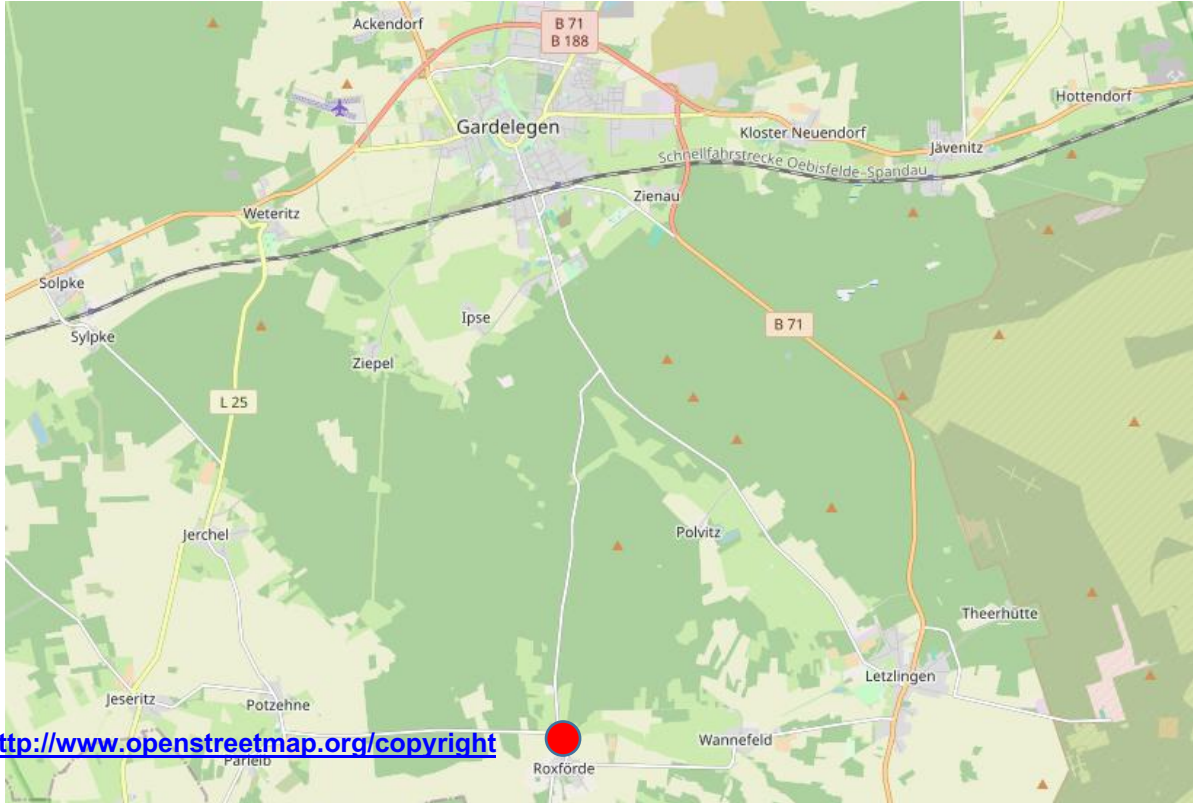


Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anlage 1

Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Gardelegen, OT Roxförde mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks kein Maßstab



Anlage 2

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet) des Grundstücks, bearbeitet, kein Maßstab



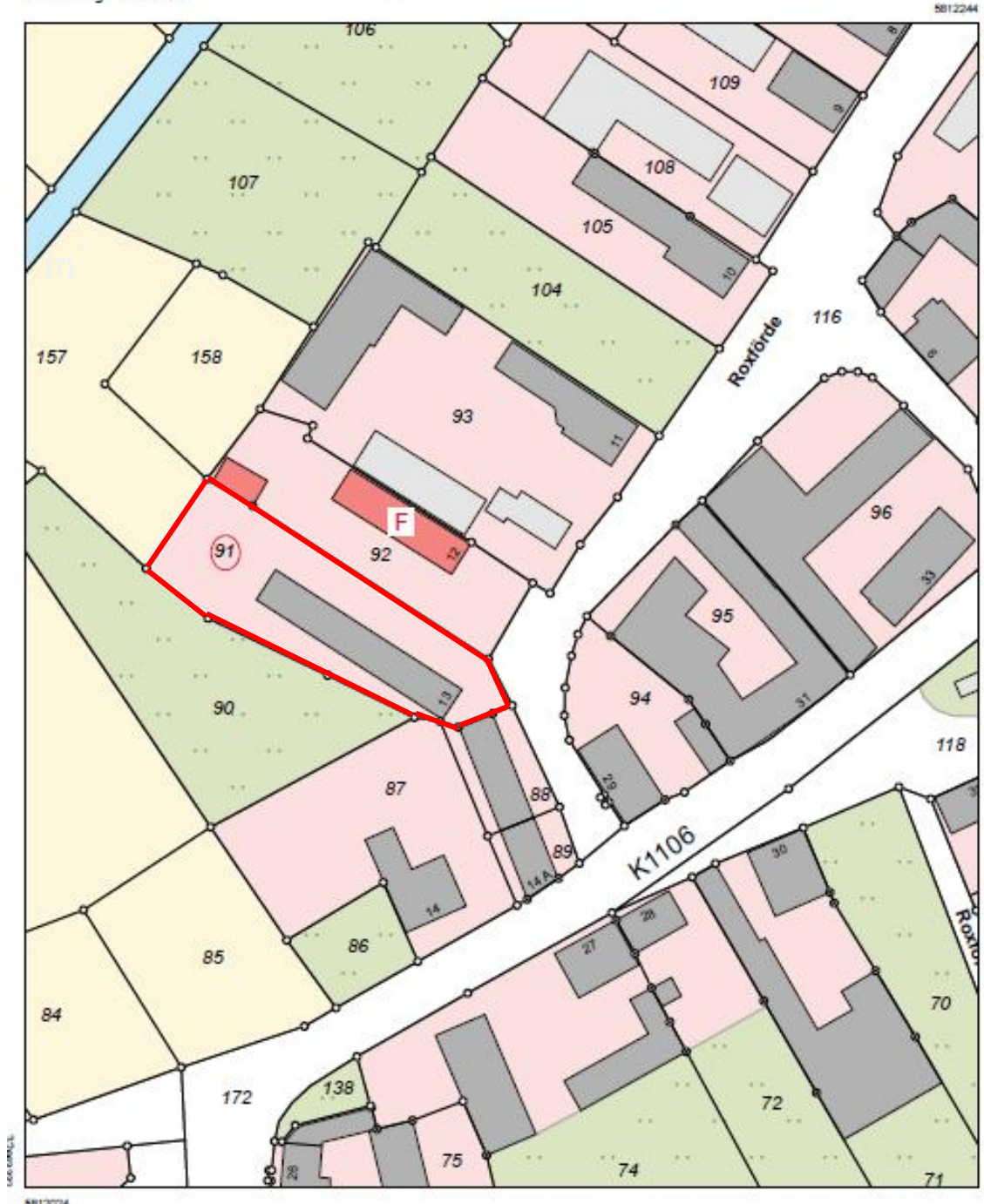
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hanzestadt Stendal

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

Flurstück: 91
Flur: 11
Gemarkung: Roxförde

Gemeinde: Gardelegen, Hanzestadt
Kreis: Altmarkkreis Salzwedel

Erstellt am 25.08.2025
Aktualität der Daten: 24.08.2025



Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, anonymisiert, zugeschnitten



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel

Auskunft erteilt:

 Sachverständigenbüro
 Dipl.-Ing. Rolf Manig
 Donaustraße 25
 14612 Falkensee

Bauordnungsamt

SG 63.2 - Bauordnung

Dienstort: Karl-Marx-Straße 32, 29410 Salzwedel

Zimmer: Haus 1

Telefon: 03901

Fax: 03901

E-Mail: baulasten@altmarkkreis.de

Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Unsere Nachricht vom	Ort	Datum
	31 K 13/25 GNR 015/07/2025	63.2-8.4-25-131			22.08.2025

Auskunft**aus dem Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel**

Grundstück : Hansestadt Gardelegen, Roxförde, Roxförde 13
 Gemarkung : Roxförde
 Flur-Flurstück : 11-91
 Antragsdatum: 20.08.2025

Sehr geehrter Herr Manig,

auf Ihren Antrag teile ich mit, dass mit heutigem Stand für das o. g. Flurstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist kostenpflichtig. Der Kostenfestsetzungsbescheid dazu ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag



Anlage 4

Auskunft aus dem Altlastenkataster, anonymisiert, zugeschnitten



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel

 Sachverständigenbüro
 Dipl.-Ing. Rolf Manig
 Donaustraße 25
 14612 Falkensee

 Auskunft erteilt: E: [REDACTED]
 Umweltamt
 SG 70.4 - Abfallbehörde/Abfallwirtschaft
 Untere Bodenschutzbehörde
 Dienstort: Karl-Marx-Straße 15
 29410 Salzwedel
 Zimmer: Haus [REDACTED]
 Telefon: 0390 [REDACTED]
 Fax: 0390 [REDACTED]
 E-Mail: [REDACTED]
 Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

 Vorab per E-Mail:
 Sv-rolf.manig@t-online.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Unsere Nachricht vom	Ort	Datum
18.08.2025	31 K 13/25	70.4-3.0-25-064/4		Gardelegen	26.08.2025
	GNR 015/07/2025			OT Roxförde	

Auskunft aus dem Altlastenkataster

 Gemarkung: Roxförde
 Flur: 11 Flurstück: 91 Lage: Roxförde 13, Hansestadt Gardelegen

Sehr geehrter Herr Manig,

mit Ihrer E-Mail vom 18.08.2025 baten Sie um Erteilung von Auskünften aus dem Altlastenkataster für das o.g. Flurstück. Die vorhandenen Eintragungen im Altlastenkataster sowie die der zuständigen Bodenschutzbehörde im Altmarkkreis Salzwedel vorliegenden Informationen sind nachfolgend aufgeführt:

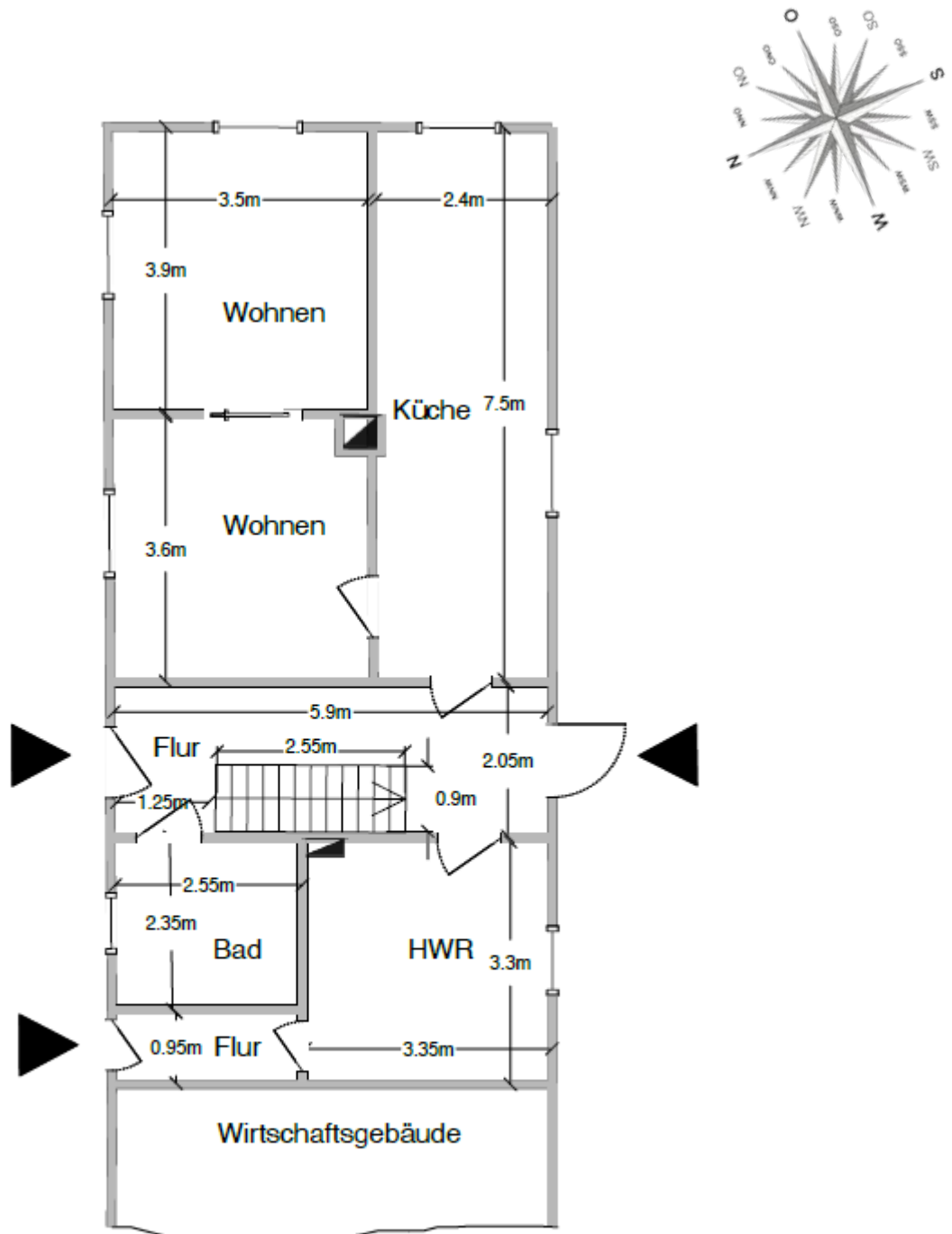
Das o.g. Flurstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA¹ geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

Es ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

 Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

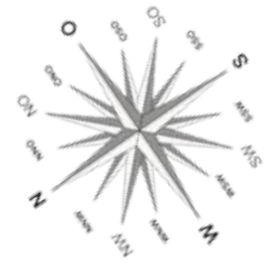
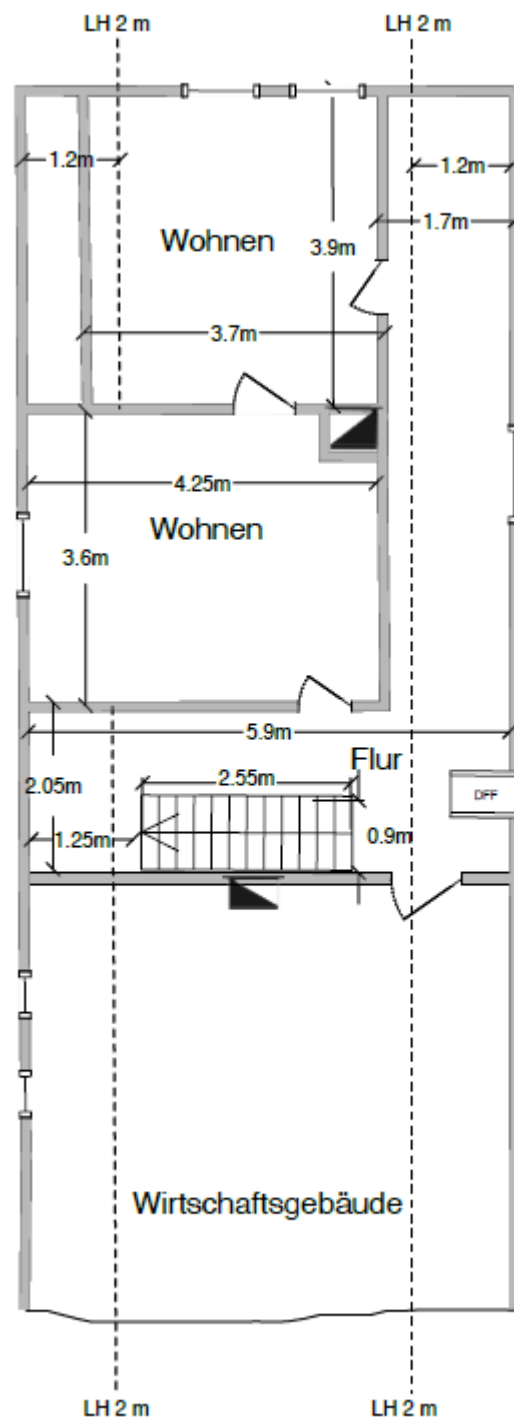

Anlage 5

Grundriss-Skizze Wohngebäude Erdgeschoss, angefertigt, kein Maßstab



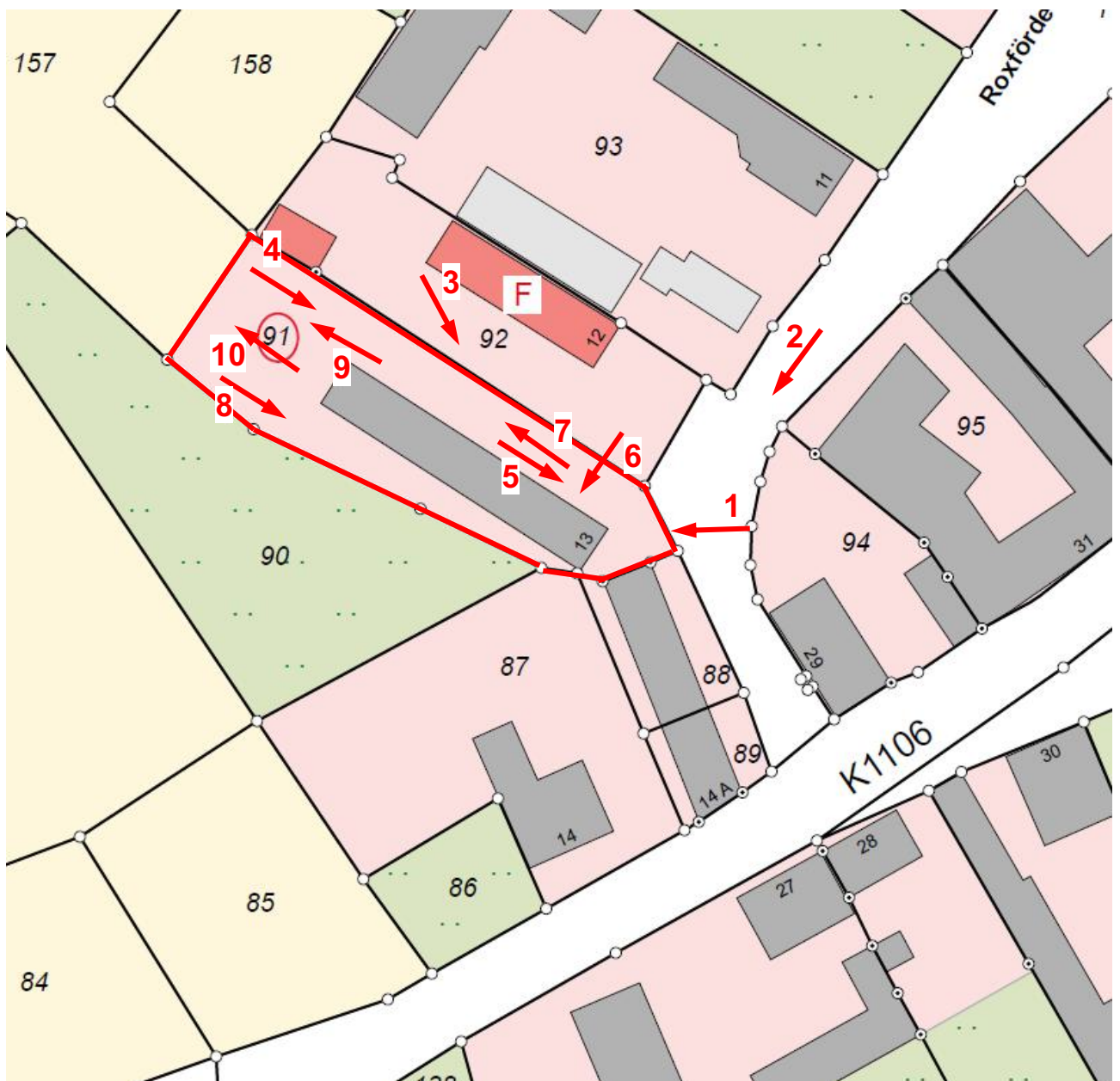
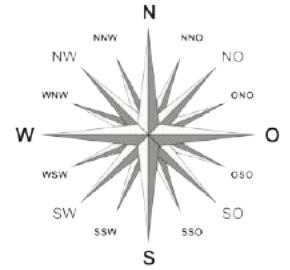
Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundriss-Skizze Wohngebäude Dachgeschoss, angefertigt, kein Maßstab



Anlage 6

Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen



Anlage 7

Fotodokumentation
Außenansichten



Foto 1, Blick von der Dorfstraße zum Grundstück mit Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1), Ostansicht



Foto 2, Dorfstraße, Blick nach Westen, Pfeil weist zum Grundstück mit Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1), Nordostansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Blick vom Nachbargrundstück, Stützpunkt Freiwillige Feuerwehr Roxförde, zum Grundstück hinter der hohen Koniferenhecke, Nordwestansicht



Foto 4, Blick vom Grundstück zum Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1), im Vordergrund Gebäudeteil Wirtschaftsgebäude, Nordwestansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Gebäudeteil Wohngebäude, Fassade geputzt, im Hintergrund Zufahrt zum Grundstück mit Tor verschlossen, Nordwestansicht



Foto 6, Gebäudeteil Wohngebäude mit großem Dachaufbau, einem Zwerchhaus, und Hauseingangstür, Nordostansicht



Foto 7, Gebäudeteil Wirtschaftsgebäude, Fassade Sichtmauerwerk (Hartbrandziegel), Südostansicht



Foto 8, Gebäudeteil Wirtschaftsgebäudesüdwestliche Außenwand, kleines Foto Zaun mit Profilblechen beplankt, Nordwestansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 9, Blick zum Unterstand (Geb. 2), Pfeil weist zu einem fahruntüchtigen Pkw, Südostansicht



Foto 10, Unterstand (Geb. 2), schlechter baulicher Zustand, kein Zeit-/Marktwert, Pfeile weisen zu fahruntüchtigen Pkw, Südostansicht

Innenansichten Gebäudeteil Wohngebäude



Foto 11, Erdgeschoss (EG) Flur Blick zur Haustür und Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss



Foto 12, EG ein Wohnraum, Heizungswasser aus dem Gussradiator ausgelaufen, vermutlich Frostschaden

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 13, EG weiterer Wohnraum, auch hier Heizungswasser aus dem Gussradiator ausgelaufen, vermutlich Frostschaden



Foto 14, EG Küche, Blick zum Flur, kleines Foto Blick zum straßenseitigen Fenster (Jalousie runtergelassen)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 15, EG Bad/WC, kleines Foto eingebaute, eingeflieste Wanne



Foto 16, EG Hauswirtschaftsraum

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 17, EG Hauswirtschaftsraum mit Gastherme der Zentralheizungsanlage

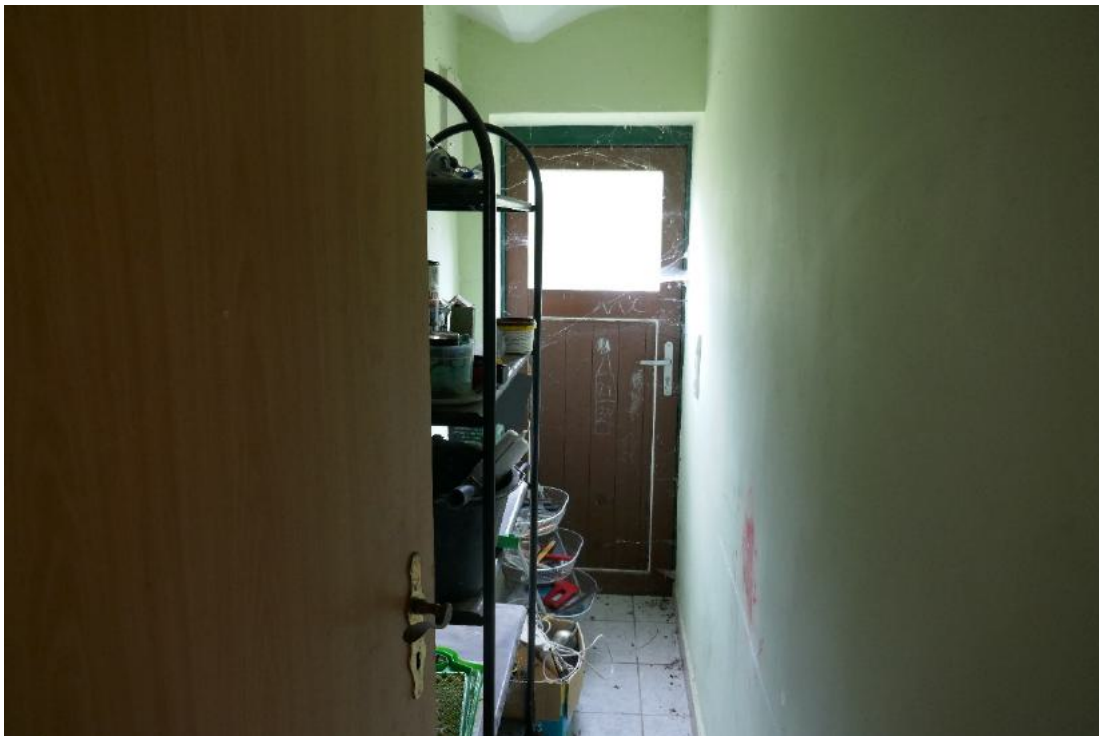


Foto 18, EG zweiter Flur, erschließt Hauswirtschaftsraum, Blick zur Haustür

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 19, Dachgeschoss (DG) beispielhaft ein Wohnraum



Foto 20, DG Wohnraum im Bereich des Zwerchhauses, deshalb keine Dachschrägen



Foto 21, DG eine Abseite, Ausbau noch nicht abgeschlossen

Gebäudeteil Wirtschaftsgebäude



Foto 22, Erdgeschoss (EG) beispielhaft Zustand im Erdgeschoss, ehemaliger Stallbereich



Foto 23, Dachgeschoss (DG) Dachraum mit hohem Drenpel/Kniestock



Foto 24, DG Blick vom Dachraum zum Flur im Dachgeschoss Wohngebäude (Pfeil)

Anlage 8

Literaturverzeichnis, Quellen

Hans Otto Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025

Hans Otto Sprengnetter u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025

Holzner, Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher
Anlagen; Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005

Kleiber, Simon, Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung
von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB; Bundesanzeiger
Verlagsgesellschaft mbH, 4. Auflage, 2002, Kleiber-Online 2025

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.
Haufe Verlag, 2011

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2024/25 – Neubau Ein- und Mehrfamilienhäuser,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Luchterhandverlag, 3. Auflage, 2006

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken
Luchterhandverlag, 5. Auflage, 2006

Hasselmann, Weiß: Normgerechtes Bauen
Rudolf Müller Verlagsgesellschaft, 19. Auflage, 2005

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Informationen aus dem Grundstücks-
marktbericht 2023 und Grundstücksmarktinformationen 2025

Vogels: Grundstücks- Gebäudebewertung – marktgerecht
Bauverlag Berlin/Wiesbaden, 5. Auflage, 1996

Informationen aus dem Internet: www.wikipedia.org, www.gardelegen.de, www.altmarkkreis-salzwedel.de,
www.immowelt.de, www.nestoria.de, www.s-immobilien.de, www.openstreetmap.org, www.geodatenzentrum.de

Sprengnetter/Kierig u. a.: Sprengnetter-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur
Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertA:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien, Anwendungshinweise vom 21. September 2023

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW- RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.08.2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV GEG:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951); Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien – Richtlinie zur wohnwertunabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ((I), Kapitel 2.12.4) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

DIN-Norm zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2005-02)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist

II.BV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

BauO-LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA, S.288, 341)

KAG-LSA:

Kommunalabgabengesetz Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. S. 405), zuletzt geändert am 18. Dezember 2003 (GVBl. LSA, S. 370)

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.