

Exposé

Mehrfamilienhaus in Aken

energiesparendes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten zum Kauf in Aken



Objekt-Nr. OM-442846

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
Karin Kolleyer

Weberstr. 62
06385 Aken
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1850	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	175,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	227,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um zentrumsnahes Haus in ruhiger Lage mit 3 Einheiten. Das Haus wurde im Jahr 2000 grundlegend saniert mit besonderem Augenmerk auf Energieeinsparung, dabei wurde auch die Haustür erneuert. Die Treppe wurde später erneuert.

Die Einheit im EG ist als Büro vermietet (68,21 m² für derzeit 331,32 €/Monat). Die Wohnung im 1. OG ist ebenfalls vermietet (78,50 m² für derzeit 355 €/Monat). Die Wohnung im 2. OG sowie DG ist seit 07/2023 vermietet (80 m² für derzeit 390 €/Monat). Alle Mieter sind an der Fortsetzung des jeweiligen Mietverhältnisses interessiert.

Das Objekt hat hinter dem Haus einen Hof, es gibt 2 voneinander getrennte Kellerbereiche und ein ehemaliges Werkstattgebäude, welches derzeit als Abstellraum genutzt wird.

Ausstattung

Im EG befindet sich eine Büroeinheit mit Teeküche und WC. Die beiden Wohnungen sind jeweils mit Einbauküche und Wannenbad ausgestattet. Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon, die Balkone wurden im Jahr 2024 erneuert. Ebenfalls im Jahr 2024 wurde die Tür zum Hof erneuert, des Weiteren wurden diverse Erhaltungsarbeiten durchgeführt.

Bei der grundlegenden Sanierung des Hauses im Jahr 2000 wurden neben Wärmedämmung und neuen Fenstern mit Rolladen eine Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung, eine thermische Solaranlage zur Heizungsunterstützung und WW-Bereitung für das gesamte Haus eingebaut. Des Weiteren wurde das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, wobei derzeit der gesamte erzeugte Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird. Es wäre die teilweise Selbstnutzung des erzeugten Stroms sowie ein Verkauf an die Mieter möglich.

Der Heizkessel wurde im Jahr 2019 gegen einen neuen Gasbrennwertkessel mit Energieeffizienzklasse A ausgetauscht.

Die Energiebilanz des Hauses ist im Vergleich zu anderen Altbauten durch die bei der Sanierung ergriffenen energiesparenden Maßnahmen mit 98,5 kWh/(m²*a) sehr gut, die Nebenkosten sind dank der technischen Einrichtungen zur Energieeinsparung vergleichsweise gering. Bei diesem Haus ist deshalb zu erwarten, dass auch bei Verschärfung der gesetzlichen Bestimmungen keine weiteren Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen werden müssen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der genannte Kaufpreis ist die Verhandlungsbasis für Kaufinteressenten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Aken (Elbe), ca. 10 km entfernt von Dessau-Roßlau. Fußläufig von der Immobilie entfernt liegt der Markt (ca. 5 Gehminuten) und die Elbe (ca. 15 Gehminuten). Es gibt in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Fitnessstudio und zwei Cafés.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

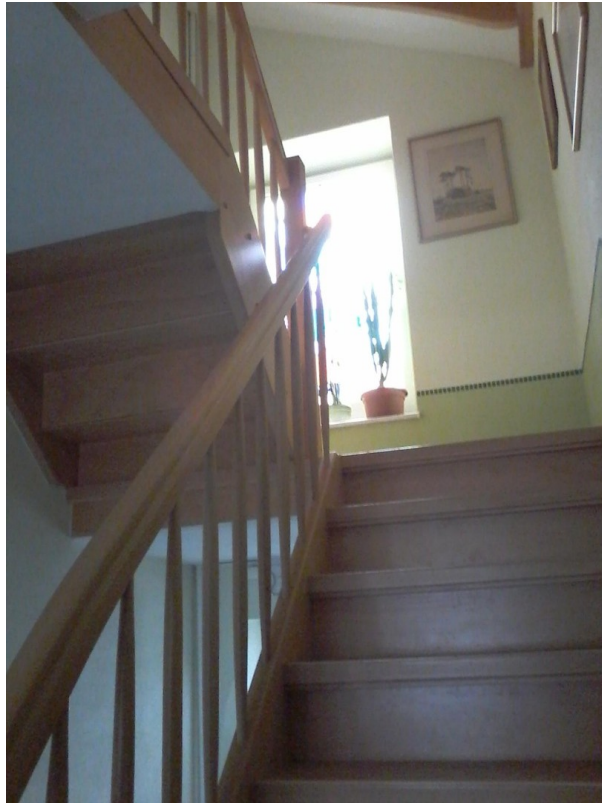


Exposé - Galerie



Eingangsflur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wendeltreppe zum DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



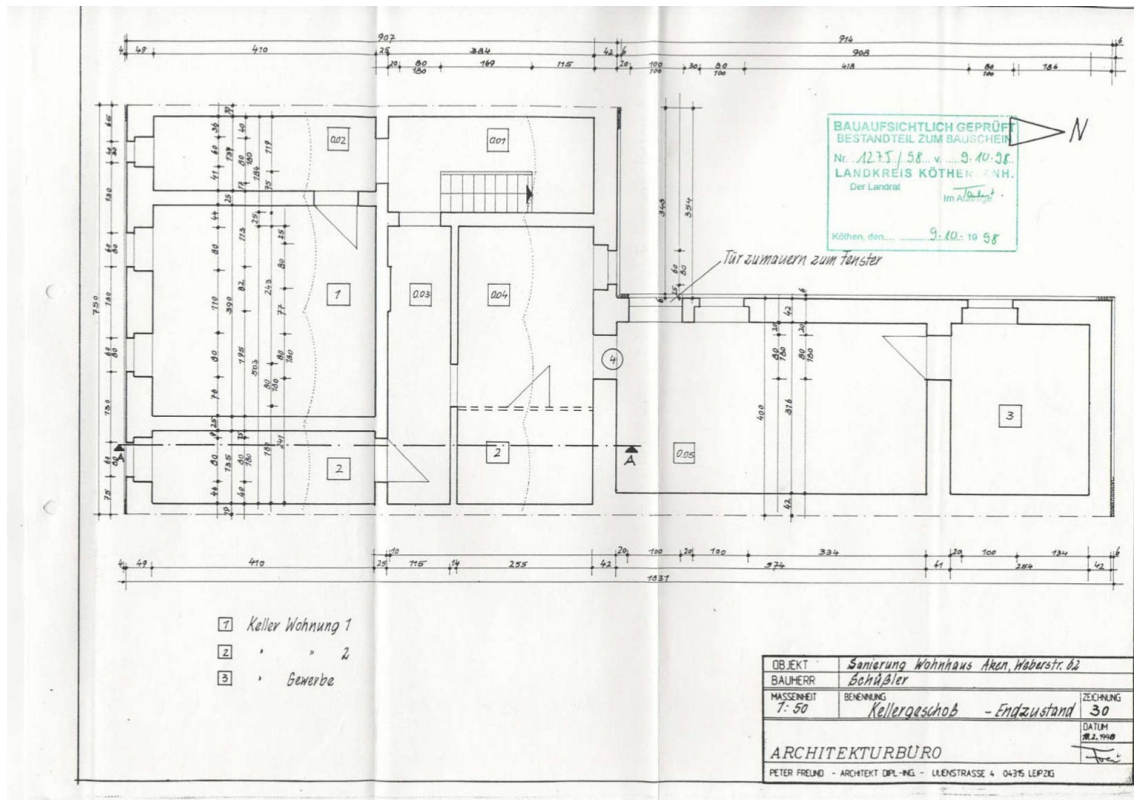
Hof

Exposé - Galerie

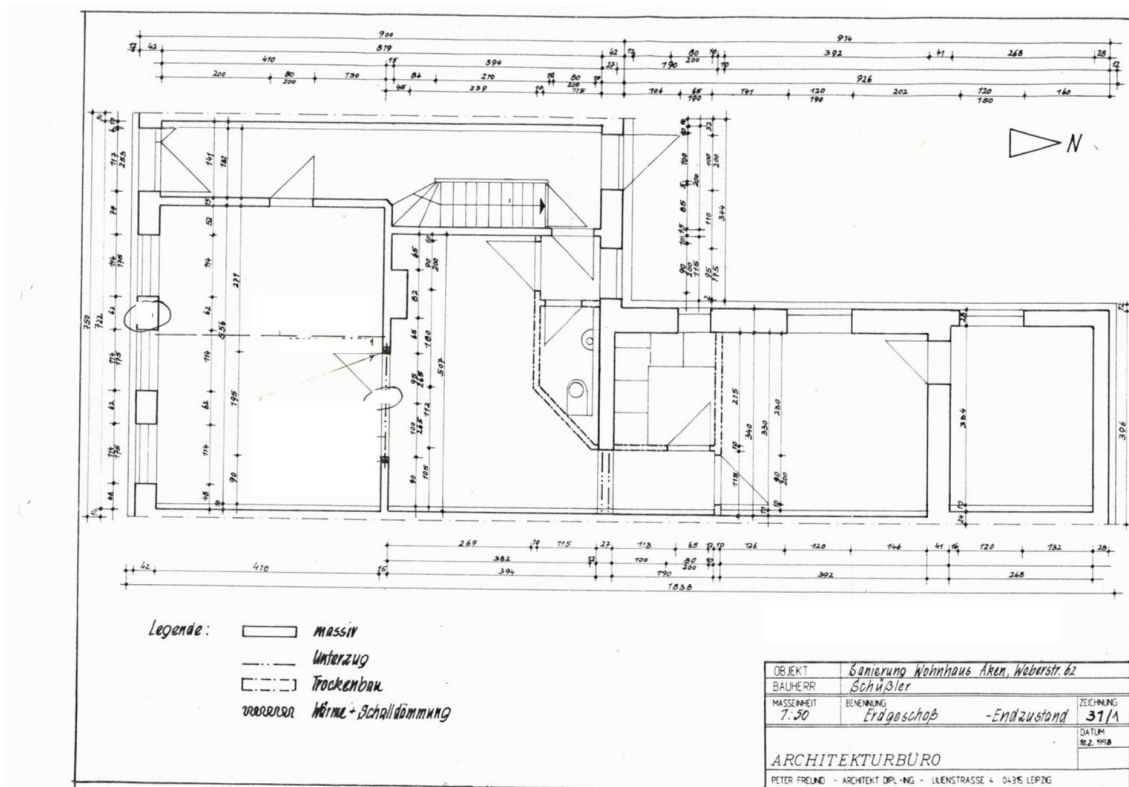


ehemalige Werkstatt

Exposé - Grundrisse

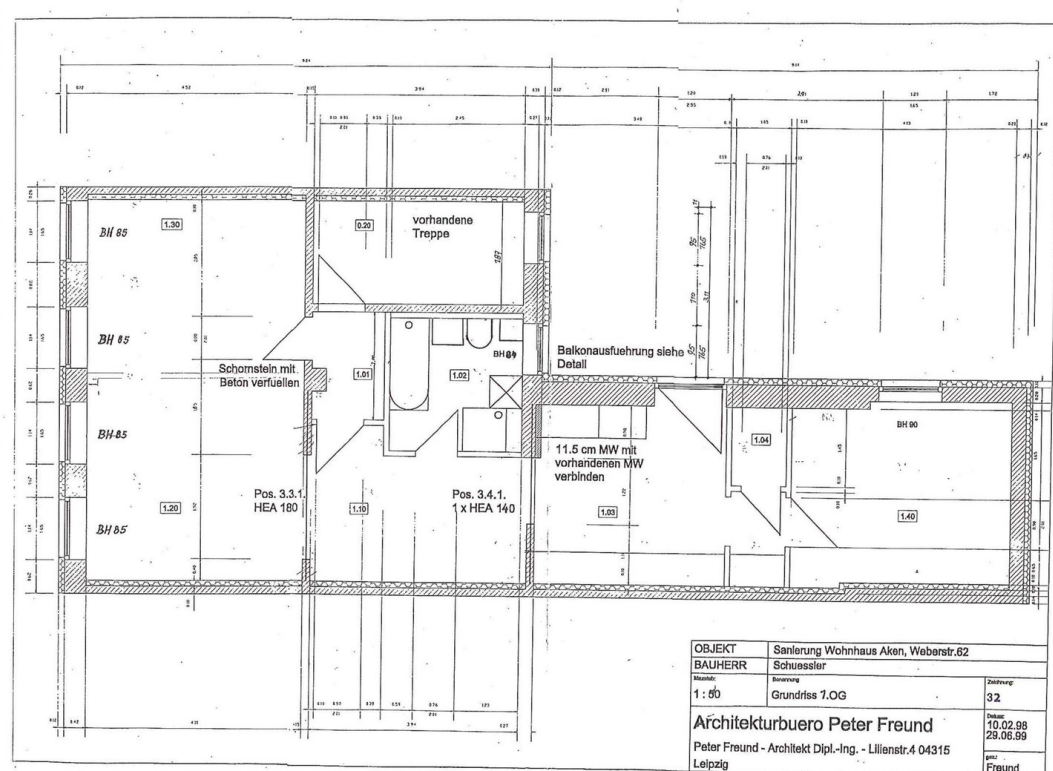


Keller

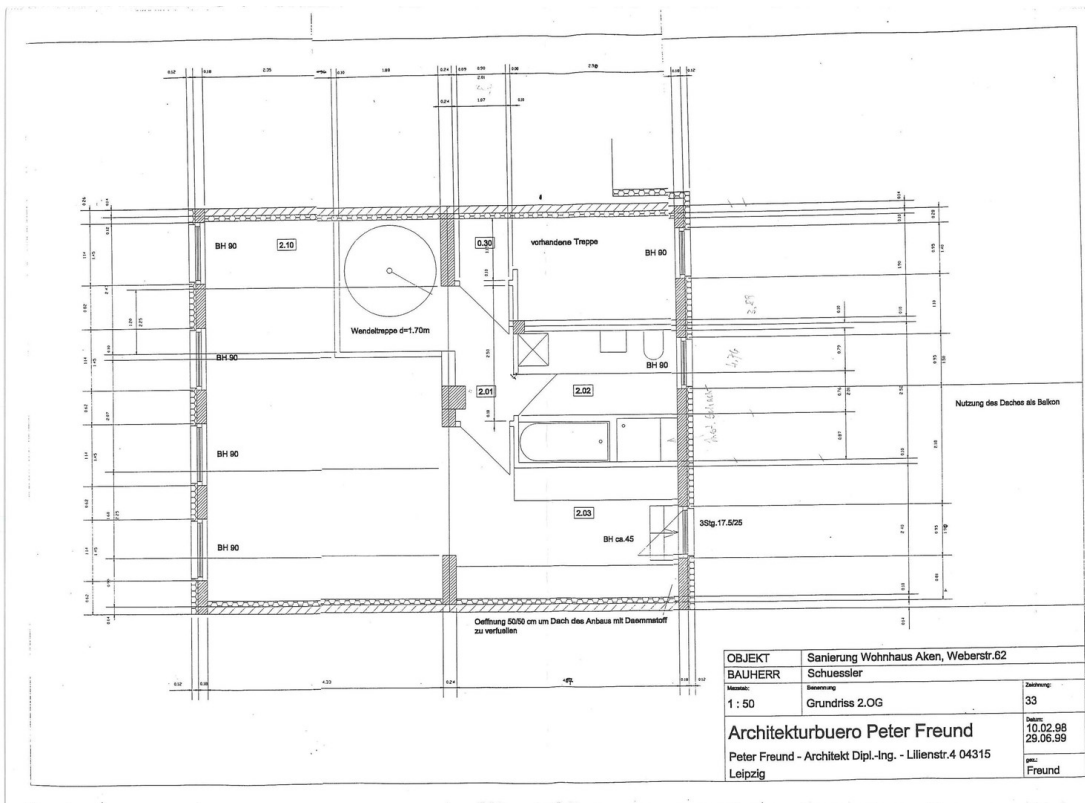


EG

Exposé - Grundrisse

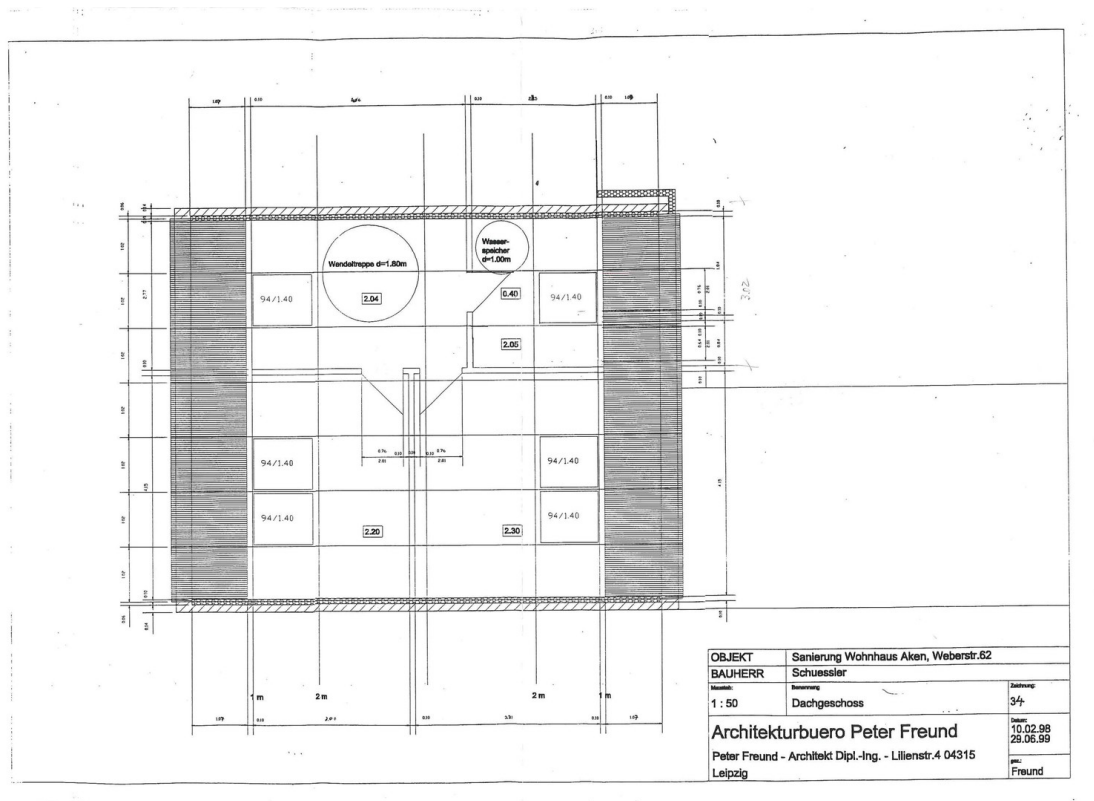


1. OG



2. OG

Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 06.07.2032

Registriernummer: ST-2022-004145574

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus / zweiseitig angebaut	
Adresse	Weberstr. 62, 06385 Aken (Elbe)	
Gebäudeteil ¹	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	1850, im Jahr 2000 saniert	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2, 3}	2019	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	272 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: Sonne	Verwendung: Heizung; Warmwasser
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)



Ingenieurbüro André König
André König,
Bergstr. 7c
06779 Raguhn

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.07.2022



¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung²

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 Endenergie³

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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: ST-2022-004145574

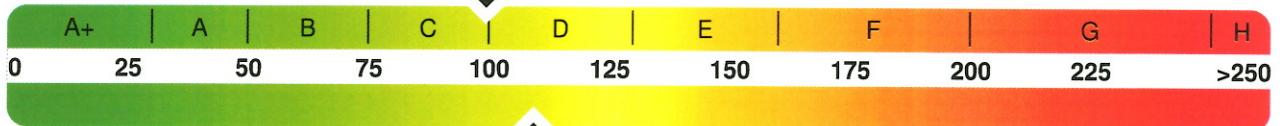
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

98,5 kWh/(m²·a)



108,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

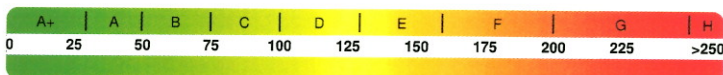
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

98,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.12.2016	30.11.2021	Erdgas H	1,100	121.127	21.804	99.323	1,13

Vergleichswerte Endenergie ²



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

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: ST-2022-004145574

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-
2	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke von unten oder oben		X	mittel	-

☐ 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:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzer-verhalten, 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zu erneuerbaren 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.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 945/18
Flur: 12
Gemarkung: Aken

Gemeinde: Aken (Elbe), Stadt
Kreis: Anhalt-Bitterfeld

Erstellt am 01.08.2022
Aktualität der Daten: 31.07.2022

5749263



32709625

5749043

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt; verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVermGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVermGeo keine Gewähr; es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzuholen.

Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellungen der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok, 6.0.1))

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

	Flurstücksgrenze
	streitige Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	(Abmarkung unbekannt) Grenzpunkt
	(Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)

Abmarkung ist das nichtförmliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.

	Flurstücksnummer
--	------------------

	Zuordnungspfeil
	Überhaken

Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet worden sein.

Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche
	Industrie und Gewerbe
	Sport- Freizeit- und Erholungsfläche
	Verkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gewässer (hier: Fließgewässer)

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn; Bundesstraße
	Landes- oder Staatsstraße
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark

Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewannbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkennzeichen

Das Punktkennzeichen neu entstehender Objektpunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ (neu)) und der Punktnummer. Der NBZ (neu) entspricht der durch die 1-km-Gitterlinien des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der Objektpunkt nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterschnittpunktes benannt.

Dem Punktkennzeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Objektpunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE_42-83_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem) vor.

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS®-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS®-OK-LSA) zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33, Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Mess-elemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe: 1200 S ≤ 1 cm 2000 S ≤ 2 cm 2100 S ≤ 3 cm 2200 S ≤ 6 cm
2300 S ≤ 10 cm 3000 S ≤ 30 cm 3300 S ≤ 500 cm

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung 1200 Berechnung 1300 Bestimmungsverfahren 1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.