

**Ausschreibung einer Fläche von ca. 1.871 m<sup>2</sup> in der Gemeinde Mölschow - Insel Usedom - mit aufstehendem Gebäude – Gutshaus Mölschow  
Gebotsverfahren zum Verkauf**

**Mindestgebot:** 160.000 €

**Lageadresse:** 17449 Mölschow  
Trassenheider Straße

**Katasterangaben:** Gemarkung Mölschow  
Flur 5  
  
Flurstück 21/11  
Grundstücksfläche 2.693 m<sup>2</sup>  
Industrie- und Gewerbeproduktion  
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Garten

**Grundbuchangaben :**

**Grundbuch von Mölschow des Amtsgericht Greifswald Blatt 617**

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2:

Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/11  
Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche / Erholungsfläche  
und Lage: an der Trassenheider Straße

Abteilung 1: Gemeinde Mölschow

Abteilung 2: keine Eintragungen

Abteilung 3: keine Eintragungen

**Erschließung:**

Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt über die Trassenheider Straße.

Die Trassenheider Straße ist mit Asphalt ausgebaut. Ein Gehweg mit Betonsteinen gepflastert ist vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Höhenniveau liegt etwas über dem der Straße.

Anschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Telefon liegen in der Straße aus zentralen Netzen an.

Der Grundstücksanschluss / Hausanschluss an die öffentliche Abwasserleitung liegt auf dem benachbarten Grundstück, Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/5 mit gemeinsam genutztem Anschluss. Die Gemeinde hat sich gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/5 verpflichtet die Medientrennung vorzunehmen und Anschlussleitungen zurückzubauen und auf dem eigenen Grundstück zu verlegen. Diese Verpflichtung (derzeit mit einer Frist bis zum 30.06.2019) einschließlich der Übernahme der Planung und Kosten ist durch den Erwerber zu übernehmen.

## Rechte und Lasten:

Das Baulastenverzeichnis hat nach Auskunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald, das Grundstück Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/6, welches nach Trennvermessung in die Flurstücke 21/9, 21/10 und 21/11 fortgeführt wurde, betreffend, folgende Eintragung:

### Baulastenverzeichnis von Mölschow, Baulastenblatt Nr. 3531 lfd.Nr. 1

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Mölschow, Trassenheider Straße – Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/6 verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Mölschow, Trassenheider Straße - Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/5 – mit einem Teil der gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M\_V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612) erforderlichen Abstandsflächen (Gesamtbaulastenfläche 45 qm) zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Gebäude (Jugendhandwerkerhof) resultiert.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Lageplan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung.“

Eingetragen am: 07. Januar 2000

### Es besteht ein nicht dinglich gesichertes Nutzungsrecht, wie folgt:

Die Gemeinde Mölschow als derzeitige Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/11 (folgend als Gemeinde bezeichnet) gewährt der Gemeinnützigen Regionalgesellschaft Usedom-Peene mbH als derzeitige Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Mölschow, Flur 5, Flurstück 21/5 (folgend als Nutzer bezeichnet) ein auf 30 Jahre befristetes Nutzungsrecht an der unvermessen Teilfläche des Flurstücks 21/11, Flur 5, Gemarkung Mölschow (ca. 181 m<sup>2</sup>) in der Anlage (Lageplan Nutzungsrecht) blau schraffiert. Der Nutzer ist verpflichtet, auf der Fläche (Lageplan Nutzungsrecht) den Rasen zu mähen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass auf dieser Fläche keine Gebäude und Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Lagerung von Materialien) vorgenommen werden, die Auswirkungen auf die Grundstücksfläche bzw. das angrenzende Gebäude haben. Dazu gehört insbesondere das Bepflanzen mit Bäumen.

Der Nutzer ist jederzeit berechtigt, ohne Angabe von Gründen bzw. Einhaltung von Fristen, das Nutzungsverhältnis zu kündigen.

Die Gemeinde ist berechtigt, das Nutzungsverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Quartalsende zu kündigen, wenn

- a.) die unmittelbar angrenzenden Flächen des Flurstücks 21/5 von dem Nutzer veräußert werden oder in sonstiger Weise in das Eigentum Dritter übergehen oder die Klägerin Dritten Besitz an der Fläche einräumt
- oder
- b.) der Nutzer die Gemeinnützigkeit verliert oder aufgibt.

Die Veräußerung des überwiegenden Teils des Flurstücks 21/5 an Dritte berechtigt nicht zur Kündigung gemäß lit. a.) solange unmittelbar angrenzende Teilflächen des Flurstücks 21/5 im Eigentum des Nutzers stehen.

Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt beiderseits unberührt.

Sofern eine berechtigte Beendigung nach den vorstehenden Regelungen erfolgt, ist der zeitanteilige Nutzungswert von der Gemeinde an den Nutzer nicht zu erstatten. Dies gilt nicht bei einer Kündigung aus wichtigem Grund.

Im Falle der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der Nutzer berechtigt aber nicht verpflichtet Gegenstände oder Baulichkeiten zu entfernen (derzeit Teile der Minigolfanlage).

Die Gemeinde ist berechtigt, die Fläche (Anlage Nutzungsrecht) mit einer Ankündigungsfrist von 3 Monaten zur Vornahme von Reparaturen, Modernisierungsmaßnahmen und/oder Instandsetzungs- sowie Sicherungsarbeiten zu betreten bzw. mitzubedenutzen. Die Ankündigungsfrist von 3 Monaten gilt nicht bei Gefahr in Verzug. Sofern durch diese Arbeiten, seien sie auch durch Dritte entstanden oder verursacht, an der Grundstücksoberfläche der Fläche gemäß Anlage-Nutzungsrecht oder Baulichkeiten oder Gegenstände des Nutzers auf der Fläche gemäß Anlage Nutzungsrecht Schäden entstehen, hat die Gemeinde diese zu beseitigen oder Schadensersatz zu leisten. Gleiches gilt entsprechend, soweit der Nutzer oder des Nutzers zuzurechnende Dritte Schäden am Grundstück oder Gebäude verursachen. Unbeschadet bleibt das Recht der Wegnahme der Minigolfanlage.

Bezgl. sonstige nicht eingetragenen Rechte und Lasten wird auf die Bestandspläne der Versorgungs- und Medienträger verwiesen. Das Grundstück ist nicht als Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen entsprechend BBoSchG § 2 Abs. 5 und 6 gekennzeichnet.

### **Baurecht:**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines bestandskräftigen Bebauungsplanes. Für Mölschow wurde eine Abrundungssatzung aufgestellt, nach der Vorhaben auf dem Grundstück nach **§ 34 BauGB, Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Ortschaft**, zu beurteilen sind.

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow ist das Grundstück als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

## **Gutshaus:**

Das Gutshaus wurde zweigeschossig, voll unterkellert 1910 in massiver traditioneller Bauweise errichtet. 1994 bis 1996 ist das Gebäude von der damaligen Pächterin instandgesetzt und der Öffentlichkeit mit der Nutzung als Kulturhaus wieder zugänglich gemacht worden. Im Dachgeschoss, insbesondere Dachspitz, sind nachträglich zwei Ferienwohnungen ausgebaut worden. 2003 bis 2013 wurden Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Gemeinde vorgenommen. Seit 2016 ist das Gebäude leerstehend und ungenutzt.

## **Bruttogrund- und Nutzfläche:**

Die Abmaße des Gebäudes sowie der vorhandenen Räume wurden den Grundrisszeichnungen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Bruttogrundfläche:	Keller	337,74 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	327,66 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	327,66 m <sup>2</sup>
	Spitzboden	126,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Keller	258,45 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	262,56 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	275,87 m <sup>2</sup>
	Spitzboden	85,13 m <sup>2</sup>

## **Rohbau**

Fundamente:	Natursteinfundamente werden angenommen	
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, 30 cm und 38 cm dick	
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 1 1/2 und 1 – Stein dick, in den FeWo leichte Trennwände aus Ständerwerk mit Gipskartonplatten	
Decke:	Tonnengewölbedecke mit Stahlwiderlager	
	Keller:	Preußisches Kappengewölbe mit Stahlwiderlager
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Treppen:	Keller:	einläufige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, im An- und Auslauf gewendelt; zwei einläufige Holztreppe, eine Treppe neu eingebaut
	Erdgeschoss:	einläufige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, im An- und Auslauf gewendelt
	Dachgeschoss:	einläufige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Dachform:	steil geneigtes Satteldach mit zwei Frontgiebeln an der Vorderseite und einer Schleppgaube an der Rückseite	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzabbund	
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Regenfallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	

## **Ausbau**

Sanitäre Einrichtung:	Kulturhaus Keller:	2 Damentoiletten, Waschtisch im Vorraum, Dusche mit zwei Duschbecken, 1 Herrentoilette Toilettenbecken, Urinal und Waschtisch
	Kulturhaus Dachgeschoss:	1 Damentoiletten, 1 Herrentoilette jeweils mit Waschtisch
	Ferienwohnungen:	Je 1 Dusche mit Waschtisch, sep. Toilette und Waschtisch
		gegenwärtiger Standard; im Keller und Dachgeschoss teilweise über Putz

Heizung:	zentrale Gasheizungsanlage, Warmwasser über zentrale Gasheizungsanlage, Bäder Dachgeschoss Elektroboiler zur Warmwasserversorgung
Fußböden:	<p>Keller: Nebenräume m. Betonstrich, Terrazzofliesen, Steinzeugfliesen oder Holzbrettern; Toiletten und Dusche mit Fußbodenfliesen</p> <p>Erdgeschoss: Ausstellungsräume und Flure mit Verlegeplatten und Linoleum, Essensaal mit Holzparkett; Küche mit Fußbodenfliesen</p> <p>Dachgeschoss: Ausstellungsräume mit Holzdielen, teilweise mit Linoleum, ein Ausstellungsraum mit Holzdielen und Laminat, Toiletten Holzdielen mit Linoleum, Flure Holzdielen, teilw. Linoleum</p> <p>FeWo: im Spitzboden mit Fußbodenfliesen in den Toiletten und Duschen sowie textilem Belag in den Wohnräumen</p>
Fassaden:	Ziegelsteinfassade, mit Sockelgesims und Fensterrundbögen gestaltet
Türen:	Außentür als zweiflügelige Holzfülltür mit Glasausschnitten und Rundbogenoberlicht; Innentüren als Holzfüllungstüren, meist aufgearbeitet und in den Sanitärräumen im Kellergeschoss neu eingebaut, in den Ferienwohnungen Furniertüren
Fenster:	zweiflügelige Holzfenster mit Wärmedämmverglasung, Kämpfer und Sprossen
Wandbehandlung:	Sanitärräume und Küchenbereich mit Wandfliesen, Keller Farbanstrich, andere Räume überwiegend Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbehandlung:	Kellerdecke mit Anstrich, ansonsten überwiegend Raufasertapete mit Anstrich
Besondere Bau- teile / Einrichtungen:	Eingangstreppe aus Beton mit Klinkerfliesen belegt Lüftungsanlage für die Küche

### **Bauschäden und -mängel:**

Energieausweis liegt nicht vor.

Für die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) übernimmt der Verkäufer (Gemeinde) keine Haftung. Auf die o. g. offensichtlichen Bauschäden und Mängel wird ausdrücklich hingewiesen. Weitere versteckte Mängel sind nicht bekannt.

Der Erwerber hat das Grundstück zu übernehmen, wie es steht und liegt. Er hat die Möglichkeit es ausführlich zu besichtigen.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanschlüsse (siehe Einschränkung unter Punkt Erschließung)

Einfriedung mit Pforte / Tor

Geringe Wegebefestigungen