11.12.2024  
Aktualität der Daten: 10.12.2024



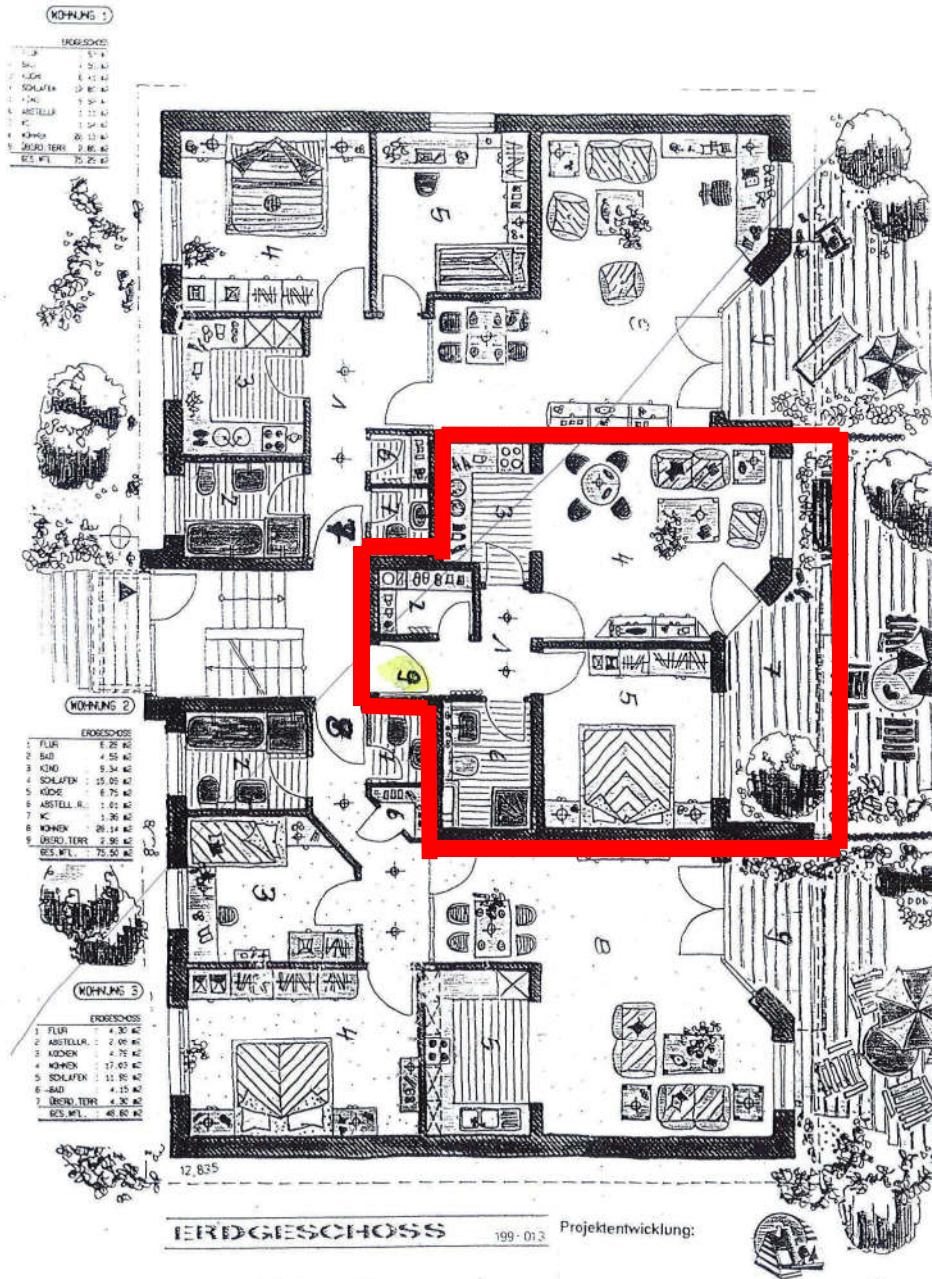
L.VermGeo BS4a  
Stand 07/23

5678626  
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (L.VermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

# Anlage 4: Grundrisse des Wohnungseigentums

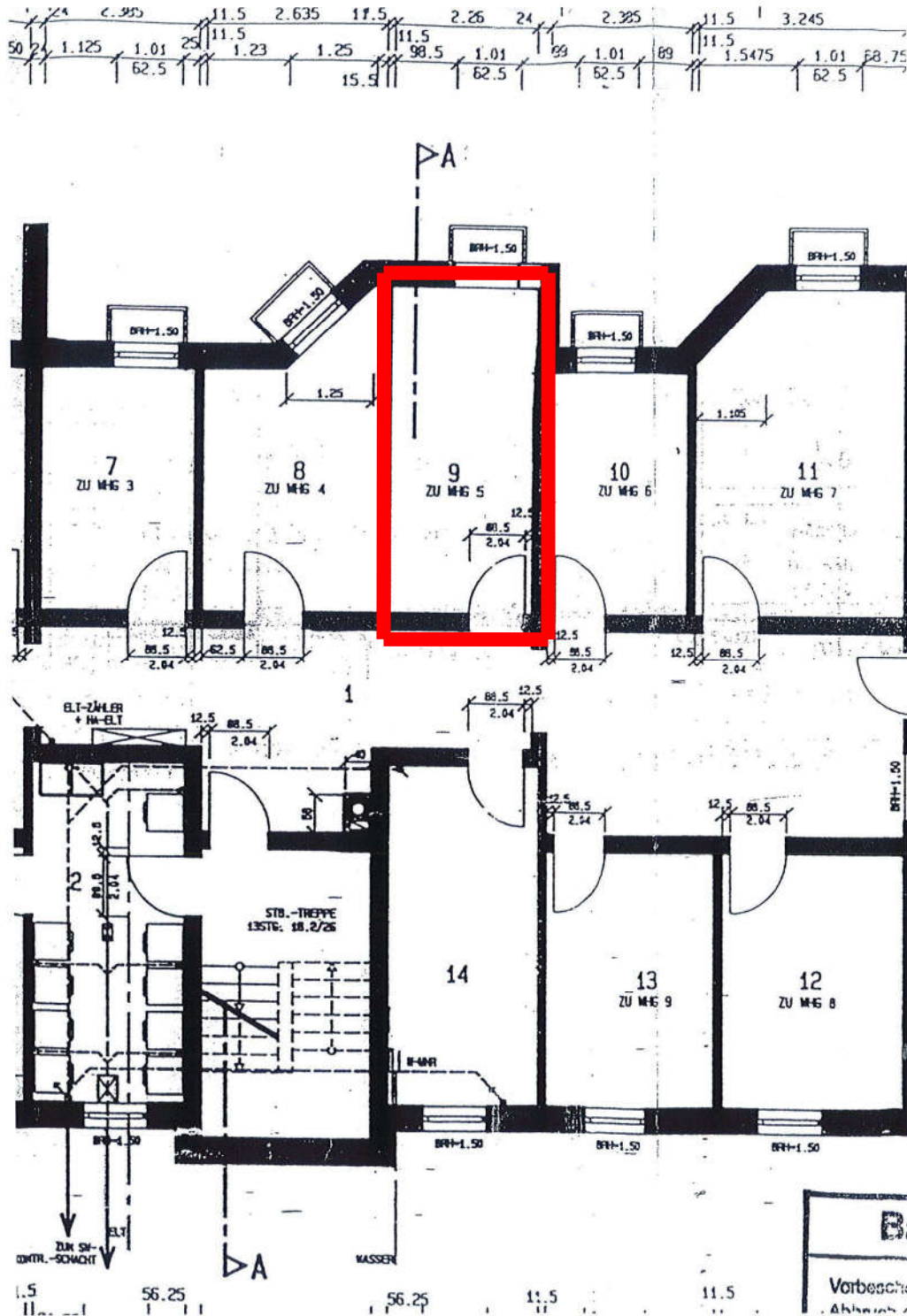
Seite 1 von 2



Wohnung 9 im Erdgeschoss mitte

### Anlage 4: Grundrisse des Wohnungseigentums

Seite 2 von 2



Kellerraum zur Wohnung 9

# Anlage 5: Energieausweis des Wohnhauses

Seite 1 von 5

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 26.04.2034

Registriernummer: ST-2024-005072379

1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Burgwerbener Str. 34; 06667 Weißenfels	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994 (Heizungsanlage)	
Anzahl der Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	680,868 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>		
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Verwendung: <input type="checkbox"/>	
Art der Lüftung <sup>5</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>5</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>5</sup>	Anzahl: <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="checkbox"/>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

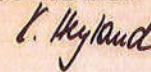
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Kathleen Heyland  
Gebäudeenergieberaterin (HwK)  
KALORIMETA GmbH  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 27.04.2024

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

# Anlage 5: Energieausweis des Wohnhauses

Seite 2 von 5

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**
Registriernummer: ST-2024-005072379
2

---

### Energiebedarf

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

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

---

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

**Primärenergiebedarf**

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

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

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18589
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

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

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

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Einfamilienhaus (EFH) MFH (Mehrfamilienhaus) EFH (Einfamilienhaus) gut modernisiert EFH (Einfamilienhaus) nicht wesentlich modernisiert Durchschn. Wohngebäudebestand MFH (Mehrfamilienhaus) energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH (Einfamilienhaus) nicht wesentlich modernisiert

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

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

---

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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



# Anlage 5: Energieausweis des Wohnhauses

Seite 4 von 5

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

### Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: ST-2024-005072379

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmebeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der Dachdecke.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

KALORIMETA GmbH

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäude substanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

306380-1-0

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

## Anlage 5: Energieausweis des Wohnhauses

Seite 5 von 5

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

### 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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Anggegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

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

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

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

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

#### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 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.

**Anlage 6: Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: Wohnhaus aus nordwestlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Wohnhauseingangstür

**Anlage 6: Fotos**

Seite 2 von 6

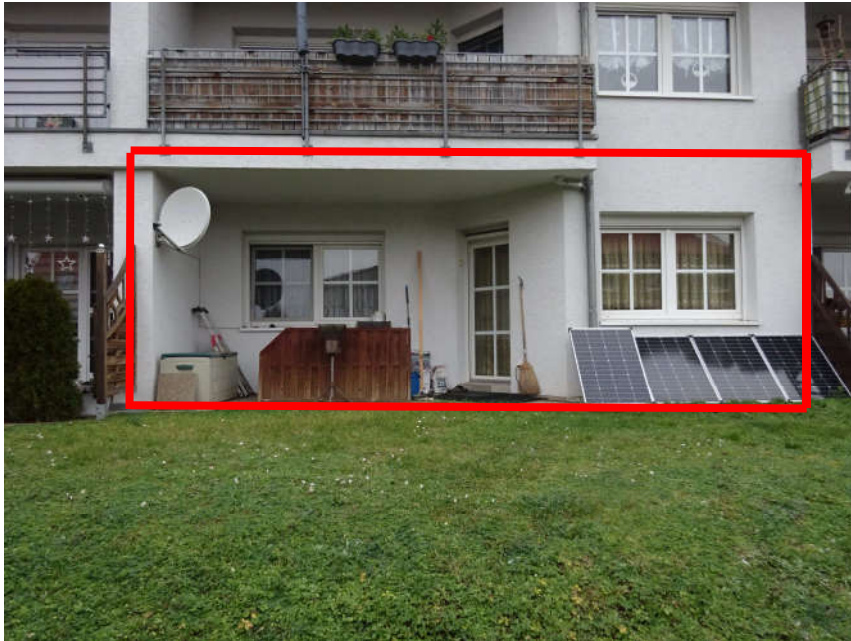


Bild 3: Wohnhausrückseite aus südöstlicher Richtung vom Grundstück aus  
Terrasse Wohnung 9, rechts Wohnzimmerfenster, links Schlafzimmerfenster



Bild 4: Kellereingangstreppe an der Wohnhausnordseite

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: Wohnungseingangstür



Bild 6: Treppenhaus