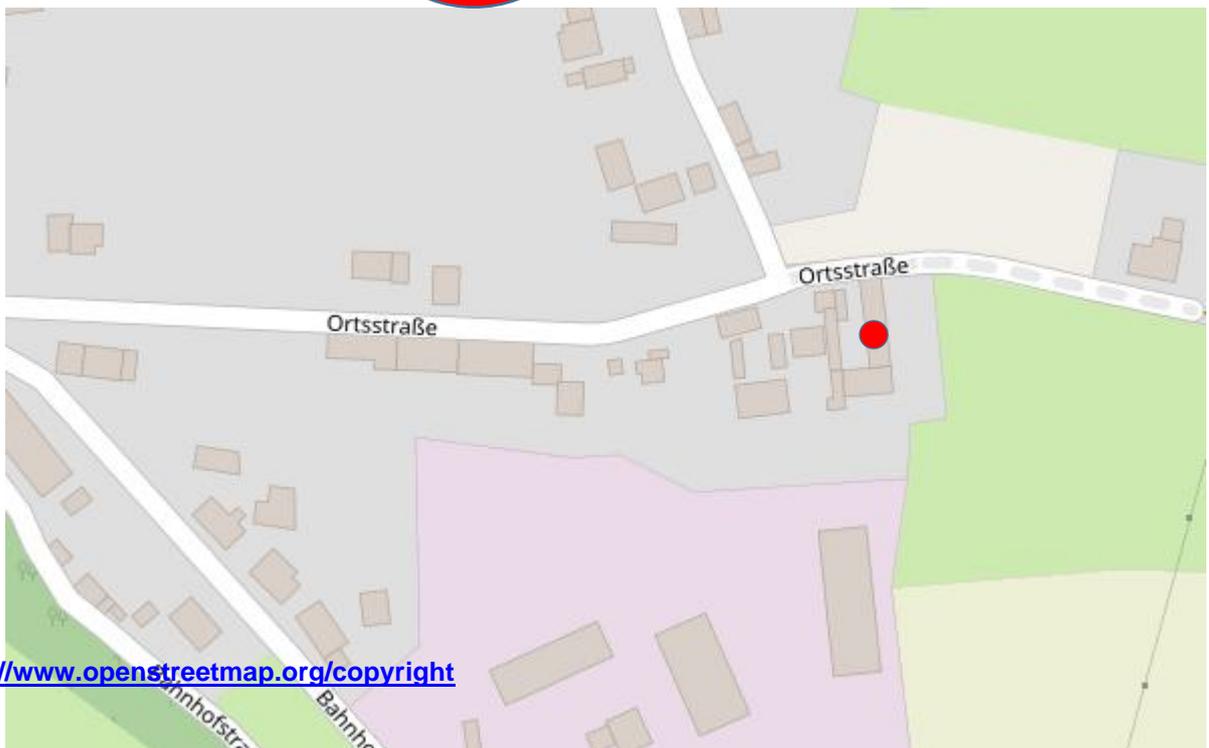
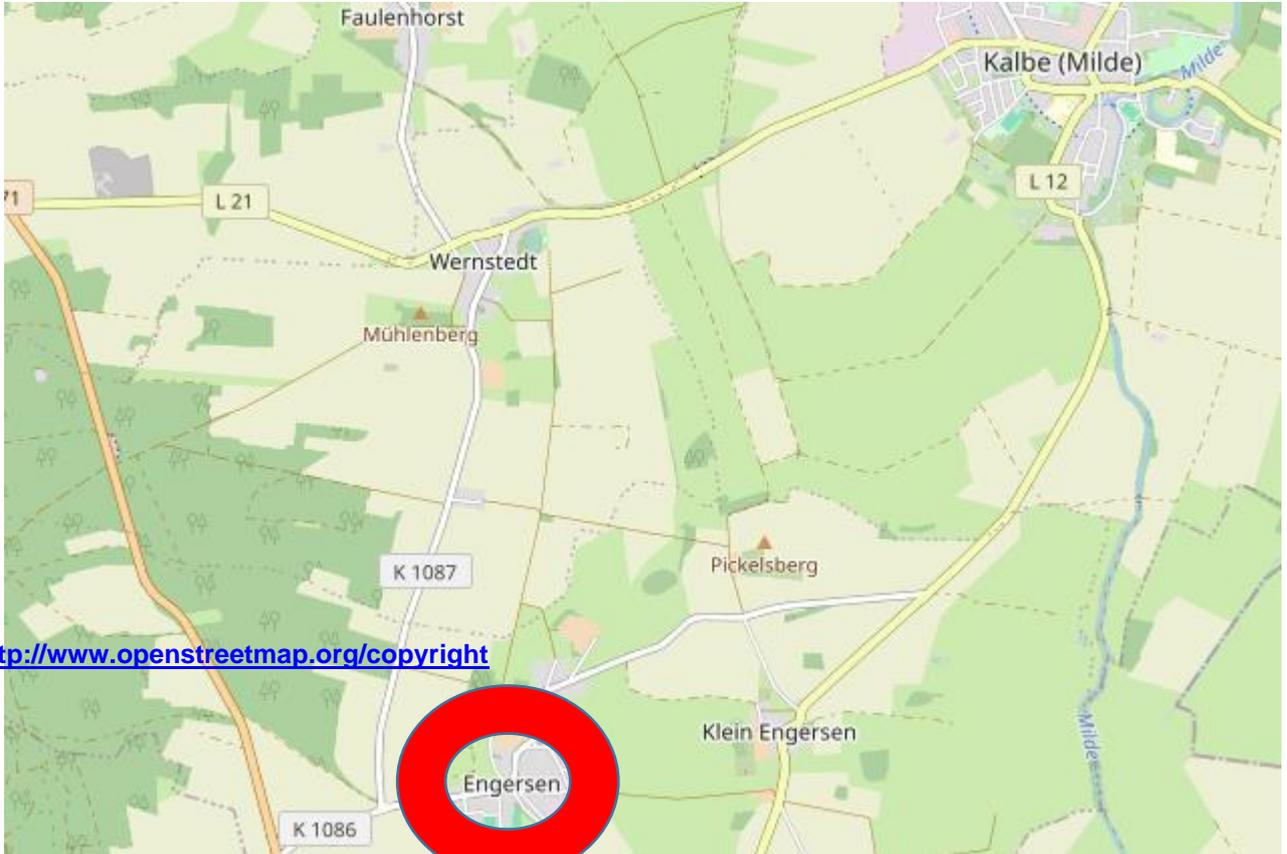


Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anlage 1

Auszug aus den Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Kalbe (Milde), Ortsteil Engersen 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 Hansestadt Stendal

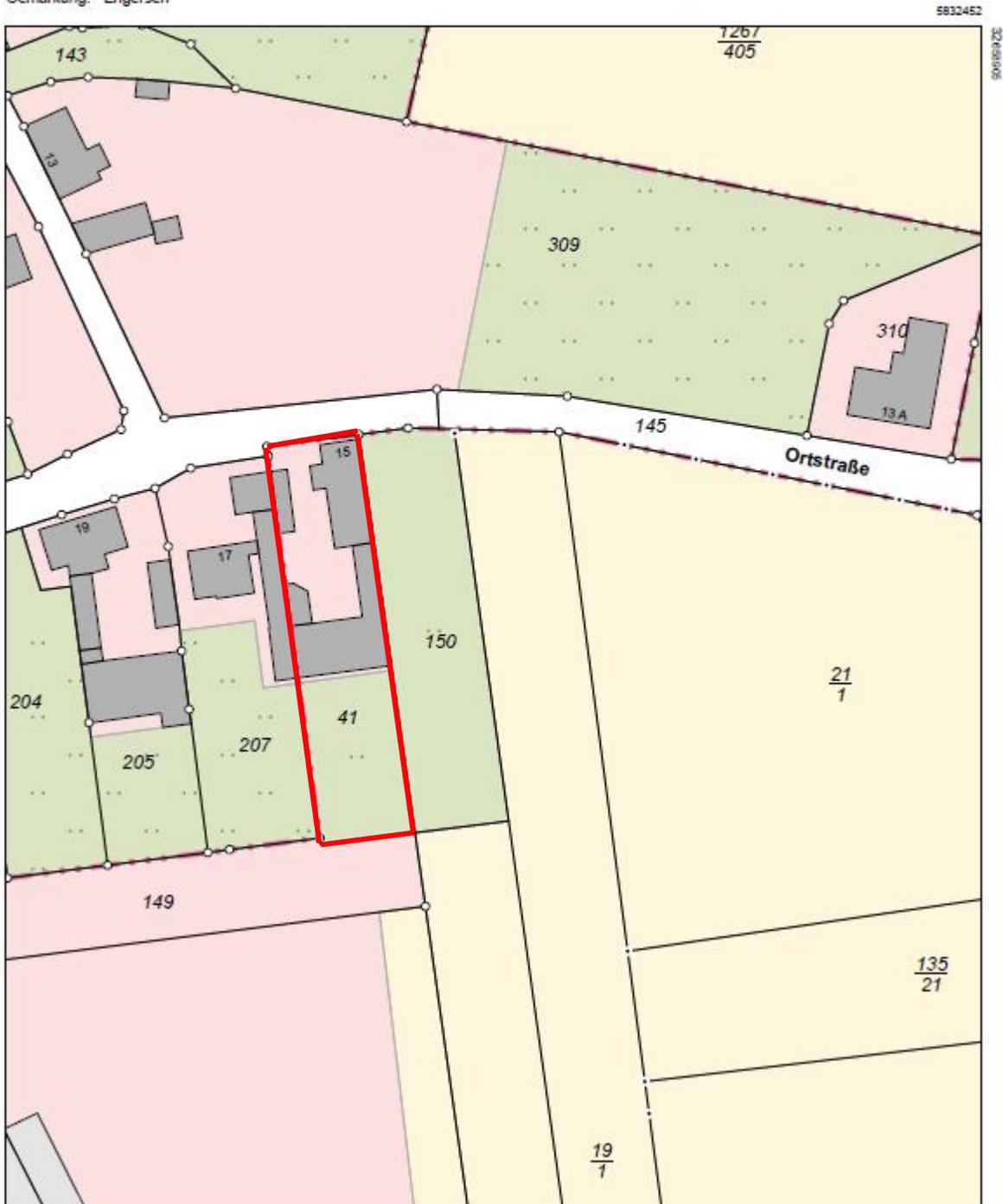
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 41
Flur: 6
Gemarkung: Engersen

Gemeinde: Kalbe (Milde), Stadt
Kreis: Altmarkkreis Salzwedel

Erstellt am 27.06.2024
Aktualität der Daten: 26.06.2024



Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, anonymisiert, zugeschnitten



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel

 Sachverständigenbüro
 Dipl.-Ing. Rolf Manig
 Karl-Marx-Straße 26
 29410 Salzwedel

Auskunft erteilt:

 Bauordnungsamt
 SG 63.2 - Bauordnung
 Karl-Marx-Straße 32, 29410 Salzwedel

 Dienstort: Haus 1
 Zimmer: 03901
 Telefon: 03901
 Fax: 03901
 E-Mail: baulasten@altmarkkreis.de
 Homepage:

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Unsere Nachricht vom	Ort	Datum
26.06.2024	31 K 29/23 GNR 018/04/2024	63.2-8.4-24-114			04.07.2024

Auskunft

aus dem Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel

Grundstück : Kalbe (Milde)/ Klein Engersen, Ortstraße 15
 Gemarkung : Engersen
 Flur-Flurstück : 6-41

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


 Sachbearbeiterin

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:

 Umweltamt
 SG 70.4 - Abfallbehörde/Abfallwirtschaft
 Untere Bodenschutzbehörde

 Dienstort: Karl-Marx-Straße 15
 29410 Salzwedel

Zimmer: Haus 4

Telefon: 03901

Fax: 03901

E-Mail:

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
02.09.2024	31 K 29 /23	70.4-3.0-24-083/4		Kalbe	02.09.2024
	GNR 018/04/2024			OT Engersen	

Auskunft aus dem Altlastenkataster

 Gemarkung: Engersen
 Flur: 6 Flurstück: 41

Lage: Ortstraße 15, Stadt Kalbe (Milde)

Sehr geehrter Herr Manig,

mit Ihrer E-Mail vom 02.09.2024 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:

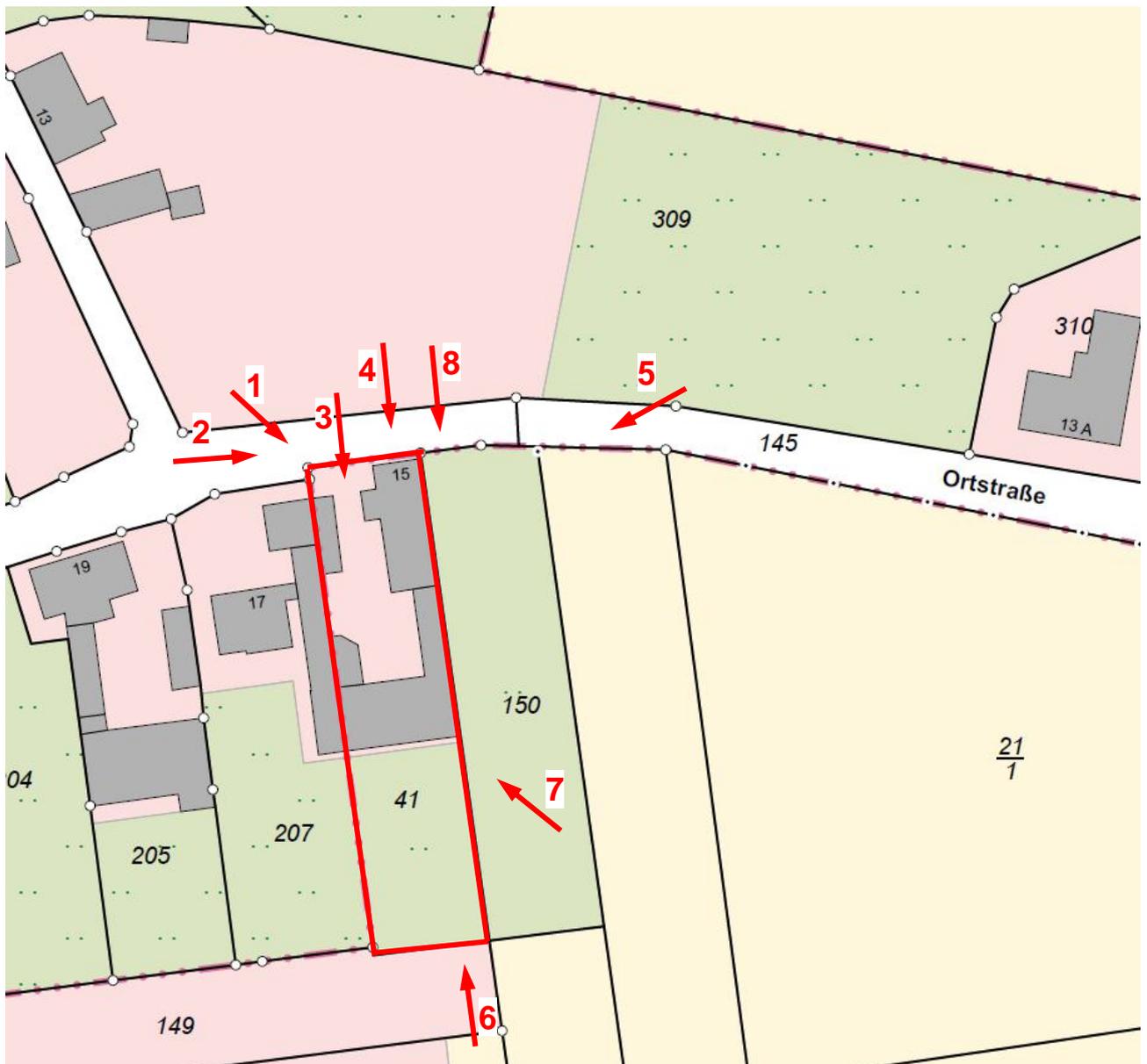
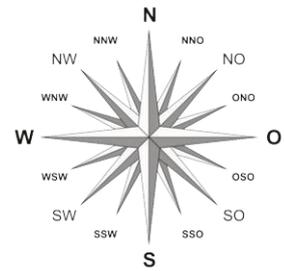
Das o.g. Flurstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA¹ geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

Es ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

 Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag


Anlage 5

Fotoübersichtsplan,
Standorte der Außenaufnahmen



Anlage 6

**Fotodokumentation
Außenansichten**



Foto 1, Blick von der Ortstraße zum Grundstück mit Wohnhaus (Geb. 1) und Garage (Geb. 4), Nordwestansicht



Foto 2, Ortstraße, Blick nach Osten, Wohnhaus (Geb. 1) und Garage (Geb. 4), Westansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Blick durch das Hoftor auf den Hof mit den Gebäuden Wohnhaus (Geb. 1), Nebengebäude (Geb. 2), ehemalige Scheune (Geb. 3) und Garage (Geb. 4), Nordansicht



Foto 4, Blick von der Ortstraße, Giebel-/Stirnseite des Wohnhauses (Geb. 1), rechts im Bild Garage (Geb. 4), Nordansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Blick von der Ortstraße zum Grundstück mit Wohnhaus (Geb. 1), Nebengebäude (Geb. 2) und ehemalige Scheune (Geb. 3), Nordostansicht



Foto 6, Blick über den nicht bewirtschafteten, verwilderten Garten zur ehemaligen Scheune (Geb. 3), Südansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 7, Blick von unbebauten östlichen Nachbargrundstück zum Grundstück mit den Gebäuden, Südostansicht



Foto 8, Gebäude sind Grenzbebauungen des unbebauten östlichen Nachbargrundstücks, Nordansicht

Anlage 7

Literaturverzeichnis, Quellen

Hans Otto Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

Hans Otto Sprengnetter u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

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 2018

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

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/21 – Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

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, Grundstücksmarktbericht 2023

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

Informationen aus dem Internet: www.wikipedia.org, www.stadt-kalbe-milde.de, www.altmarkkreis-salzwedel.de,
www.immonet.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 2024

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)

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)

LandR 19:

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien der Landwirtschaft – LandR 19) in der Fassung vom 03. Mai 2019 (BAnz AT 04.06.2019 B5)

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.