Dipl.-Ing. (FH), MSc. Ronny Remane

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)
Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

18276 Kuhs, Zehlendorf 29b

Tel.: 038454/40 99 42
E-Mail: sv-remane@gmx.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das bebaute Grundstück in

23968 Manderow, Scheperdiek 9
Grundbuch von Hohenkirchen, Blatt 30033
Gemarkung Manderow, Flur 1, Flurstück 40



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 17.08.2026 ermittelt mit

45.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.
Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigestelle Grevesmühlen,
23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4
Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 13/26

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 39 Seiten (inkl. 14 Seiten Anlagen) und wird in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt:	23968 Manderow, Scheperdiek 9
Geschäfts-Nr.:	30 K 13/26
Wertermittlungsstichtag:	17.08.2026



Baubeschreibung:
Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine Doppelhaushälfte (ehemalige Tagelöhnerkate) in Massivbauweise, mit backsteinsichtiger Außenfassade. Nach äußerem Erscheinungsbild und den Angaben zum Denkmalschutz wurde das Gebäude vor 1900 erbaut.
Die Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert und mit teilweise ausgebautem Erd- und nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 51 m².
Innerhalb der Grundstücksfläche befinden sich hofseitig zusätzlich diverse Nebengebäude in Mischbauweise.
Die anliegenden Freiflächen werden soweit ersichtlich hofseitig durch Wildwuchs mit vereinzelten Strauch- bzw. Baumbewuchs geprägt.

Amtsgericht Wismar		**Blatt**	**lfd. Nr.**
Grundbuch von:	Hohenkirchen	30033	1
Besonderheiten:	-		

Grundstück	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche in m²**
1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	Manderow	1	40	3.500

Baujahr:	Vor 1900
Planungsrecht:	§ 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 (Außenbereich
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	**Vorhanden, Baudenkmal mit der Nr. 923**
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	Ca. 51 m² im Erdgeschoss

Der Verkehrswert an den mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück wird zum Wertermittlungs-stichtag den 17.08.2026 geschätzt auf

45.000 €

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Zusammenfassung der Ergebnisse 2
1. Auftrag und Vorbemerkungen 5
1.1 Adresse des Auftraggebers 5
1.2 Art und Zweck des Gutachtens 5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt 5
1.4 Eigentümer 5
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 5
1.6 Ortsbesichtigungen 5
1.7 Unterlagen 6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 6
2.1 Lagemerkmale 6
2.1.1 Makrolage 6
2.1.2 Mikrolage 7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 8
2.2.1 Planungsrecht 8
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation 8
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen 8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 9
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt 9
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
2.3.3 Bodenbeschaffenheit 10
2.3.4 Umwelteinflüsse 10
2.3.5 Außenanlagen 10
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen 10
2.3.5.2 Bodenbefestigungen 11
2.3.5.3 Einfriedigungen 11
2.3.5.4 Gartengestaltung 11
2.3.5.5 Stellplatzflächen 11
2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen 11
2.4.1 Gebäude 11
2.4.1.1 Rechtliche Merkmale 11
2.4.1.2 Zweckbestimmung 11
2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung 13
Flächenmaßstab 13
2.6 Baulicher Zustand 13
Wirtschaftliche Gestaltung 13
Alter/Instandhaltung 14
3. Wertermittlung 14
3.1 Bewertungsgrundsätze 14
3.2 Ermittlung des Bodenwertes 15
3.2.1 Vergleichswerte 16
3.2.2 Bodenrichtwerte 16
3.3.3 Berechnung des Bodenwertes 16
3.3 Ermittlung des Sachwertes 17
3.3.1 Vorbemerkung 17
3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer 18

3.3.3 Normalherstellungskosten 20
3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes 20
3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie): 20
3.3.4.2 Berechnung.....21
3.5 Vergleichswert für Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen 22
3.5.1 Vorbemerkung.....22
3.5.2 Ermittlung des Vergleichswertes gemäß Gutachterausschuss 23
3.5 Ermittlung des Verkehrswertes 23
3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert 23
3.5.2 Begründung des Verkehrswertes 24
3.5.3 Verkehrswert 24
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....25
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....25
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 25

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Wismar - Zweigestelle Grevesmühlen
- Zwangsversteigerung -
Bahnhofstr. 2-4
23936 Grevesmühlen

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) worden ist, auf dem Grundstück in:

23968 Manderow, Scheperdiek 9
Grundbuch von Hohenkirchen, Blatt 30033
Gemarkung Manderow, Flur 1, Flurstück 40

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft) durch den Auftraggeber und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 13/26).

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.4 Eigentümer

Der Name der Eigentümer wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 17.08.2026. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (17.08.2026).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 17.08.2026 eine örtliche Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Neben

dem Sachverständigen nahm ein Vertreter der Eigentümerin (I. Abt. im Grundbuch, lfd. Nr. 1.2) am Besichtigungstermin teil.
Der Zugang zu den baulichen Anlagen konnte nur in Teilbereichen ermöglicht werden. Insbesondere der südlich gelegene Wohntrakt konnte nicht vollständig von innen besichtigt werden. Die Angaben im Gutachten beziehen sich hier ausschließlich auf das äußere Erscheinungsbild und den vorliegenden Unterlagen zum Objekt

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:
- Die Eigentümer
- Der Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

1.7 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen u. a. die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

1. Auftrag vom 29.06.2026
2. Grundbuch von Hohenkirchen, Blatt 30033 vom 08.06.2026 (amtlicher Ausdruck)
3. Liegenschaftskarte mit ALB-Auszug vom 09.07.2026
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.07.2026
5. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 10.07.2026 (Flurneuordnungsverfahren)
6. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Wismar bzgl. der Grundstückserschließung vom 15.07.2026
7. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.07.2026
8. Auskunft Denkmalschutz im Landkreis Nordwestmecklenburg
9. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 25.08.2026
10. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Wertfeststellungs-verfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 10 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage
(Quelle: Bertelsmann Stiftung- www.wegweiser-kommune.de; Wikimedia Foundation Inc.)

Lagebeschreibung:
Hohenkirchen ist eine Gemeinde im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Hohenkirchen liegt zwischen der Hansestadt Wismar und dem Klützer Winkel. Das Gemeindegebiet hat einen etwa acht Kilometer langen Abschnitt der Wismarer Bucht (Ostseeküste) – den Süd- und Ostteil der Wohlenberger Wiek sowie den Westteil der Eggers Wiek. Diese beiden flachen Buchten werden durch das Kap Hohe Wieschendorfer Huk getrennt.

Umgeben wird Hohenkirchen von den Nachbargemeinden Zierow im Nordosten, Gägelow im Südosten, Grevesmühlen im Südwesten, Warnow im Westen sowie Klütz im Nordwesten.
Zu Hohenkirchen gehören die Ortsteile Alt Jassewitz, Beckerwitz, Gramkow, Groß Walmstorf, Hohenkirchen, Hohen Wieschendorf, Manderow, Neu Jassewitz, Niendorf, Wahrstorf und Wohlenhagen.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Manderow.
Die Wirtschaft der Gemeinde ist durch Landwirtschaft und Tourismus geprägt. Es gibt direkt an der Wohlenberger Wiek drei Campingplätze (Niendorf, Gramkow, Beckerwitz), zwei Gutshäuser (Manderow, Gramkow), ein Hotel (Gramkow) sowie viele Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Durch das breite Angebot erreichte die Gemeinde 2019 höhere Übernachtungszahlen als die benachbarte Stadt Wismar. Die gastronomischen Angebote sind saisonal angepasst. Die Unterkünfte werden durch einen Golfplatz und eine Marina im Ortsteil Hohen Wieschendorf ergänzt.

Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	41,09 km²
Einwohner:	1.008 (Stand 12/2025)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	2,7 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	2,2 % (LK Nordwestmecklenburg)
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:	-5,8 % (LK Nordwestmecklenburg)
Altenquotient 2040 (ab 65−Jährige je 100 Pers.):	64,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Jugendquotient 2040 (unter 20−Jährige je 100 Pers.):	31,9 % (LK Nordwestmecklenburg)
Arbeitslosenanteil an den SvB	8,3 % (LK Nordwestmecklenburg)
SGB 2−Quote	7,5 % (LK Nordwestmecklenburg)
ALG II−Quote	6,6 % (LK Nordwestmecklenburg).

Verkehrsanbindung:
Hohenkirchen erreicht man über die Verbindungsstraße L01 Wismar (zugehöriger Autobahnanschluss Wismar-Mitte der Ostseeautobahn A 20) nach Klütz sowie der L02 von der Stadt Grevesmühlen aus – hier befindet sich auch der nächstgelegene Bahnhof an der Bahnstrecke Lübeck–Bad Kleinen.
Die Verkehrsgesellschaft NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH (NAHBUS) betreibt Buslinien innerhalb der Gemeinde (z.B. Haltestelle Manderow mit der Linie 241 in rd. 300 m).

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in zentraler Lage von Manderow. Die Straße „Scheperdiek“ ist eine eher gering befahrene Straße (vorwiegend Anliegerverkehr). Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster belegt und weist im Objektbereich keine Gehwege auf.
Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem Grundstück an der östlichen Straßenseite.
Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als einfach einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:
Medizinische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen werden u.a. in Gägelow (ca. 6 km) genutzt. Das Zentrum von Wismar ist ca. 11 km entfernt, das von Grevesmühlen ca. 16 km und das der Landeshauptstadt Schwerin rd. 40 km.

Öffentliche Verwaltung:
Die Gemeinde wird vom Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz verwaltet (Anschrift: Schlossstraße 1 in 23948 Klütz).

Grünzonen:
Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:
Der Schul- und Kitabesuch erfolgt u.a. in Klütz und Hohenkirchen (hier nur Kita).

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Planungsrecht

Gemäß den eingeholten Online-Informationen (Bau- und Planungsportal M-V) wurde zu dem Grundstück folgende Aussage getroffen:

a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Planes), wirksam seit 01/2022 - W für Wohngebietsbebauung
b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt.
c) Mit Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2025 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 für die Ortslage Manderow – westlicher Teil verfasst.
   Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
   - Sicherung der Dauerwohnnutzung in dem Gebiet
   - Regelung des innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbes bzw. Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen,
   - Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäusern.
d) Das Grundstück befindet sich teilw. im Innenbereich und teilw. im Außenbereich sowie nicht in einem Sanierungsgebiet
e) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen (nach BauNVO).

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bzw. in Zukunft zu entrichtende Erschließungsbeiträge werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:
Grundlage bildet das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundbuch von Hohenkirchen Blatt 30033 vom 08.06.2026 (amtlicher Ausdruck).

1. Eintragungen im Bestandsverzeichnis:
   Neben den Grundstücksangaben (Grundstücksbezeichnung und Grundstücksgröße) sind keine wertbeinflussende Eintragungen vermerkt.

2. Eintragungen in der Abt. I:
   Eigentümer

3. Eintragungen in der Abt. II:

   Lfd. Nr. 1
   Gelöscht

Lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 13/26); eingetragen am 08.06.2026.

Für die Abteilung II des Grundbuches zwischenzeitlich beantragte bzw. eingetragene Belastungen sind im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.

4. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten:
Laut Information der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 16.07.2026) sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.
Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten ebenso keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen
Das Wertermittlungsobjekt wird augenscheinlich nicht genutzt (Leerstand). Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

Denkmalschutz:
Das Gebäude wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg/Vorpommern als Denkmal eingestuft und in die Denkmalliste (Stand 28.02.2025) des Landkreises Nordwestmecklenburg mit der Nummer 923 eingetragen.

Damit unterliegt das Objekt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg/Vorpommern vom 30.11.1993 (DSchG M-V) in der seit 06.01.1998 geltenden Fassung, Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegt das Objekt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken können. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteile durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteile durch öffentliche Fördermittel
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteile aufgrund des Abbruchverbots.

Sonstige Rechte und Belastungen
Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Katasteramt: Wismar
Gemarkung: Manderow

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m²
1	1	40	- Gebäude- und Freifläche	1.200
			- Gartenland	2.300
			∑	3.500

Die bebaute Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.
Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe der tatsächlichen Größe entspricht.

Hinweis:
Die anteilige Flächennutzung wurde in Anlehnung der Beschlusssatzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ortslage Manderow ermittelt.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung der Liegenschaft augenscheinlich um eine Doppelhaushälfte (ehemalige Tagelöhnerkate) in Massivbauweise, mit backsteinsichtiger Außenfassade. Nach äußerem Erscheinungsbild und den Angaben zum Denkmalschutz wurde das Gebäude vor 1900 erbaut.
Die Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert und mit teilweise ausgebautem Erd- und nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 51 m².
Innerhalb der Grundstücksfläche befinden sich hofseitig zusätzlich diverse Nebengebäude in Mischbauweise.
Die anliegenden Freiflächen werden soweit ersichtlich hofseitig durch Wildwuchs mit vereinzelten Strauch- bzw. Baumbewuchs geprägt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage relativ geringer Fahrzeugverkehr festgestellt (überwiegend Anliegerverkehr). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Nach Auskunft des Zweckverbandes Wismar besteht für das Grundstück Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Der Anschluss für Trinkwasser ist derzeitig gesperrt.
Es wird unterstellt, dass ein Anschluss an den örtlichen Energieversorger besteht.

2.3.5.2 Bodenbefestigungen

Besonders wertrelevante Bodenbefestigungen bzw. Außenanlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden. Die vorhanden Wege- und Platzbefestigungen sind marktüblich im Bodenwert berücksichtigt.

2.3.5.3 Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen besteht Grenzbebauung (innerhalb der Doppelhaushälfte und des hofseitigen Nebengebäudes). Gesonderte Festlegungen zur Regelung für die Durchführung von z.B. Instandsetzungsleistungen an den Gebäuden in dem Grundstücksgrenzbereich sind dem Sachverständigen nicht bekannt und bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).
Die Einfriedung entlang der hofseitigen Grundstücksgrenze erfolgt über Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art.

2.3.5.4 Gartengestaltung

Besonders zu bewertende Gartenanlagen sind auf der zu bewertenden Liegenschaft augenscheinlich nicht vorhanden.

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Der Liegenschaft zuzuordnende Stellflächen sind auf dem Grundstück augenscheinlich vorhanden. Die straßenseitigen Abstellflächen innerhalb des offenen Grundstücksbereichs bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks dar.
Sich evtl. aus der Nutzung der Grundstücke ergebende finanzielle Belastungen für die Schaffung von weiteren Stellplätzen bzw. Ausgleichzahlungen sind in dem ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Genehmigungsunterlagen wird vorausgesetzt. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird von einer formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit ausgegangen.

2.4.1.2 Zweckbestimmung

Die Angaben in der Beschreibung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die besichtigten Gebäudeteile von außen und den Aussagen der Eigentümerin, ein Recht auf Vollständigkeit der Beschreibung kann nicht erhoben werden. Es wurden keine zustandszerstörenden Maßnahmen ergriffen (z.B. öffnen von Wand- und Fußbodenabdeckungen). Visuell nicht sichtbare Baumängel und Schäden werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine vollständige Besichtigung innerhalb des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und die nachfolgenden Angaben teilw. vom äußeren Erscheinungsbild, den Aussagen des Eigentümervertreters und den vorliegenden Unterlagen

entnommen wurden. Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Bauzustand können dementsprechend von den nachfolgenden Angaben erheblich abweichen.

a) Allgemeine Angaben zum **Wohnhaus**

Baujahr:	-	vor 1900
Typ/Bauweise:	-	Doppelhaushälfte
	-	Massivbauweise
Anzahl Geschosse:	-	Erdgeschoss (EG)
	-	Dachgeschoss (DG)
Gründung:	-	Bauzeittypische Gründung
Außenwände:	-	Mauerwerk backsteinsichtig
Innenwände:	-	Massivbauweise bzw. Ständerwerk
Decken:	-	vermutlich Holzbalkendecke über dem EG eingebracht
Brandschutz:	-	Keine Aussage möglich
Kellergeschoss:	-	Augenscheinlich nicht unterkellert
Erdgeschoss:	-	Ca. 1/3 zu Wohnzwecken ausgebaut
	-	Ca. 2/3 zu Lager- und Abstellzwecke
Dachgeschoss:	-	Lt. Aussagen des Eigentümervertreters und dem äußeren Eindruck nicht ausgebaut
Treppe:	-	Keine Aussage möglich
Dach:	-	Krüppelwalmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
	-	Dacheindeckung hart (Betondachsteine)
	-	Überwiegend keine Dachentwässerung vorhanden
Heizung:	-	Einzelöfen auf Basis fester Brennstoffe
Warmwasserbereitung:	-	Keine Aussage möglich
Fenster:	-	Kunststofffenster ISO-verglast sowie ältere Holzfenster
Zugang/Außentüren:	-	Verbundwerkstoff
Innentüren:	-	Holzwerkstoffe
Innenwände/-decken:	-	Geputzt und gestrichen, teilw. mit Styroporplatten beklebt
Badezimmer:	-	Wohnbereich: Duschbad mit WC und Waschbecken
Küchenausstattung:	-	Keine Aussage möglich
Fußboden:	-	Wohnbereich: Laminat sowie Dielenbelag
	-	Lagerbereich: Estrichbelag
Loggia/Balkon:	-	Nicht vorhanden

b) Angaben zum Nebengebäude 1

Lage:	-	Hofseitig auf dem Grundstück
Typ/Bauweise:	-	Einfache Abstellflächen bzw. ehemalige Stallflächen
	-	Massivbauweise mit putzsichtiger Fassade
Dach:	-	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
	-	Dacheindeckung hart (Betondachsteine)
	-	Keine Dachentwässerung vorhanden
Zugang/Außentüren:	-	Metalltür
Fenster:	-	einfache Metallgitterfenster.

c) Angaben zum Nebengebäude 2

Lage:	-	Hofseitig auf dem Grundstück
Typ/Bauweise:	-	stark ruinöser Zustand; ehemalige Garage/Werkstatt

	-	Massivbauweise mit backsteinsichtiger Fassade
Dach:	-	Kein Dach bzw. Reste eines ehem. Flachdachs vorhanden
Zugang/Außentüren:	-	Metalltür.

d) Angaben zu den weiteren Schuppen

Lage:	-	Hofseitig hinter den Nebengebäuden 1 und 2
Typ/Bauweise:	-	stark ruinöser Zustand; ehemalige Lager und Abstellflächen
	-	Holzbauweise
Dach:	-	Dacheindeckung mittel Bitumenbahnen und Wellasbest
	-	Keine Dachentwässerung vorhanden.

2.5 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

Ein genaues Flächenaufmaß war nicht Bestandteil der Bewertung und wurde ausdrücklich nicht durchgeführt (hier nur ein Abgleich mit den vorliegenden Unterlagen). Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.
Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Außenmaße) eines Bauwerks. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten, die im Rahmen des Sachwertverfahrens durchgeführt wird.
Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegen Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

Ermittlung der Bruttogrundfläche – Doppelhaushälfte			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m² rd.
Erdgeschoss	20	9	180
Dachgeschoss	20	9	180
		Summe BGF rd.	**360**

Die Wohnfläche (Wfl) wurde anhand marktüblicher Umrechnungsfaktoren ermittelt:

Ermittlung der Wohnfläche			
			Wohnfläche in m²
Erdgeschoss (1/3 ausgebaut)	60 m² BGF x 0,85		51
Dachgeschoss	nicht ausgebaut		0
		∑ rd.	**51**

2.6 Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gestaltung

Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der in dieser Region üblichen Wohnkultur ist das zu bewertende Wohnhaus in seiner Kubatur als Wohnhaus (Doppelhaushälfte) einzuordnen.

Anmerkungen zu den hofseitigen Nebengebäuden:
Ungeachtet der momentanen Nutzung haben die hofseitigen Nebengebäude und einfachen Holzschuppen, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohnhaus zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Aufgrund des Zustandes, werden die Nebengebäude im Gutachten nicht berücksichtigt (wertneutral).

Alter/Instandhaltung

Das Alter des Wohnhauses beträgt ca. 100 Jahre (entsprechend der eingeschätzten Bauzeit vor 1900).
Nach örtlicher Inaugenscheinnahme fanden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren statt, u.a.:

- Teilw. Erneuerung der Fenster und der Außentür – Anfang der 90er Jahre
- Innenausbau im Wohnbereich (Fußböden, Wände, Sanitär) – Anfang der 90er Jahre.

Energieeffizienz

Das GebäudeEnergieGesetz (GEG vom 01.11.2020) zielt darauf ab, den Energieverbrauch nachhaltig zu senken, den Ausstoß von Kohlendioxid zu reduzieren und dies auch in einem so genannten Energiepass zu dokumentieren.
Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

3. Wertermittlung

3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.
Der Verkehrswert stellt dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreis für das Wertermittlungsobjekt ohne die Berücksichtigung besonderer persönlicher, äußerer oder sonstiger Umstände dar. Das Verkehrswertgutachten wurde in Anlehnung an die §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.
Folgende gesetzliche Vorschriften und Empfehlungen werden u. a. als bedeutend angesehen:

- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Gegenstand der Wertermittlung kann nach § 1 der ImmoWertV das Grundstück, seine Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 und 2 bezeichneten Gegenstände beziehen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 8 der ImmoWertV eines oder mehrere der nachfolgenden Verfahren der ImmoWertV zu benutzen:

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewerten-den Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugs-weise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen er-mittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Allgemeines zu dem Gutachten
Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung
Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen (hier ca. 1.200 m² Innenbereich).

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 16 ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.
Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

3.2.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.2.2 Bodenrichtwerte

Laut Onlineauskunft des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg wird in der Bodenrichtwertkarte für den betreffenden Bereich in Manderow folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

- Manderow Zone O 413 mit **48 €/m²**
- Richtwertgrundstücksgröße mit 1.000 m²
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2026
- Wohnbaufläche, offene Bauweise
- Ortsüblich erschlossen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

3.3.3 Berechnung des Bodenwertes

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026			= 48 €/m²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrund-stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	17.08.2026	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	Normal	Normal	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	x 1,00	A4
Fläche rent. (m²)	1.000	1.200	x 1,00	A5
Relativer Bodenwert			**= 48 €/m²**	

Ermittlung des Bodenwertes					
Bauland			**=**	**48 €/m²**	
relativer Bodenwert für Gartenland			**=**	**6,94 €/m²**	B1
rentierlicher Anteil (Bauland)	x	1.200 m²	=	57.600 €	
Gartenland	x	2.300 m²	=	15.962 €	
Bodenwert – Flurstück 441			**=**	**73.562 €**	

Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:
Es zeigt sich derzeitig durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Dementsprechend, sowie unter Berücksichtigung steigender Baupreise wird gegenwärtig von einer stagnierenden bis hin zu einer abschwächenden Entwicklung ausgegangen.
→ 0 % eingeschätzt

A2 bis A4:
Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.
Die Lage entlang der Ortsdurchfahrtsstraße (Emissionsbelastungen) ist im nachfolgenden Punkt A5 mitberücksichtigt.

A5:
Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2026 den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis (€/m²) statistisch abgeleitet. Es wurde eine Abhängigkeit zwischen Bodenwert und Grundstückgröße festgestellt, wobei im Einzelfall die individuelle Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu beachten sind.
→ Faktor mit rd. 1,00 eingeschätzt

B1:
Gartenland hat einen für das Wohnbauland ergänzenden Charakter. Auf Grund von baurechtlichen Einstufungen könnte es sich bis zu Wohnbauland entwickeln. Deshalb orientiert sich die Wertfindung am Wohnbaulandwert und würdigt den Entwicklungsstand des Gartenlandes mit Abschlägen auf den Bodenrichtwert. Die Auswertung von Kauffällen durch den Gutachterausschuss ergab, dass für Gartenland im Durchschnitt 6,94 €/m² gezahlt wurden (je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes).

3.3 Ermittlung des Sachwertes

3.3.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.
Das Gebäude (bzw. Bauwerk) ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Maßgeblich für den Sachwert nach WertV ist nicht der vorläufige Sachwert des Bauwerks, der sich im Wesentlichen aus den Baukosten und der Alterswertminderung ergibt, sondern ein Sachwert, der an die Marktverhältnisse angemessen angepasst wurde. Ortsübliche Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenmittelhäuser sind im Marktbericht des Gutachterausschusses enthalten. Deshalb muss innerhalb der Sachwertermittlung der Sachwertmarktanpassungsfaktor Berücksichtigung finden.

3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) bestimmt sich nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen entnommenen Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Modernisierungselemente (der letzten 15 Jahre)	**Max. Punkte**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
∑	20	<1

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

0 - 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Modernisierungsgrad (Pkt.)	a	b	c	Grenze rel. Alter
0	*0,0125*	*2,625*	*152,50*	*60*
1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40

5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15
14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
18	0,0020	0,440	94,20	10
19	*0,002*	*0,440*	*94,20*	*10*
20	*0,002*	*0,440*	*94,20*	*10*

$$a\ x\ \frac{100}{GND}\ x\ Alter^2 - b\ x\ Alter + c\ x\ \frac{100}{GND}$$

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	100
ermittelte Restnutzungsdauer:	Jahre	(12)
relatives Gebäudealter:		125

Gemäß der örtlichen Begutachtung durch den Sachverständigen sind erhebliche Baumängel bzw. Bauschäden bzw. Instandhaltungsdefizite vorhanden, u.a.:

- Leerstand seit mehreren Jahren und den durch einhergehende Bauschäden (z.B. Schimmel, Verspackungen)
- Bauschäden bzw. Baumängel im Bereich des Daches ersichtlich (Außenbesichtigung!)
    - Sog. „Wellenbildung“ innerhalb der Dacheindeckung
    - Fehelende Dachentwässerung
    - Fehlstellen innerhalb der Dacheindeckung (z.B. defekte Dachflächenfenster)
- Verschlissene bzw. ältere Fenster
- Schäden im Bereich der Außenfassade
    - Schadhaftes Fugenbild
    - Putzfehlstell im Innenflächenbereich
- Schäden im Deckenbereich (Erdgeschoss), d.h. Fehlstellen und teilw. provisorische Sicherungsmaßnahmen mittels Drehstützen
- Erhebliche Lagerung von Müll- und Unrat
- Rekultivierungsarbeiten und Flächenregulierungen durch erheblichen Wildwuchs im Außenbereich notwendig.

Die **„wirtschaftliche Restnutzungsdauer“** wird unter Berücksichtigung der Bauweise und des äußeren Erscheinungsbildes **zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf rd. 0 Jahre festgelegt**.

Unter Berücksichtigung der äußerlich vorhanden Baumängel und Bauschäden sowie der in dieser Region üblichen Wohn-/ bzw. Arbeitskultur **ist das zu bewertende Gebäude somit derzeitig marktüblich nicht nutzbar**.

3.3.3 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien mit Erlass vom 18. Oktober 2012 bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (Basisjahr 2010) unter Berücksichtigung des Baupreisindexes zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert des Gebäudes.

3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):

Entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses, zur Ableitung marktgerechter Anpassungsfaktoren (Modellkonformität), werden die nachfolgenden Eigenschaften angewandt.

- Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 (ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (ImmoWertV)
- Bodenwert stichtagsbezogen
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

	Gebäudeart: 2.22 (kein Keller, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss) Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Anteil
Kostenkennwerte in €/m² BGF	**550**	**610**	700	845	1.055	

3.3.4.2 Berechnung

Gebäudeart		Doppelhaushälfte
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m²	360
NHK 2010	€/m²	600
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	216.000
Baupreisindex am WE-Stichtag		198,10
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	427.896
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	100
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	0
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,0000
Gebäudesachwert	€	0
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	**€**	**0**

Die Rechnung führt zu keinem Wert (Unwert), zu einem nicht tragbaren Ergebnis. Im vorliegenden Fall wären somit Freilegungskosten anzusetzen.

Ungeachtet der momentanen Nutzung (Leerstand) hat das Gebäude, auf Grund des baulichen Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Es kann bei einer "niveauvollen Nutzung" des Grundstücks (teilweise auch bedingt durch erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein.
Die Freilegung eines Grundstücks kann nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV technisch und wirtschaftlich indiziert sein, d.h.:

- die bauliche Anlage ist nicht mehr nutzbar oder
- die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und dem Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird oder
- die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch ein erheblicher und dauerhafter Leerstand bzw. ein Instandhaltungsrückstau, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt, vorliegt.

Grundstücke mit baufälligen nicht mehr benutzbaren Gebäuden oder sonstiger dem Verfall preisgegebener Bausubstanz mindern den Bodenwert. Es sind in diesem Fall Freilegungskosten zum Abzug zu bringen.
Anders als bei der steuerlichen Bewertung ist von diesem Grundsatz nicht erst auszugehen, wenn die baupolizeiliche Aufsichtsbehörde die sofortige Räumung angeordnet hat. Die Freilegung des Grundstücks (Liquidation) kann schon geboten sein, wenn die Bebauung eine wirtschaftliche Belastung darstellt.

Hinweis
Die Doppelhaushälfte ist ein eingetragenes Baudenkmal und unterliegt somit der behördlichen Auflage zur Erhaltungspflicht.

Fazit:
- Nachteile durch die Beibehaltung der alten Bauweise und -form (evtl. ungünstiges Verhältnis von WFL/BGF, Raumhöhen, etc.) sind zu erwarten
- Es sind erhöhte Fertigstellungskosten sowie laufende Instandhaltungskosten (ggf. auch für die Unterhaltung der Außenanlagen) für den Eigentümer zu berücksichtigen

Das Gebäude ist in derzeitigem Zustand wirtschaftlich nicht nutzbar. Grundsätzlich ist der Eigentümer zur Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes verpflichtet. Somit stellt die vorhandene Bebauung aus wirtschaftlicher Sicht zunächst eine Belastung dar. Aus wertermittlungstechnischen Gründen wird daher die fiktive Freilegung des Grundstücks unterstellt, um es anderen vergleichbaren Grundstücken gleich zu stellen.

3.5 Vergleichswert für Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen

3.5.1 Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss (GAA) im LK Nordwestmecklenburg hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2026 Aussagen/Auswertungen über „Grundstücke mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen“ veröffentlicht.

Modellparameter
- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- (stark) sanierungsbedürftig, abrisswürdig, baufällig, Bauruine
- Innen- und Außenbereich
- Kaufpreise 10.000 € – 50.000 €
- Bodenrichtwerte 10,00 €/m² – 70,00 €/m²
- durchschnittliche Grundstücksfläche 1.700 m²

Die Untersuchungen ergaben einen Wertfaktor von 1,34 in einer Spanne von 0,40 bis 2,90.

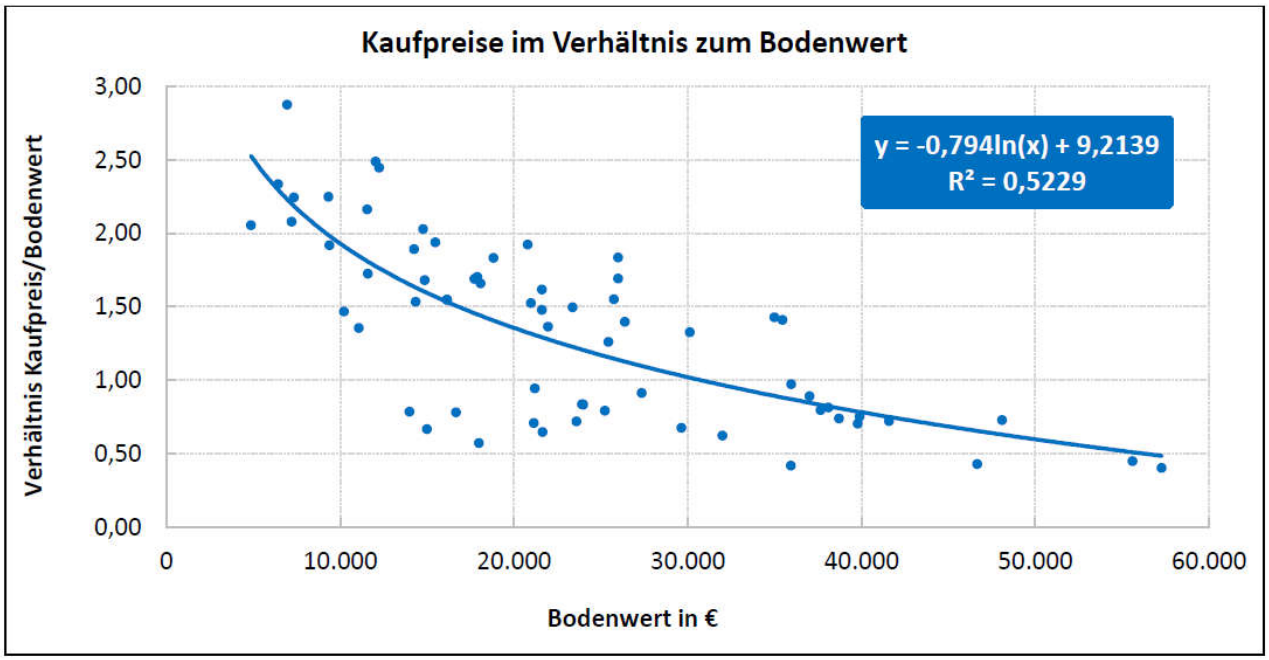


Abbildung 41: Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenwert (abrisswürdige Bausubstanz) im Landkreis NWM

3.5.2 Ermittlung des Vergleichswertes gemäß Gutachterausschuss

Vom Sachverständigen wird ein Wertfaktor von rd. 0,51 eingeschätzt und orientiert sich am unteren Rahmen der Auswertung durch den Gutachterausschuss. Die wird begründet durch:

a) desolater Bauzustand der Gebäude
b) relativ hohes Bodenrichtwertniveau.

Bodenwert rent. Anteil		=	57.600 €
Wertfaktor	x 0,51	=	29.376 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale Bodenwert zusätzlicher Flächen		+ 	 15.962 €
		=	45.338 €
Vergleichswert		**rd.**	**45.000 €**

Der gutachterlich ermittelte Liquidationswert kann im Hinblick das aktuelle Marktgeschehen, dem Zustand des Gebäudes sowie der wirtschaftlichen Lage und der Höhe des Bodenrichtwertes hinreichend bestätigt werden.

3.5 Ermittlung des Verkehrswertes

3.5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

<u>Gemäß Auftrag vom 29.06.2026 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:</u>

a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Bezirksschornsteinfegers ist
23948 Hofzumfelde
b) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
c) Das zu bewertende Gebäude unterliegt nicht der Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG
d) Das zu bewertende Wohnhaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeitig nicht genutzt (Leerstand)
e) Nach Aussagen der Beteiligten erfolgt keine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft
f) Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt für das betreffende Grundstück keine Baulasteintragung vor
g) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden nicht festgestellt.
h) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
i) Hausschwamm wurde hier rein visuell nicht festgestellt (Außenbesichtigung der Bauteile)
j) Die Zuwegung erfolgt über den öffentlichen Bereich („Scheperdiek")
k) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
l) **Es besteht Denkmalschutz**
m) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5.2 Begründung des Verkehrswertes

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.
Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren (Vergleichswert bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen) an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden und weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

3.5.3 Verkehrswert

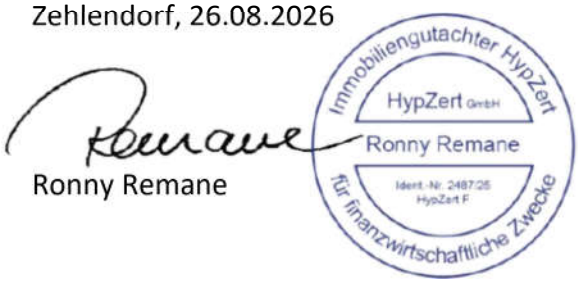
Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag (17.08.2026) geschätzt auf

45.000 €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.
Ich erkläre unparteiisch und ohne jegliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswerte bewertet zu haben.

Zehlendorf, 26.08.2026



Ronny Remane

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

1. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
2. BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
4. WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
5. BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2018) m.W.v. 26.11.2015 bzw. 01.01.2016
6. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
7. WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
8. BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858)
9. LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Fassung vom 18. April 2006

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

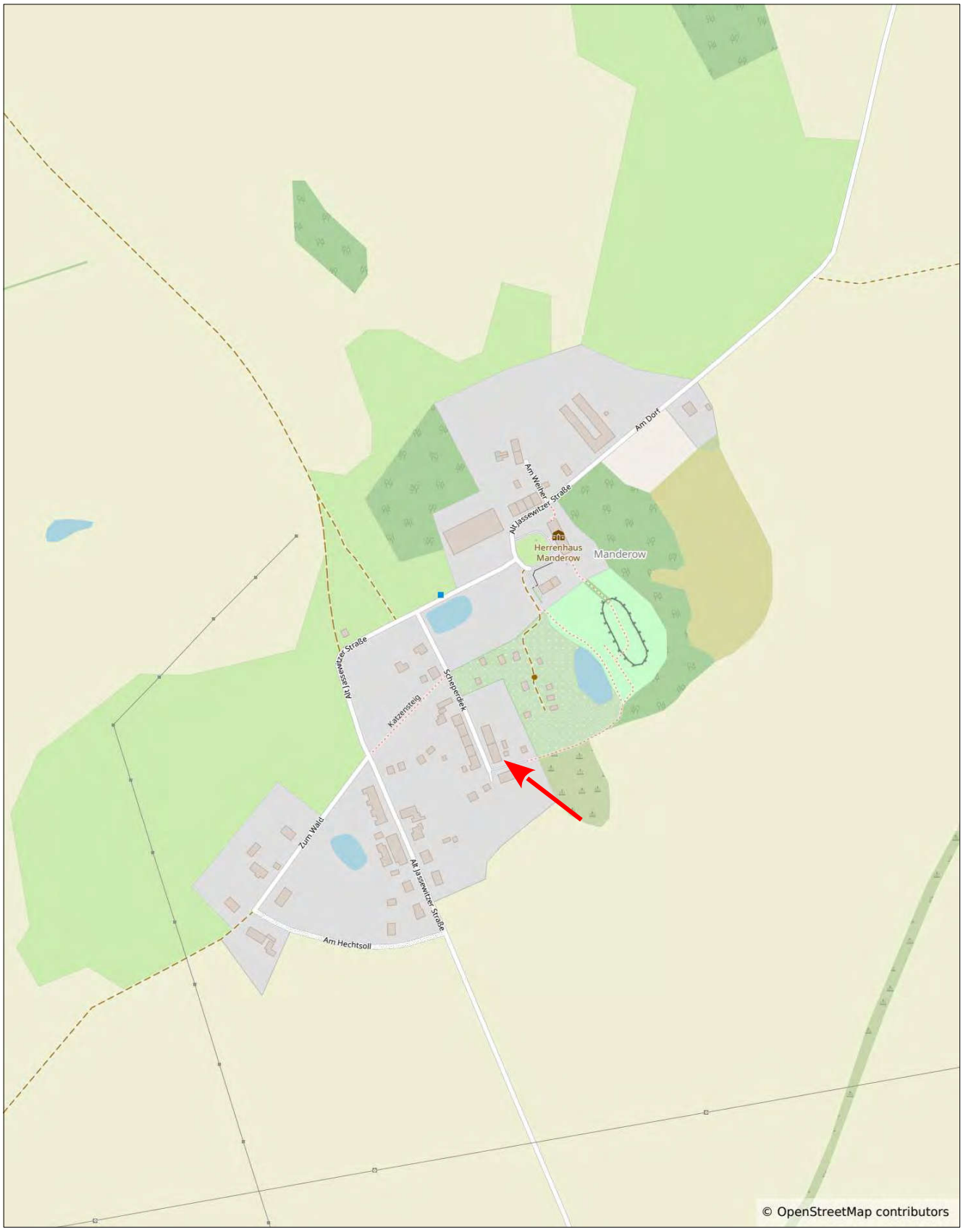
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2024
4. Grundstücksmarkbericht 2026 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2026
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“



Lageplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende
siehe: openstreetmap.org/copyright



Straßenplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende
siehe: openstreetmap.org/copyright

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV mit Luftbild (DOP) 1:1000

Erstellt am 09.07.2026

Gemarkung:	Manderow (13 0413)	Gemeinde:	Hohenkirchen (13 0 74 032)
Flur:	1		Landkreis Nordwestmecklenburg
Flurstück:	40	Lage:	Scheperdiek 9



MV5941

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft wird erteilt durch
Zimmer 2.213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841/3040-6327 **Fax** 03841/304086327
E-Mail r@nordwestmecklenburg.de

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Sachverständigenbüro Remane

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 63222-26-27
Ihr Zeichen:
Grevesmühlen, 16.07.2026

Aktenzeichen	**63222-26-27**
Grundstück	**Hohenkirchen, Manderow, Scheperdiek 9**
Gemarkung	Manderow
Flur	1
Flurstück	40
Vorhaben	**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i.S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Im Auftrag

gez.

Betreff: AW: [Mail von EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren
Von: @staluwm.mv-regierung.de>
Datum: 10.07.2026, 12:45
An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich die
Flurstücke 40, Flur 1, Gemarkung Manderow,

in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

****

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Abteilung integrierte ländliche Entwicklung
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin
Tel.: 0385/588-66363
Fax.: 0385/588-66570
E-Mail: @staluwm.mv-regierung.de

****

Informationen nach Art. 13 DS-GVO zu der Verarbeitung personenbezogener
Daten durch unsere Behörde finden Sie unter http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Gemarkung: Manderow
Flur: 1
Flurstück: 40
Anschrift: 23968 Manderow, Scheperdiek 9
Grundbuch von Hohenkirchen Blatt 30033

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 10.7.2026

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 9.7.2026):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Manderow (130413)	1	40

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.
Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.
Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.
Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.
Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Per E-Mail

Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Sachverständigenbüro Remane

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft:
Telefon: 03841/78 30 52
Fax: 03841/78 04 07
e-Mail: @zvwis.de

Lübow, den 15.07.2026

Auskunft zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung
Grundstück Manderow, Scheperdiek 9
Gemarkung Manderow, Flur 1, Flurstück 40
Aktenzeichen Amtsgericht Wismar 30 K 13/26
Reg Nr. 2026AGW0204

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

a) Für das Grundstück besteht Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz des Zweckverbandes Wismar. Der Anschluss Trinkwasser ist derzeit gesperrt

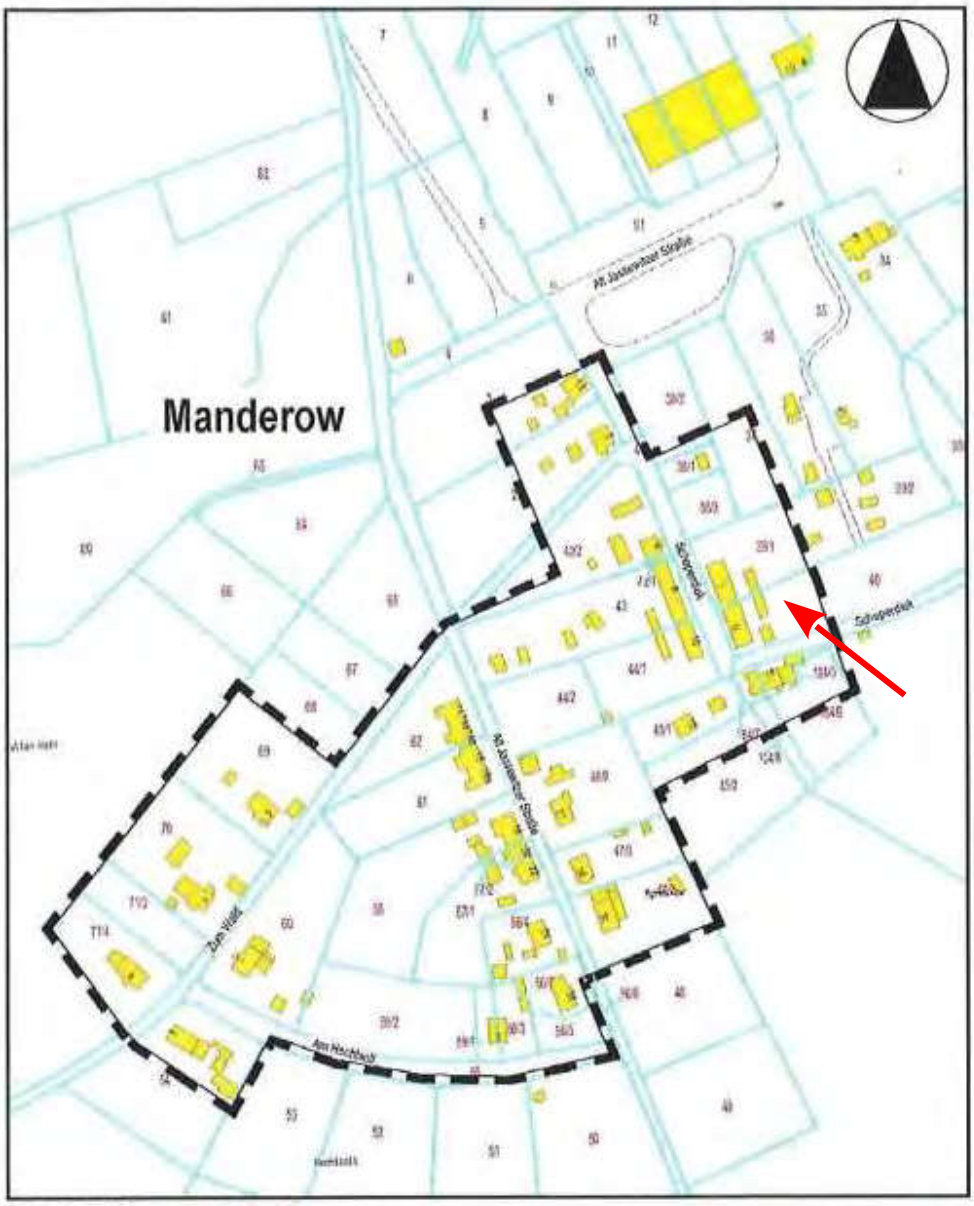
b) Im öffentlichen Straßenbereich verlaufen betriebsfertige Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen (Abwasserdruckleitung).

c) Aus der Gebührenabrechnung Trink- und Schmutzwasser bestehen aktuell folgende offene Posten: (Stand 15.07.2026)

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Leiterin Anschluss- und
Gestattungswesen

Übersichtsplan



Quelle: ALKIS von Juni 2019

Hohenkirchen, den 25.4.2025

(Siegel)

Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

Auszug aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ortslage Manderow – westlicher Teil im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Hier: Aufstellungsbeschluss



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für die Ortslage Manderow



Straße „Scheperdiek“ In Richtung Norden



Weg „Scheperdiek“ In Richtung Osten



Grundstücksansicht - Straßenseite

örtliche Lage des Grundstücks



Doppelhaushälfte - Südansicht



Doppelhaushälfte - Ostansicht (Hofseite)



Nebengebäude 1

Gebäudeansichten



Nebengebäude 2



Schuppen (Pavillon)



Schuppen

Gebäudeansichten



Gartenflächen



Gartenflächen



Gartenflächen

Außenanlagen



Abstell-/Lagerflächen



Abstell-/Lagerflächen



Abstell-/Lagerflächen

Innenansichten