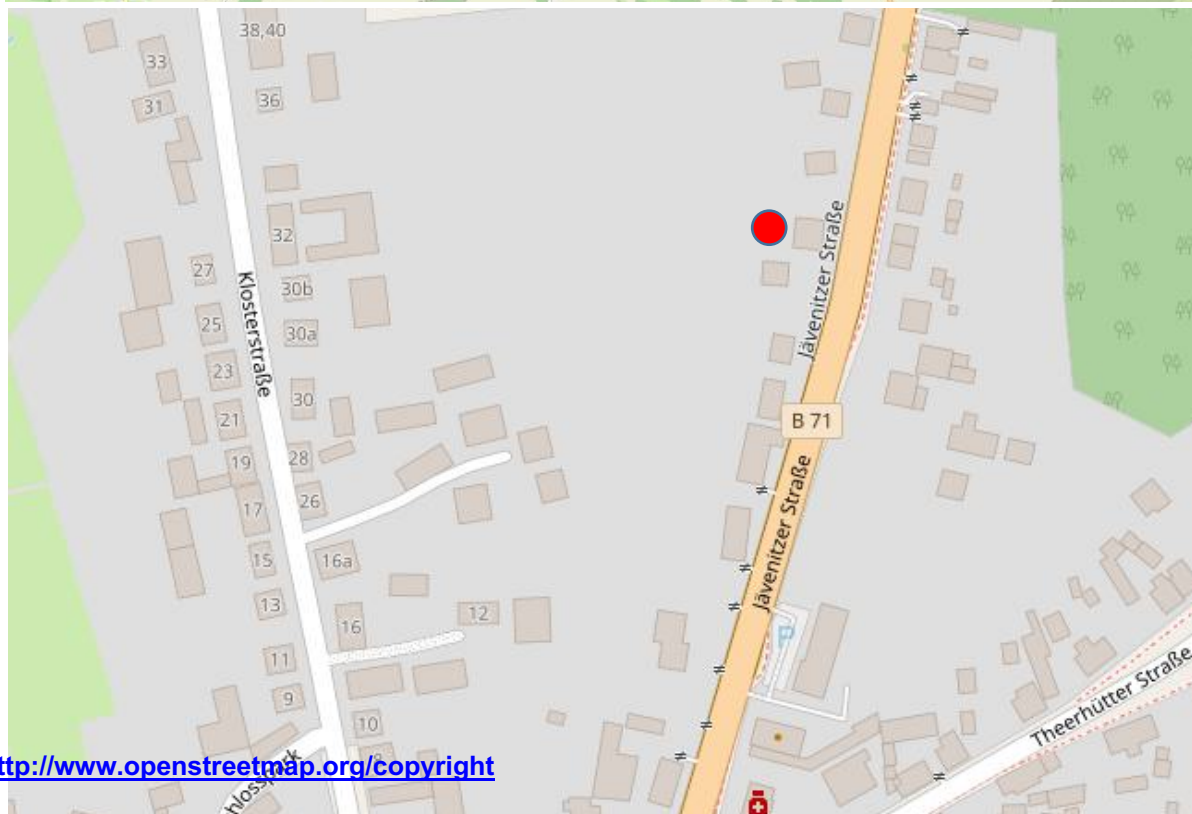
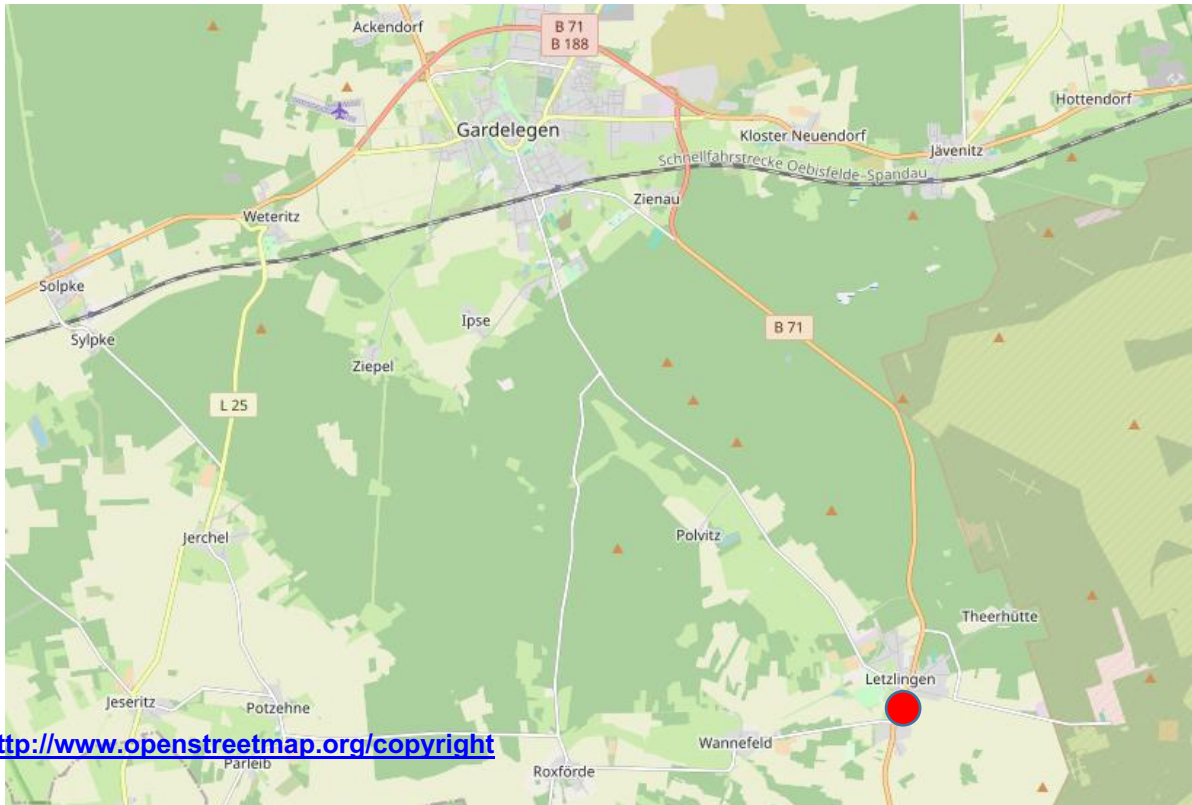


**Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**

**Anlage 1**

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



Anlage 2

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



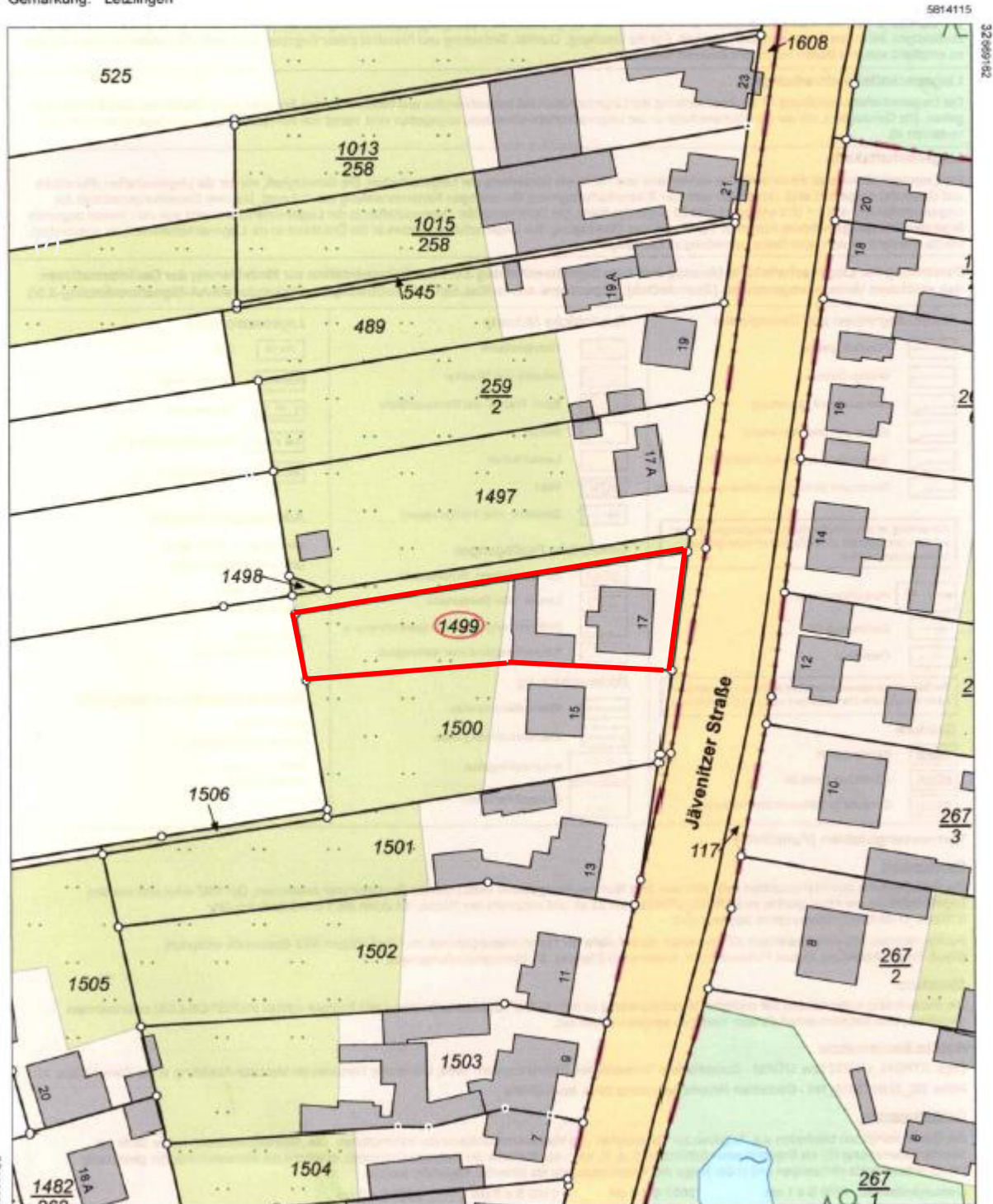
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

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

Flurstück: 1499  
Flur: 3  
Gemarkung: Letzlingen

Gemeinde: Gardelegen, Hansestadt  
Kreis: Altmarkkreis Salzwedel

Erstellt am 09.10.2025  
Aktualität der Daten: 08.10.2025



## Anlage 3

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, anonymisiert, zugeschnitten



DER LANDRAT

**Altmarkkreis**  
**Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel

Auskunft erteilt:

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

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
		63.2-8.4-25-222			22.12.2025

**Auskunft**

aus dem Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel

Grundstück : Letzlingen, Jävenitzer Str. 17  
 Gemarkung : Letzlingen  
 Flur-Flurstück : 3-1499  
 Antragsdatum: 29.09.2025

Sehr geehrter Herr Dipl. - Ing. Rolf 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



## 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
01.10.2025	31 K 17/25	70.4-3.0-25-084/4		Gardelegen	22.10.2025
	GNR 019/08/2025			OT Letzlingen	

## Auskunft aus dem Altlastenkataster

 Gemarkung: Letzlingen  
 Flur: 3 Flurstück: 1499 Lage: Jävenitzer Straße 17, Hansestadt Gardelegen

Sehr geehrter Herr Manig,

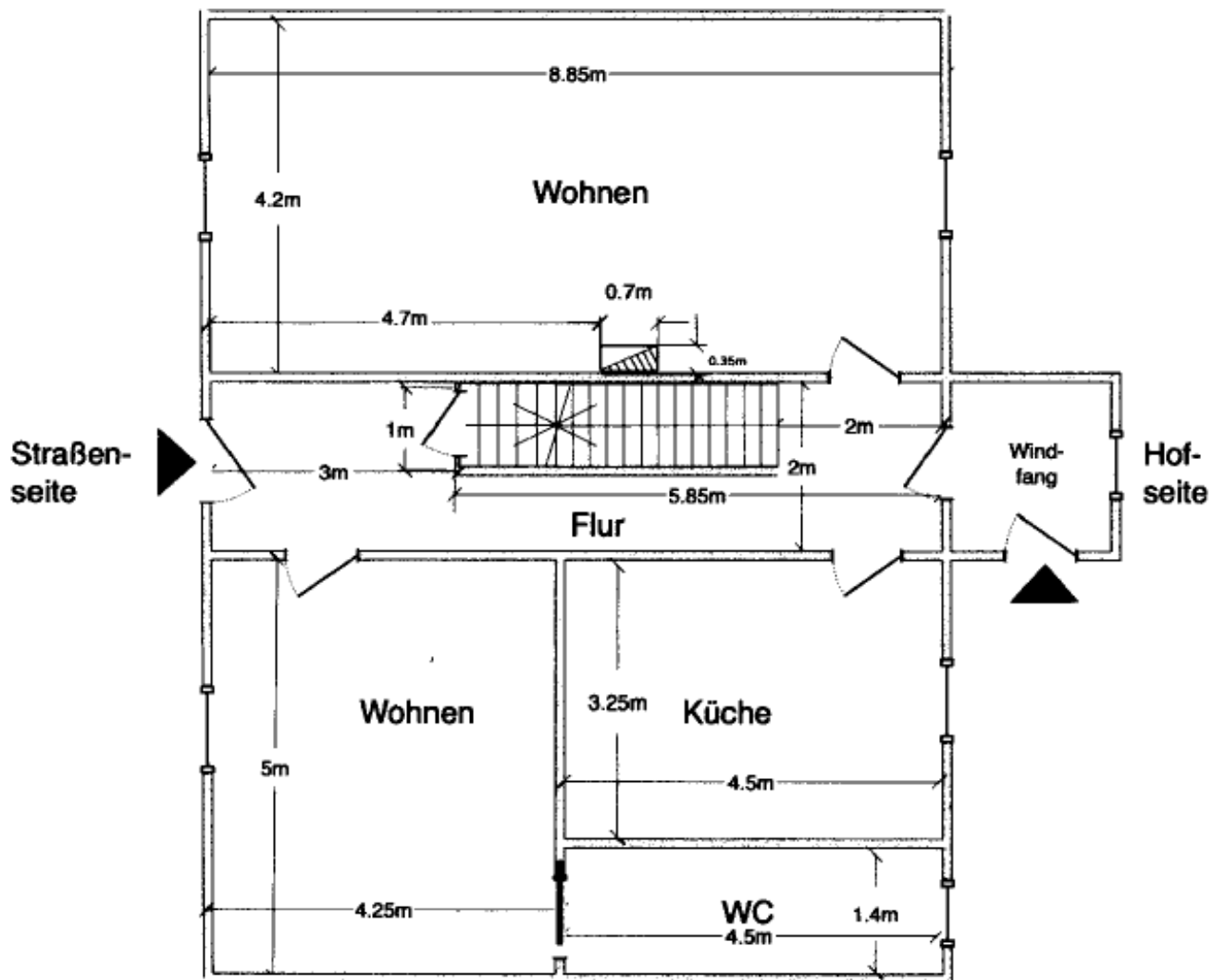
mit Ihrer E-Mail vom 06.10.2025 baten Sie um Erteilung von Auskünften aus dem Altlastenkataster für das o.g. Flurstück. Die vorhandenen Eintragungen im Altlastenkataster sowie die der zuständigen Bodenschutzbehörde im Altmarkkreis Salzwedel vorliegenden Informationen sind nachfolgend aufgeführt:

Das o.g. Flurstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA<sup>1</sup> geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

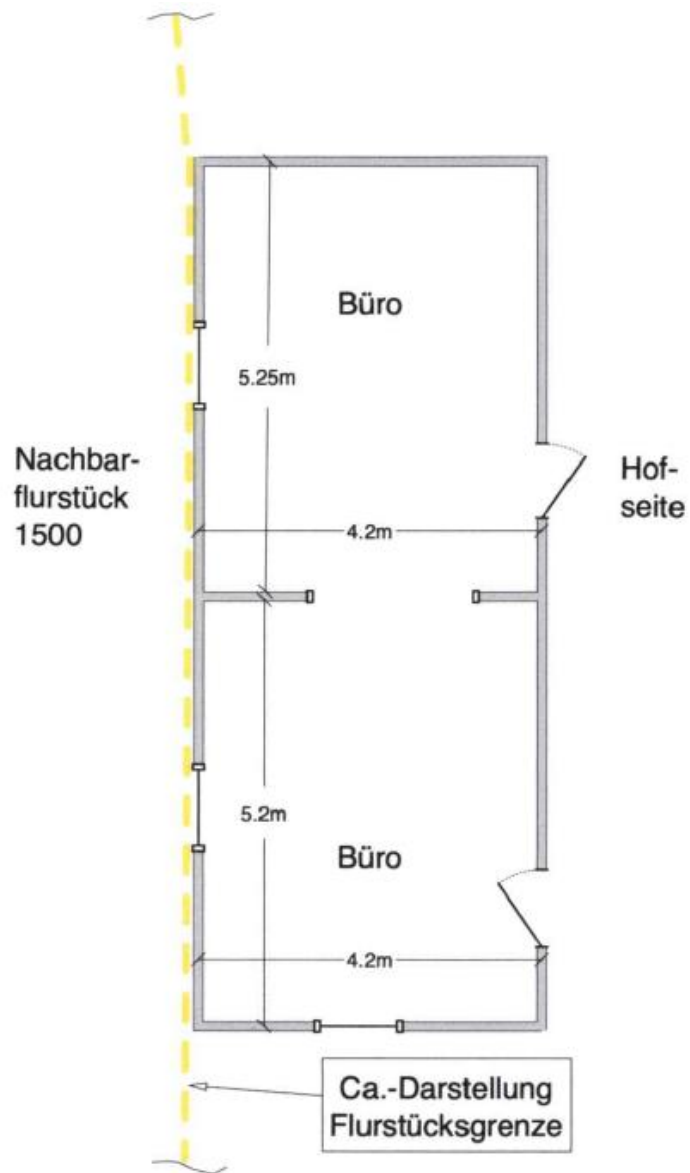
Es ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

 Mit freundlichen Grüßen  
 im Auftrag


## Anlage 5

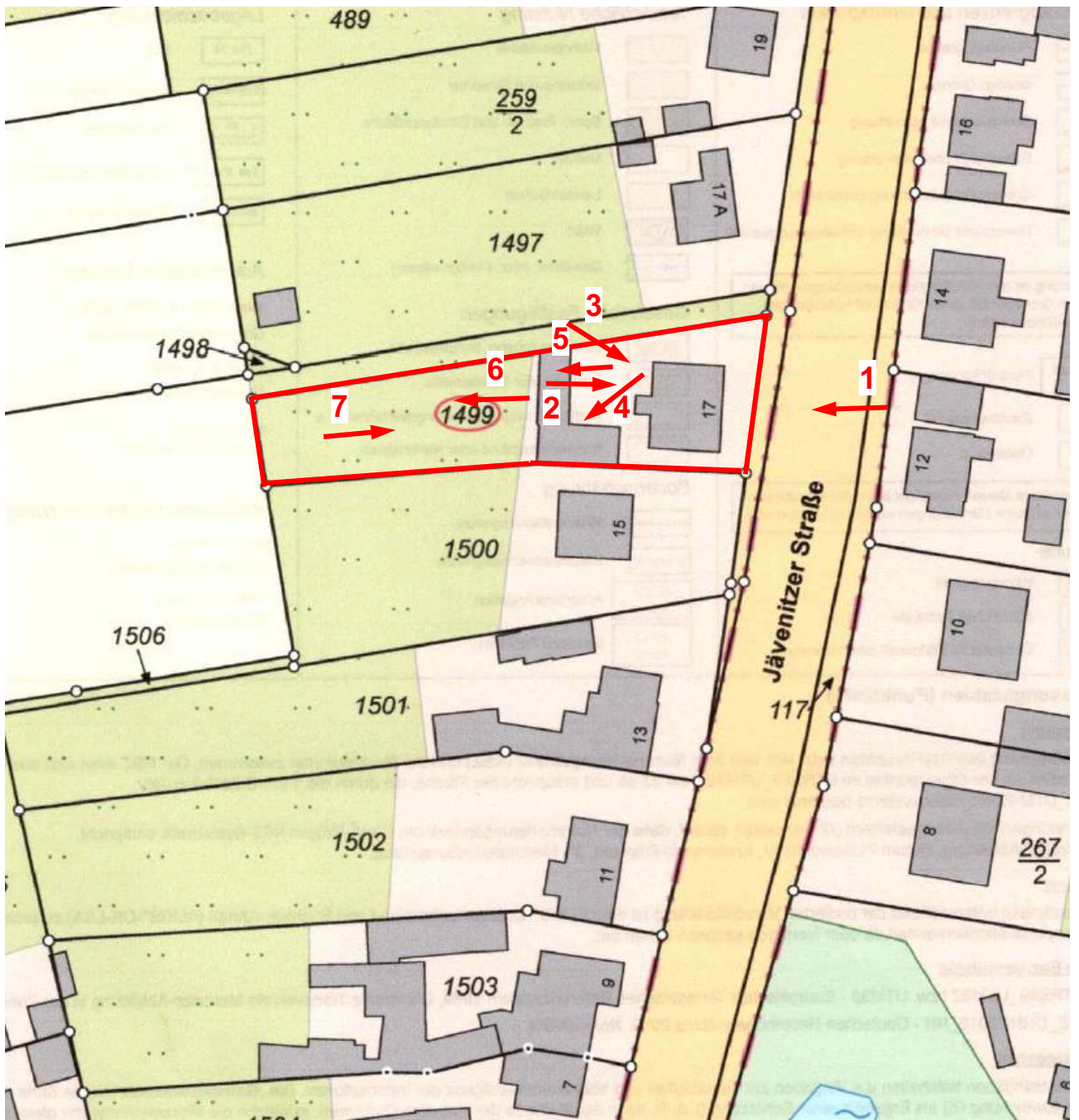
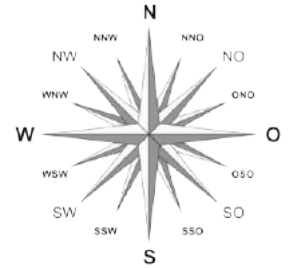
Grundriss-Skizze Einfamilienhaus (Geb. 1) Erdgeschoss,  
angefertigt, kein Maßstab

**Grundriss-Skizze ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2),  
angefertigt, kein Maßstab**



Anlage 6

Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen



Anlage 7

Fotodokumentation  
Außenansichten



Foto 1, Blick von der Jävenitzer Straße, Bundesstraße 71, zum Grundstück mit Einfamilienhaus (Geb. 1), Ostansicht



Foto 2, Hofansicht, Einfamilienhaus (Geb. 1) mit Windfanganbau, Westansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Hofansicht Einfamilienhaus (Geb. 1), Windfanganbau, Nordwestansicht



Foto 4, ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2) und angrenzend Nebengelass (Geb. 3), Nordostansicht



**Foto 5, Nebenglass (Geb. 3) mit Garage/Stellplatz, Pfeil weist zum Durchgang vom Hof zum Garten/zur Grünfläche Ostansicht**



**Foto 6, Garten/Grünfläche, Rasen versteppt, Foliengartenteich, Ostansicht**



Foto 7, Blick vom Garten/von der Grünfläche zum ausgebauten Nebengebäude (Geb. 2) und zum Nebengelass (Geb. 3), Pfeil weist zum Durchgang zum Hof, Westansicht

### Innenansichten Einfamilienhaus (Geb. 1)

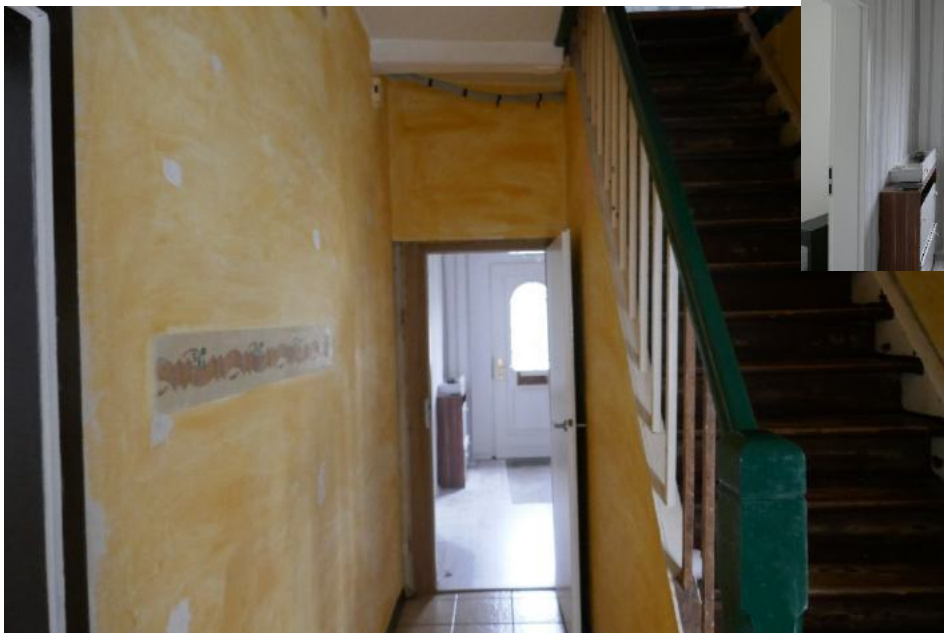


Foto 8, Erdgeschoss (EG), Flur mit Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss, kleines Foto Hauseingangstür

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 9, EG, beispielhaft ein Wohnraum



Foto 10, EG, Küche

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 11, EG, Blick zur Toilette

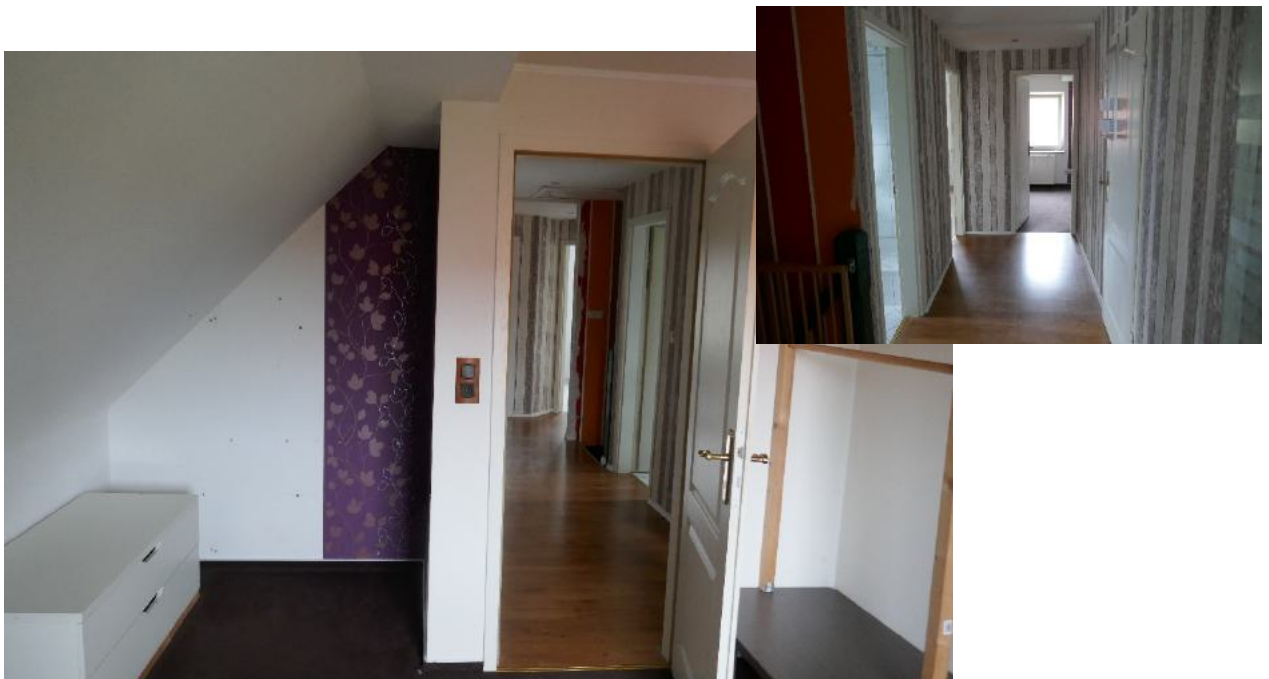


Foto 12, Dachgeschoss (DG), Blick in den Flur und Flur (kleines Foto)



Foto 13, DG, beispielhaft ein Wohnraum mit Dachschräge



Foto 14, DG, beispielhaft ein Wohnraum mit Dachschräge

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 15, DG, Bad zeitgemäß ausgestattet, kleines Foto eingebaute/geflieste Wanne



Foto 16, DG, separate Toilette



Foto 17, Teilkeller (TK), Kellerraum mit Gaszentralheizungskessel

**Innenansichten  
ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2)**

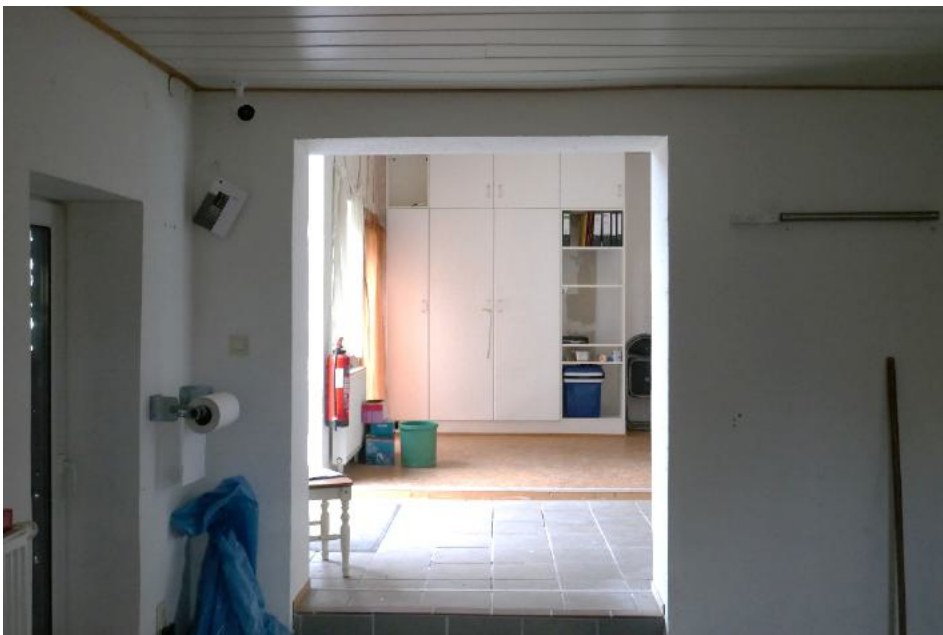


Foto 18, ausgebaute Büro- bzw. Freizeiträume



Foto 19, ausgebaute Büro- bzw. Freizeiträume

**Innenansichten  
Nebenglass (Geb. 3)**



Foto 20, Garage im Nebenglass



Foto 21, beispielhaft ein Abstellraum

**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](http://www.wikipedia.org), [www.gardelegen.de](http://www.gardelegen.de), [www.altmarkkreis-salzwedel.de](http://www.altmarkkreis-salzwedel.de),  
[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.nestoria.de](http://www.nestoria.de), [www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de), [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org), [www.geodatenzentrum.de](http://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.