



Eigentumswohnung mit Sondereigentum im Landkreis Rostock

Exposé



Inhalt

1.	Objektbeschreibung	3
1.1.	Lage und Besonderheiten	3
1.2.	Katasterangaben	4
1.3.	Grund- und gebäudebezogene Rechte, Belastungen, Nutzungen.....	4
1.4.	Bauplanungsrecht, Denkmalschutz, Naturschutz	5
1.5.	Erschließungszustand	5
1.6.	Bebauung/ Zustand/ Verwaltung/ Versicherung	6
2.	Verkaufsverfahren.....	9
2.1.	Allgemeine Informationen	9
2.2.	Vordruck zur Angebotsabgabe	10
3.	Anlagen.....	11
3.1.	Fotodokumentation	112
3.2.	Übersichtskarte	118
3.3.	Auszug Teilungserklärung (Hausansichten, Grundrisse, Schnitt).....	119
3.4.	Energieausweis.....	25

1. Objektbeschreibung

Landeseigene Liegenschaft aus Fiskalerbschaft - Eigentumswohnung in 18249 Warnow, Neubaugebiet 93

Die Zwei-Raum-Wohnung ist teilweise möbliert und unbewohnt.

Der 11/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes befindet sich im Mehrfamilienhaus Neubaugebiet 91-93, im Aufgang 93, nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss. Die Etagenwohnung ist im 2.Obergeschoss links befindlich, vgl. Anlage 3.3 (Auszug aus Teilungserklärung).

Insgesamt umfasst die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mehrere Wohngebäude mit zwölf Hauseingängen - Neubaugebiet 88 bis 99 – und 78 Wohneinheiten bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

Die Eigentumswohnung ist seit dem 1.1.2019 leerstehend und unverpachtet. Es besteht Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

1.1. Lage und Besonderheiten

Die zu veräußernde Landesliegenschaft aus Fiskalerbschaft ist in der Anlage 3.1. (Fotodokumentation) abgebildet sowie in der Anlage 3.2. (Übersichtskarte) und in der Anlage 3.3. (Auszug aus der Teilungserklärung) jeweils gekennzeichnet.

Das Verkaufsobjekt befindet sich ca. 300 m nordwestlich des Ortskerns von Warnow in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus.

Die Gemeinde Warnow liegt im Landkreis Rostock und befindet sich ca. 35 km nordöstlich der mecklenburg-vorpommerschen Landeshauptstadt Schwerin. Warnow beherbergt rd. 900 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und ist Teil des Amtes Bützow-Land. Warnow wurde erstmals 1261 erwähnt und liegt am Radfernweg Hamburg - Rügen. Darüber hinaus verläuft der namensgebende Fluss Warnow innerhalb des Ortsgebiets, weiterhin liegt der Große Sternberger See südlich der Gemeinde.

Warnow verfügt über eine Grundschule, im lokalen Umfeld ist jedoch eine umfassende Versorgung (z.B. mit Ärzten) nicht gewährleistet. Weitere Schulen und Versorgungseinrichtungen sind im rd. 9,7 km nordöstlich gelegenen Bützow sowie darüberhinausgehende Einrichtungen weiterer Bedarfe (wie z.B. Baumärkte) in Güstrow (Entfernung: 19,6 km östlich) vorhanden.

Warnow ist ausschließlich über Kreis- bzw. Landesstraßen an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A20 liegt rd. 22 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Neukloster'.

Die Bushaltestelle 'Warnow Schule' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften sowie zum ca. 10,5 km (Straßendistanz) entfernten Bahnhof 'Bützow', der u.a. auch als IC(E)-Haltestelle fungiert.

Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Hamburg' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 126 km.

1.2. Katasterangaben

Gemarkung: Warnow
Flur: 1
Flurstücke: 10/26-27, 10/30, 16/2, 10/21, 10/23, 90/28, 90/30, 90/32,

11/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes, belegen im 2. Obergeschoss links des Hauses Neubaugebiet 93, nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss

Anschrift: 18249 Warnow, Neubaugebiet 93

Eigentümer: Land Mecklenburg-Vorpommern

1.3. Grund- und gebäudebezogene Rechte, Belastungen, Nutzungen

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist Eigentümer des 11/1.000 Miteigentumsanteils an dem v.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes, belegen im 2. Obergeschoss links des Hauses Neubaugebiet 93, nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss, das im Wohnungsgrundbuch von Warnow, Blatt 278 beim Amtsgericht Güstrow verzeichnet ist.

Flurstücke: 10/26, 10/27, 10/30, 16/2, 10/21, 10/23, 90/28, 90/30, 90/32
Grundstücksgröße (m²): 204, 12, 1.215, 281, 107, 118, 3.152, 5.570, 280
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes.

Der Miteigentumsanteil ist beschränkt durch die zu anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Blätter 239-316, 430).

In Abteilung II, lfd. Nr. 2 des Wohnungsgrundbuchs von Warnow, Blatt 278 ist für den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landkreises Güstrow als untere Wasserbehörde vom 17. Juni 2008, Az. 712-LuArbesch-14-07 am 15. Oktober 2009 eingetragen, die auf den Flurstücken 10/30, 90/28 und 90/30, Flur 1, Gemarkung Warnow lastet.

Die v. g. Belastung in Abteilung II, lfd. Nr. 2 ist vom künftigen Erwerber zu übernehmen.

Die Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs von Warnow, Blatt 278 ist lastenfrei.

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Landkreises Rostock, Bauamt, Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen eingetragen.

Das Grundstück: Flurstück 90/30 ist etwas uneben und die Bebauung (MFH Neubaugebiet 91-93) liegt etwas unterhalb vom Straßenniveau. Die Grundstücksform ist unregelmäßig, hat eine leicht rechteckige Form und ist gut nutzbar.

Die Außenanlagen befinden sich in einem guten Zustand. Die Zuwegung, Zu-/ Ausfahrt, Stellplätze sind unbefestigt. Es stehen -in Gemeinschaftseigentum befindliche- Außenstellplätze vor dem Mehrfamilienhaus zur Verfügung.

Etwaige Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Rostock, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden, Untere Bodenschutzbehörde sind dem Land nicht bekannt.

Das Verkaufsobjekt ist unvermietet.

Für das Mehrfamilienhaus 91-93 liegt ein Energieausweis vor, vgl. Anlage 3.4.:
120,3 kWh/(m²xa) Endenergiebedarf, 132,3 kWh/(m²xa) Primärenergiebedarf.

1.4. Bauplanungsrecht, Denkmalschutz, Naturschutz

Das Verkaufsobjekt befindet sich gemäß Auskunft des Amtes Bützow-Land nicht im Geltungsbereich eines Flächen- und Bebauungsplanes. Das Verkaufsobjekt liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung vom 08.06.2017. Somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Denkmalschutzrechtliche sowie naturschutzrechtliche Belange sind dem Land nicht bekannt.

1.5. Erschließungszustand

Die Eigentumswohnanlage liegt an einer öffentlichen Straße (Neubaugebiet).

Erschließung (augenscheinlich): Umfang: üblich / Zustand: gut
Ver- und Entsorgungsanlagen (Gas-, Kanal-, Wasser-, Kabel-, Telefon- und Stromanschluss)

Zu erwartende Erschließungskosten und Ausbaubeiträge sind dem Land derzeit nicht bekannt. Gemäß Auskunft des Amtes Bützow-Land sind keine offenen Straßenbau- und Erschließungsbeiträge vorhanden.

Das Land übernimmt keine Haftung für die Tauglichkeit und den Bestandsschutz der bestehenden Erschließungseinrichtungen sowie des Kaufobjektes generell. Regressansprüche hieraus gegen das Land werden ausgeschlossen.

1.6. Bebauung/ Zustand/ Verwaltung/ Versicherung

Da das Verkaufsobjekt aus einer Fiskalerbschaft erging, können hier keine belastbaren Angaben erteilt werden. Die Eigentumswohnung (ETW) steht nach diesseitiger Kenntnis seit 1.1.2019 leer. Das Baujahr ist vermutlich 1961. Die Wohnfläche der Eigentumswohnung (ETW) beträgt rd. 46 m².

Objektbeschreibung/ Zustand:

Mehrfamilienhaus (MFH): unterkellert, dreigeschossig, Dachgeschoss teilweise ausgebaut

Baujahr: vermutlich 1961; Modernisierung: 1992-1994

Nutzungen: 21 Wohnungen EG - DG, 3 Aufgänge/ Treppenhäuser

Eigentumswohnung (ETW): 2-Raum Wohnung, Lage im 2. Obergeschoss, links zentraler Flur; Wohnzimmer (Durchgangszimmer) mit Zugang zum Schlafzimmer, Küche mit Fenster, Wannenbad mit Fenster

Zimmer Ausrichtung: Hauseingang = Osten; Eingang Wohnung = innenliegend;
Flur = innenliegend; Wohnzimmer = Westen;
Schlafzimmer = Westen; Küche mit Fenster = Osten;
Bad mit Fenster = Osten

Wohnfläche: rd. 46 m²

Deckenhöhe: rd. 2,53 m

Fenster und Rollläden:

isolierverglaste Kunststoff-Fenster (Bj. 02/1993), Metallfensterbänke (außen) und Werzalit (innen)

Türen: Innentüren und Türzargen aus Holz/ Holzfurnier in einfacher Ausstattung ohne Lichtausschnitte; Hauseingangstür/ -zarge mit Einbruchspuren

Flur/ Küche: Tür fehlt

Flur/ Bad: Falttür
 Flur/ Wohnzimmer: Buche Holz furnier
 Wz/ Sz: Holz, Farbe weiß

Bodenbeläge: PVC, Teppich, einfacher Ausstattungsstandard

Wandbekleidungen: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen, Küche mit Fliesen/Fliesenspiegel, Bad im Bereich der Badewanne rd. 1,50 m hoch gefliest

Deckenbekleidungen: Deckenplatten (Styropor)

Sanitärausstattung: Badewanne, Waschbecken und WC, insgesamt einfacher Ausstattungsstandard und durchschnittlicher Zustand

Heizung, Warmwasser: Die Wohnung ist an eine zentrale Gasheizung angeschlossen (Standort Kellergeschoss).
 Zentralheizung – Heizkörper mit Thermostatventilen
 Warmwasserversorgung über Heizungsanlage
 Kachelofen im Wohnzimmer, dessen Nutzbarkeit und Funktionstüchtigkeit dem Land nicht bekannt ist.

Elektroinstallation: einfacher Ausstattungsstandard (ohne FI), TV-Anschluss, Elektrozähler außerhalb der Wohnung im

Treppenhaus und für Kellerraum im KG
 Treppen: Treppenhaus, massiv

Barrierefreiheit: barrierefreier Zugang im EG: nein
 Türöffnungen schwellenfrei: nein
 Türöffnungen > 90 cm breit: nein
 Aufzug: ohne
 Bewegungsfläche 1,50 x 1,50 m in allen Räumen vorhanden: nein

Emissionen: Es bestehen keine über das Maß störende Einflüsse im Umfeld.

Bauschäden / Baumängel:
 Geringfügiger Instandhaltungstau innerhalb der lfd. Instandhaltung/ Instandhaltungsrücklage

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Die ETW Nr. 39 hat eine einfache Ausstattung und macht insgesamt einen unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

Das Verkaufsobjekt wird im gegenwärtigen Zustand verkauft, mitverkauft werden auch sämtliche im Kaufobjekt befindlichen Mobilien. Der Käufer übernimmt deren Beräumung, einschließlich deren Entsorgung auf seine Kosten.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Kaufobjekt werden hiermit ausgeschlossen.

Verwaltung/ Versicherung:

Verwalter:

Durch Beschlussfassung -mit Wohneigentümersammlung vom 26.04.2022- wurde das Maklerbüro Sternberg, Schweriner Str. 5 in 19230 Hagenow zum Verwalter bestellt. Die Bestellung gilt gemäß Verwaltervertrag ab dem 01.01.2022 für 5 Jahre.

Versicherung:

Die WEG, v. d. das Maklerbüro Sternberg GbR ist auch Versicherungsnehmer der bestehenden Versicherungen (Wohngebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung) für das Mehrfamilienhaus „Neubaugebiet 91-93“.

Verteilung der Lasten und Kosten:

Die Wohnungseigentümer teilen gemeinschaftlich die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie der Verwaltung.

2. Verkaufsverfahren

2.1. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für Inhalt oder Richtigkeit der Angaben wird jegliche Haftung des Landes ausgeschlossen.

Es handelt sich um ein öffentliches Bietverfahren - Verkauf gegen Höchstgebot.

Das Kaufobjekt wird im gesamten Umfang verkauft.

Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) vergleichbar.

Der Verkauf ist für das Land freibleibend, d.h. es besteht keine Verpflichtung zur Veräußerung an den Höchstbietenden oder einen sonstigen Bieter. Gleitgebote oder Gebote mit einer Bedingung werden nicht berücksichtigt. Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeder Haftung des Verkäufers. Bietergemeinschaften sind zugelassen.

Die Finanzierung ist über ein deutsches Kreditinstitut / Sparkasse nach Zuschlagserteilung nachzuweisen.

Sämtliche, im Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Kosten, trägt der Käufer.

Bitte nutzen Sie zur Abgabe Ihres Angebots beiliegenden Vordruck und kennzeichnen Sie den Briefumschlag wie folgt:

Gebot - nicht öffnen!

AZ: IV-VV 2400-28126

Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern

Abteilung Staatshochbau und Liegenschaften

IV 430e

Schloßstraße 9-11

19053 Schwerin

Mindestgebot für das Objekt: 15.100,00 EUR

Termin zur Angebotsabgabe: 9. September 2024 (Posteingang der Angebote!)

Besichtigung: nach Terminvereinbarung

Objektbetreuer: Herr Theis beim SBL Rostock, Telefon: 0385 - 588 87464;

E-Mail: Aurelian.Theis@hro.sbl-mv.de

2.2. Vordruck zur Angebotsabgabe

Abgabefrist: 9.9.2024

Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung Staatshochbau und Liegenschaften
IV 430e
Schloßstraße 9-11
19053 Schwerin

Kaufpreisangebot: IV-VV 2400-28126

Kaufinteressenten

Name, Vorname		
Anschrift		
Telefon		
E-Mail		

Kaufangebot

Verkaufsliegenschaft	Ihr Kaufpreisangebot (in EUR)	Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)
(Objekt: 11/1000. Miteigentumsanteil an Grundstück: GMK Warnow, Flur 1, div. Flurstücke verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes im MFH Neubaugebiet 91-93)		

Datenschutzinformationen

Das Finanzministerium M-V und die Staatlichen Bau- und Liegenschaftsämter verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten. Die Hinweise dazu finden Sie unter www.sbl-mv.de/datenschutz.

Wie sind Sie auf das Angebot aufmerksam geworden?

- www.sbl-mv.de
 www.immoScout24.de

Ort, Datum

Unterschrift

3. Anlagen

3.1. Fotodokumentation

3.2. Übersichtskarte

3.3. Auszug Teilungserklärung (Hausansichten, Grundrisse, Schnitt)

3.4. Energieausweis