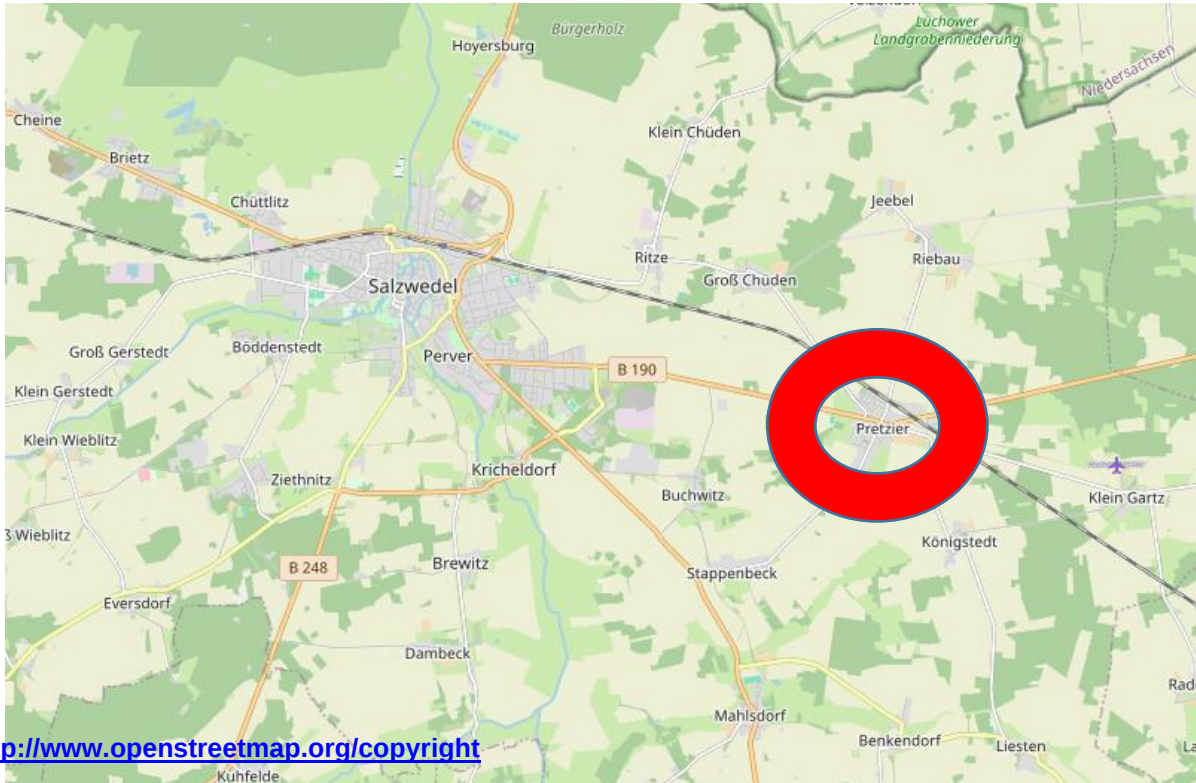


Anlage 1

Auszug aus den Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Salzwedel mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Bewertungsgrundstücks, 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

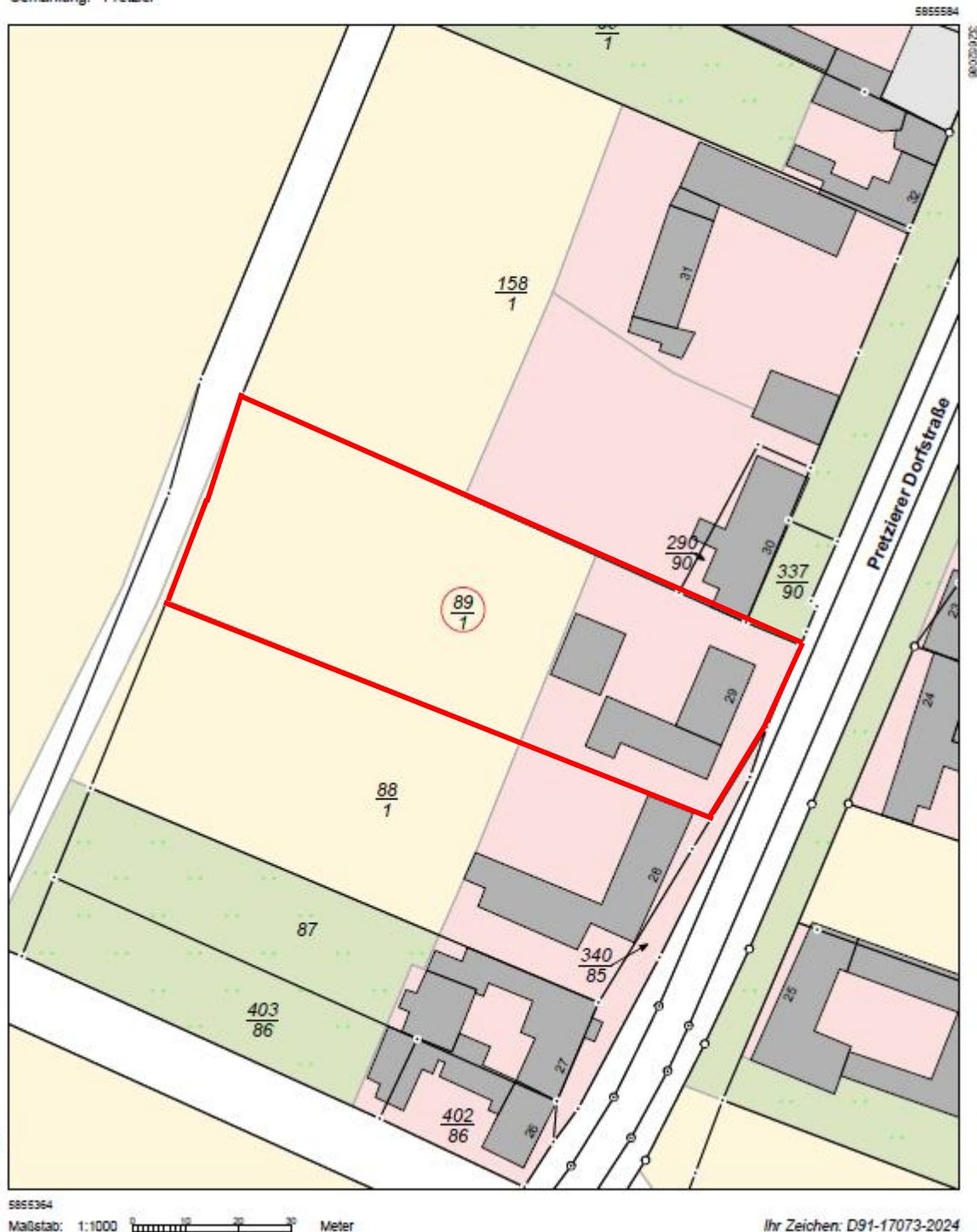
Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 88/1
Flur: 5
Gemarkung: Pretzier

Gemeinde: Salzwedel, Hansestadt
Kreis: Altmarkkreis Salzwedel

Erstellt am 08.05.2024
Aktualität der Daten: 07.05.2024



Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, anonymisiert, zugeschnitten



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 24 • 29410 Salzwedel

Auskunft erteilt:

Bauordnungsamt

SG 63.2 - Bauordnung

Dienstort: Karl-Marx-Straße 32, 29410 Salzwedel

Zimmer: Haus 1 / 4

Telefon: 03901 840

Fax: 03901 840

E-Mail:

Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Rolf Manig
Donaustraße 25
14612 FalkenseeIhre Nachricht vom
30.04.2024Ihr Zeichen
34 K 1/24
GNR
010/03/2024Unser Zeichen
63.2-8.4-24-073

Unsere Nachricht vom

Ort

Datum
02.05.2024**Auskunft****aus dem Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel**Grundstück : Salzwedel/Pretzier, Pretzierer Dorfstraße 29
Gemarkung : Pretzier
Flur-Flurstück : 5-89/1

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 beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Sachbearbeiterin

Anlage 4

Auskunft aus dem Altlastenkataster, anonymisiert, zugeschnitten



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 24 • 29410 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 840-

Fax: 03901 840-

E-Mail:

Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

– vorab per E-Mail –

sv-rolf.manig@t-online.de

Ihre Nachricht vom
29.04.2024

Ihr Zeichen
34 K 1/24

Unser Zeichen
70.4-3.0-24-046/4

Unsere Nachricht vom

Ort
Pretzier

Datum
03.05.2024

GNR 010/03/2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Gemarkung: Salzwedel

Flur: 5

Flurstück: 89/1

Lage: Pretzierer Dorfstraße 29, Hansestadt Salzwedel

Sehr geehrter Herr Manig,

mit Ihrer E-Mail vom 29.04.2024 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:

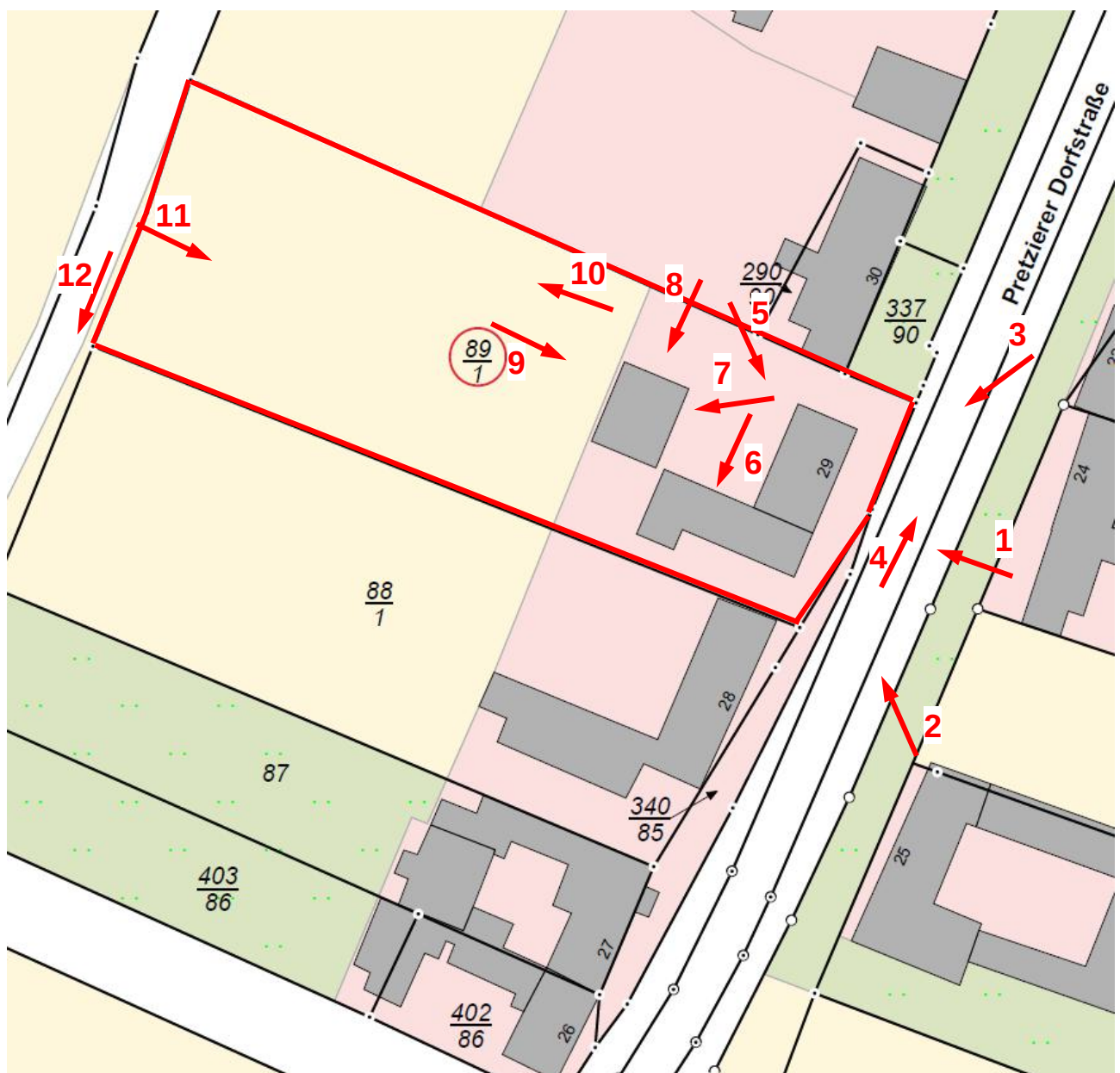
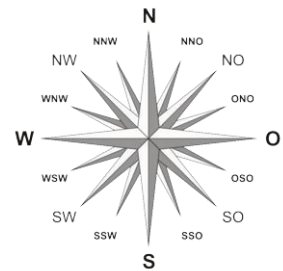
Das o.g. Flurstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA¹ geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

Es ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 5

Fotoübersichtsplan,
Standorte der Außenaufnahmen

Anlage 7

Fotodokumentation
Außenansichten



Foto 1, Blick von der Pretzierer Dorfstraße zum Grundstück mit Einfamilienhaus (Geb. 1) und ehemaligem Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2), Ostansicht



Foto 2, Straßenansicht Grundstück mit Einfamilienhaus (Geb. 1) und ehemaligem Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2), Südostansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Straßenansicht Grundstück mit Einfamilienhaus (Geb. 1), ehemaligen Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) und ehemaliger Scheune (Geb. 3), Pfeil weist zur Grundstückszufahrt, Nordostansicht



Foto 4, Pretzierer Dorfstraße, Blick nach Norden Richtung Mitte des Dorfes, links im Bild Einfamilienhaus (Geb. 1), Südwestansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Hofansicht Einfamilienhaus (Geb. 1) mit überdachter Terrasse, überdachtem Freisitz, im Hintergrund ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2), Nordwestansicht



Foto 6, Hofansicht Einfamilienhaus (Geb. 1) mit überdachter Terrasse, überdachtem Freisitz, im Hintergrund ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2), rechts ehemalige Scheune (Geb. 3), Nordostansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 7, Hofansicht ehemalige Scheune (Geb. 3) und ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2), Nordostansicht



Foto 8, Nordgiebelwand ehemalige Scheune (Geb. 3) mit nach innen und nach außen verschobenen Gefache sowie nach innen und außen abgekippter Gefachausmauerung, Nordansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



**Foto 9, Rückseite ehemalige Scheune (Geb. 3),
Westansicht**



**Foto 10, Blick über die Grundstücksteilfläche Grünland, besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft,
Ostansicht**



Foto 11, Blick über die Grundstücksteilfläche Grünland, besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, vom Wirtschaftsweg aus, Westansicht



Foto 12, Wirtschaftsweg, Blick nach Süden, Pfeil weist zum Grundstück, Nordansicht

Anlage 8**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

Hasselman, 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.salzwedel.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.