

**Ausschreibung einer Fläche von 4.225 m² in der Gemeinde Karlshagen zur
Bebauung mit Wohnhäusern / Mehrfamilienhäusern (Dauerwohnen)
Gebotsverfahren zum Verkauf**

Mindestgebot: 675.000,00 € (Ertragswert)

Lageadresse: 17449 Karlshagen
Straße des Friedens 4

Katasterangaben: Gemarkung Karlshagen
Flur 3

Flurstück 31/16
Grundstücksfläche 12.909 m² (Teilfläche ca. 4.225 m²)
Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe

Grundbuchangaben :

Grundbuch von Karlshagen des Amtsgericht Greifswald Blatt 635

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 27:

Gemarkung Karlshagen, Flur 3, Flurstück 31/16
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
und Lage: Straße des Friedens 1 - 4
Größe: 12.909 m²

Abteilung 1: Gemeinde Karlshagen

Abteilung 2: lfd. Nr. 22: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht mit einem Schutzstreifen von 4 m) für Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom, Seebad Ückeritz; unter Bezugnahme auf die Bescheinigung des Landkreises Ostvorpommern vom 12.11.2010, AZ.: 70.3/LAR/038/82/10

Abteilung 3: keine Eintragungen

Erschließung:

Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt über die Straße des Friedens. Es ist eine ausgebauten Anliegerstraße mit einem einseitigen Gehweg.

Anschlüsse für Trinkwasser, Elektroenergie, Fernwärme und Telefon liegen in der Straße aus zentralen Netzen an. Gas liegt ebenfalls in der Straße aus zentralen Netzen an. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserleitung entsorgt.

Rechte und Lasten:

Es sind neben der im Grundbuch gesicherten Abwasserleitung weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten bekannt.

Das Grundstück wird nordwestlich der vorhandenen Wohnhausbebauung sowie im Bereich zur Straße von mehreren Leitungssträngen gequert. Diese sind zu übernehmen. Zum genauen Verlauf wird auf die Leitungspläne in der Anlage verwiesen.

Soweit die Umverlegung der Abwasserleitung zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich ist, besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit die Leitung auf Kosten des Käufers umverlegen zu lassen.

Gleiches gilt auch für alle übrigen auf dem Grundstück befindlichen Leitungen. Die Elektroleitungen werden soweit keine Umverlegung zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich ist, noch vor Verkauf des Grundstücks im Grundbuch gesichert.

Baulasten:

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 10.11.2016 besteht keine Baulasteintragung i.S. des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

derzeitiges und künftiges Baurecht:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Karlshagen verfügt über eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, nach der das Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist derzeit nach § 34 BauGB (Umgebungsanpassung/Einfügungsgebot) zu beurteilen.

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, die Planung, Erschließung und Bebauung eines B-Plangebietes (reinen Wohngebietes) auf dem Grundstück zu verwirklichen und trägt die im Zusammenhang entstehenden Kosten.

Bebauung:

Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges freistehendes Gebäude, welches vermutlich 1962 errichtet wurde und Mitte der 90er Jahre in Teilbereichen modernisiert wurde. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss wurden bis zum 31.01.2017 vermietet. Seitdem ist das Gebäude leerstehend.

Die bestehenden Verträge (Fernwärme-; Breitbandkabelanschluss-; Grundstückspflege; Messdienst- und Wartungsvertrag HA-Stationsvertrag) gehen mit dem Verkauf automatisch auf den Käufer über. Versicherungsverträge sind ab Gefahrenübergang vom Käufer selbst abzuschließen.

Raumnutzung

Kellergeschoss:	voll unterkellert (Mieterkeller, Abstellräume, Heizungsraum)
Erdgeschoss	links: ca. 60,27 m ² ; 3-Raum-Wohnung mit Küche und Bad rechts: ca. 52,50 m ² ; 2-Raum-Wohnung mit Küche und Bad
1. Obergeschoss	links: ca. 62,70 m ² ; 3-Raum-Wohnung mit Küche und Bad rechts: ca. 51,80 m ² ; 2-Raum-Wohnung mit Küche und Bad
Dachgeschoss	nur behelfsmäßiger und überalterter Ausbau

Rohbau

Konstruktion	konventionelle Massivbauweise
Keller	Wände Elemente-Schwerbeton Decke Massivdecke
Geschosse	Wände außen: vermutlich einschichtige Elemente, Verschnittbeton; Wände innen: tlw. nur als einfache Ständerwände ausgeführt Decke Massivdecke
Dach	Satteldach
Dachdichtung	Harteindeckung
Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Fassade

Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Strukturputz

Haustechnik

Heizungsanlage	Fernwärmeübergabestation (Fa. Pewo; vor ca. 3 Jahren erneuert)
Energie	Fernwärme
Wärmeübertragung	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Sanitäranlage	einfacher Standard
Räume/Ausstattung	in den Wohnungen Bäder mit Einbaubadewanne, Stand-WC und Waschbecken
Warmwasserversorgung	zentral, über Fernwärmeanschluss
Elektroanlage	einfache Haus- und Wohnungsinstallation

Ausbau

Wandoberflächen	Putz mit Tapeten und/oder Anstrich
Wandfliesen	Bäder in Teilbereichen bis ca. 1,50 m gefliest
Fenster/Verglasung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	einfache Futtertüren
Deckenoberfläche	Putz mit Tapeten und/oder Anstrich
Fußböden	im Wohnbereich überwiegend PVC-Beläge, Bäder und Küchen gefliest
Treppen	Betontreppe mit Terrazzobelag

Schäden/Mängel

Es ist ein erheblicher Reparaturstau vorhanden. Es existieren neben allgemeinen alters- und nutzungsbedingte Mängeln in allen Gebäudebereichen, Schäden an der Wärmedämmfassade, insbesondere giebelseitig sowie im gesamten Sockelbereich. Des Weiteren ist ein erheblicher Schimmelbefall in allen Zimmern der Wohnungen im Obergeschoss rechts, insbesondere im Wand-/Deckenpixel; der Außenwände sowie an den Fenstern (Rahmen, Leibung), teilweise in massiver und flächiger Ausprägung festzustellen. Der gesamte Dachgeschossausbau ist wirtschaftlich überaltert und nicht für eine nachhaltige Nutzung geeignet. Insbesondere ist die Erneuerung der Installationsleitungen dringend notwendig.

Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren 4 Garagen. Die bestehenden Rechte und Pflichten in Bezug auf die Nutzung der Garagen durch Dritte hat der Käufer zu übernehmen. Die Gemeinde beabsichtigt die Nutzungsverhältnisse fristgerecht zum 31.12.2017 zu kündigen. Der Abriss der Garagen obliegt dem Käufer.

Bedingungen und Hinweise zum Grundstück und späteren Vertragsabschluss

Der Erwerber hat das Grundstück zu übernehmen, wie es steht und liegt. Er hat die Möglichkeit es ausführlich zu besichtigen. Termine für die Besichtigung des Geländes sind mit dem Amt Usedom-Nord, Möwenstraße 1, 17454 Zinnowitz

Frau Keil 038377/73126

Frau Teske 038377/73100

zu vereinbaren.

Bauverpflichtung / Wiederkaufsrecht / Rückauflassungsvormerkung

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, die Planung, Erschließung und Bebauung eines B-Plangebietes (reinen Wohngebietes) auf dem Grundstück zu verwirklichen und trägt die im Zusammenhang entstehenden Kosten.

Das Grundstück ist entsprechend des dem Zuschlag durch die Gemeindevertretung erteilten Konzeptes unter Einhaltung der bau- und sonstigen rechtlichen Vorschriften durch den Erwerber zu nutzen / zu bebauen. Für die Durchführbarkeit des Vorhabens ist allein der Erwerber verantwortlich. Zur Sicherung der vorgenannten Verpflichtung ist der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht einzuräumen, dass durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert werden soll.

Kaufpreisfälligkeit / Übergabe und Übergang

Der hälftige Kaufpreisanteil ist vor Beurkundung des Vertrages an die Gemeinde zu zahlen. Der Restkaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch fällig.

Besitz und Nutzungen gehen am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung, die Gefahr geht zu diesem Zeitpunkt, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten gehen ab Eintritt der Fälligkeit auf den Käufer über.

Rechtsmängel:

Den Beteiligten ist bekannt, dass der Vertragsgegenstand für nichtbezahlte Beiträge und andere öffentliche Lasten haftet und dass derartige Bescheide auch für umlegungsfähigen Aufwand aus früherer Zeit ergehen können.

Zur Kostentragung wird vereinbart:

Der Verkauf erfolgt im Hinblick auf die vorhandene straßen-/ wegemäßige Erschließung (Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB) erschließungskostenbeitragsfrei.

Dies gilt jedoch nicht im Hinblick auf die leitungsmäßige Versorgung/ Anbindung an die Leitungsnetze (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser u.a.m.).

Das Recht gem. § 127 Abs. 4 BauGB, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne von § 154 Abs. 1 S 3, 4 BauGB sind, insbesondere für Anschluss der Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser, bleibt unberührt. Bescheide für Maßnahmen dieser Art trägt mit Abschluss dieses Vertrages der Käufer, auch, soweit derartige Bescheide für bereits durchgeführte Maßnahmen noch ergehen und/ oder dem Verkäufer als noch eingetragenen Eigentümer zugestellt werden sollten. Der Verkäufer garantiert, dass ihm unbezahlte Bescheide nicht vorliegen.

Kostentragung – Zusammenfassung:

Vertragsabschlusskosten (z. B. Vermessung, Kataster, Notar, Grundbuch)

Ausschreibungskosten

B-Plan

Gutachten

ev. Umverlegung Leitung

Hinweise zur Antragstellung / Angebotseröffnung und Vergabe / Verkauf:

Der Erwerbsantrag ist mit entsprechendem Kaufpreisangebot unter Verwendung des Formulars „Formular Gebot“ in einem **geschlossenen Umschlag** mit der Aufschrift „**Angebot Grundstück 3450-3-31/16**“ an die Gemeinde Karlshagen über das Amt Usedom-Nord, Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz bis zum 30.06.2017 zu richten.

Der Antrag ist unter Nennung des/der Erwerber/s mit vollständigem Vor- und Nachnamen und Anschrift zu richten. Bei Firmen ist ein beglaubigter Handelsregisterauszug beizufügen.

Dem Antrag ist ein Nutzungskonzept mit Investitions- und Finanzierungsplanung sowie einer zeitlichen Ablaufplanung beizulegen.

Sollte eine Vorwegbeileihung des Grundstücks (also die Belastung des Grundbuches vor Eigentumsumschreibung) notwendig werden, ist die Höhe der aufzunehmenden Fremdmittel im Angebot mit anzugeben.

Die Entscheidung über den Verkauf trifft die Gemeindevertretung der Gemeinde Karlshagen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, an einen bestimmten Bieter zu verkaufen bzw. an den Höchstbietenden oder überhaupt zu verkaufen. Die Gemeinde bleibt in ihrer Verkaufsentscheidung frei.

Angebote, die unvollständig sind und / oder nach der gesetzten Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Angebotseröffnung ist nicht öffentlich.

Die am Gebotsverfahren beteiligten Erwerbsinteressenten werden über den Ausgang des Verfahrens benachrichtigt. Entstandene Kosten werden nicht erstattet.

Anlagen:

Formular Gebot
Lageplan mit Luftbild
Leitungspläne