

## Zweckbindung und Nutzungsvorstellung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zum Grundstück

Das Grundstück steht zum Verkauf mit der Bauverpflichtung und Zweckbestimmung, eine Hotelanlage (gerne auch Familienhotel) zu errichten und zu betreiben. Wünschenswert wäre eine Hotelanlage mit integrierten saisonverlängernden Maßnahmen, z. B. durch Angebote im Tagungs-, Wellness- und Medicalbereich, ect. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche für gewerbliche, touristische und wohnwirtschaftliche Ansiedlung, deren Bebauung durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend geregelt ist. Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung ist allerdings beabsichtigt, die wohnwirtschaftliche Ansiedlung auszuschließen.

## Entwicklungszustand

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Strandstraße“, der folgende Festsetzungen enthält:

Mischgebiet  
II - III Vollgeschosse  
0,6 GRZ  
1,0-1,2 GFZ

Anlage 1 – Auszug aus dem B-Plan

## Erschließungszustand

Art der Straße:	Befestigte Straße, Beleuchtung vorhanden
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, Trinkwasser, Gas
Entsorgung:	Die Entsorgung erfolgt über das öffentliche Netz.
Bodenbeschaffenheit / Baugrund:	Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Ein Bodenschichtenverzeichnis ist nicht vorhanden. Nennenswerte Setzungsrisse bei angrenzenden Objekten sind augenscheinlich nicht erkennbar, so dass von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden kann.
Aufwuchs:	Be- und Aufwuchs sind geringfügig vorhanden.
Altlasten:	Altlasten sind augenscheinlich nicht erkennbar. <b>Es werden jedoch unter einer Erdschicht Fundamente bzw. errichtete Bodenplatten vermutet. Die Kosten für die Entsorgung sind vom Käufer zu tragen.</b>

## Lage

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe ca. 150 m vom Ostseestrand entfernt. Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt an der Nordwestspitze der Insel Usedom in Mecklenburg Vorpommern. Die nächste Bahnstation befindet sich im Ort. Öffentliche Nahverkehrsverbindungen existieren im Ort. Die Bundesstrasse 111 liegt ca. 5 km entfernt. Die Gemeinde ist mit den anderen Seebädern entlang der Ostseeküste ein attraktives Ostseebad. Die Wirtschaftsstruktur im Einzugsbereich und im Umkreis wird vorwiegend vom Tourismus bestimmt. Verkaufseinrichtungen zur Deckung mit Waren des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden, ebenso Gaststätten und

Ferienwohnunterkünfte.

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Das Grundbuch von Karlshagen Blatt 739 weist für das betreffende Flurstück in Abteilung II eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Instandhaltung, Betreibung, Erneuerung einer Trinkwasserleitung nebst zwei Meter Schutzstreifen einschließlich Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkungen bzw. –verbot) für den Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung – Insel Usedom-, Ückeritz; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 14.07.2008 (LK OVP, Die Landrätin als Untere Wasserbehörde; AZ: 70.3/LAR/038/15/08 eingetragen.

Zurzeit laufen Verhandlungen über die Bewilligung einer Dienstbarkeit zur Sicherung der Gasleitung mit dem Gasversorgungsunternehmen.

Bekanntes auf dem Grundstück oder an dem Grundstück verlegte Leitungen durch die Versorgungsträger, die nicht im Grundbuch gesichert wurden, sind im anliegenden Lageplan zusammengetragen und eingezeichnet.

Anlage 2 – Leitungsplan

### **Allgemeine Vertragsbedingungen der Gemeinde bzw. Hinweise zum Vertragsabschluss**

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. Die Bebauung des Grundstücks ist in maximal 2 Jahren ab Beurkundung eines abzuschließenden Kaufvertrages zu realisieren.

Die Bildung von Wohn- und Teileigentum wird ausgeschlossen. Bei nicht vertragsgemäßer Verwendung steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zu. Besitz und Nutzungen sind mit vollständiger Kaufpreiszahlung zu übergeben; die Gefahr geht zu diesem Zeitpunkt, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten gehen ab Eintritt der Fälligkeit auf den Käufer über. Die Gemeinde Karlshagen hat bezüglich der Vertragsfläche sämtliche Erschließungsbeiträge, Anliegerbeiträge und Kostenerstattungsansprüche aufgrund des Baugesetzbuches oder anderer Rechtsvorschriften für Straßenbaukosten und Wasser- sowie Abwasserleitungen zu tragen, für die ihm oder seinen Rechtsvorgängern bis zum heutigen Tage ein Beitragsbescheid zugegangen ist, und zwar unabhängig vom künftigen Bestand der Leistungsbescheide. Sie versichert, dass sie bisher angeforderte Beiträge im obigen Sinne bezahlt hat. Forderungen aus künftig zugestellten Bescheiden hat der Käufer zu tragen, auch wenn sie Maßnahmen aus früherer Zeit betreffen; die Gemeinde hat zu Erkundigungen bei den Erschließungsträgern geraten. Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten, die anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsbesitzes oder künftiger Veränderungen der

Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen in jedem Fall den Käufer, soweit sie noch nicht bezahlt sind. Vorausleistungen des Verkäufers sind dem Käufer anzurechnen; etwaige Erstattungsansprüche werden an den Käufer abgetreten.

Derzeit ist noch ein Abwasserbeitrag für das betreffende Grundstück zu erwarten. Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und – sofern einschlägig – Gas, Heizwärme etc.) begründet der Käufer mit Wirkung ab Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse.

Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von

Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfang und welcher Funktion. Sie haftet auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes durch solche Leitungen. Etwaige auf dem Kaufgegenstand befindliche Wasser-, Elektrizität- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum des Verkäufers stehen, nicht mitverkauft. Der Käufer hat sich von Durchführung von Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und sich zu vergewissern, dass der Kaufgegenstand frei von Versorgungs- und sonstigen Leitungen ist. bzw. ob eine Überbauung von Leitungen möglich ist. Der Gemeinde ist nicht bekannt, ob im Grundbuch einzutragende weitere Rechte oder Rechte von Lasten, zu deren Entstehen oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, an dem Kaufgegenstand bestehen. Sie übernimmt daher keine Haftung für die Freiheit von solchen dinglichen und sonstigen Rechten Dritter.

**Hinweis:**

Sollten Abweichungen von den üblichen Vertragsbedingungen für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes notwendig sein, sind diese im Angebot unter Nennung der Gründe darzulegen.

Sollte eine Belastung des Grundstücks notwendig werden, ist die Höhe der aufzunehmenden Kreditmittel im Angebot mit anzugeben.