

Immobilienausschreibung

Landeseigene Liegenschaft - im Strafverfahren rechtskräftig eingezogen - in 18233 Carinerland, OT Klein Mulsow, Hof 4

Eingeschossiges, teilunterkellertes ehemaliges Einfamilienhaus mit Scheunenanbau und Nebengebäuden ruinös, im Außenbereich leerstehend, ruinös, hoher Sanierungs- Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, unverpachtet, Grundstück teilweise zugewachsen und verwildert

Objektnummer: 28317

I. Objektbeschreibung

1. Katasterangaben

Gemarkung: Klein Mulsow
Flur: 1
Flurstück: 47/1
Grundstücksgröße: 2.310 m²
Anschrift: 18233 Carinerland, OT Klein Mulsow, Hof 4
Eigentümer: Land Mecklenburg-Vorpommern

2. Lage und Besonderheiten

Es handelt sich um eine Gebäude- Freifläche und Verkehrsfläche im Ortsteil „Kirch Mulsow“, ca. 5,2 Kilometer südwestlich des Ortskerns von Carinerland in einer Alleinlage. Das Verwertungsgrundstück liegt im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Die zu veräußernde Liegenschaft ist in der Übersichtskarte, vgl. Anlage 1 sowie Orthophoto (Anlage 2) jeweils rot gekennzeichnet.

Die Gemeinde Carinerland liegt zwischen der Hansestadt Wismar und der Stadt Bad Doberan, etwa 13 Kilometer südöstlich des Salzhaffs. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden an den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde des Landkreises Rostock befindet sich ca. 29 Kilometer westlich von Rostock sowie ca. 47 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin entfernt.

Die Gemeinde Carinerland ist über Kreis- bzw. Landstraßen sowie die Bundesstraße B 105 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die Auffahrt zur Autobahn A 14 ist nahegelegen. Die Bushaltestelle „Kirch Mulsow“ ist fußläufig zu erreichen, die nächstgelegene Anbindung an den Schienenverkehr besteht über den in Alt Buckow gelegenen Bahnhof „Teschow“ mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenzugverkehrs betragen ca. 38 Kilometer zum ICE Bahnhof „Bützow“ bzw. rd. 140 Kilometer zum internationalen Verkehrsflughafen „Hamburg“.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Grund- und gebäudebezogene Rechte, Belastungen sowie Nutzungen

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist eingetragener Eigentümer des in dem Grundbuch von Carinerland, Blatt 10723 lastenfrei eingetragenen Grundbesitzes.

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Landkreises Rostock eingetragen.

Etwaige Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Rostock sind ebenfalls nicht bekannt.

Das Land weist darauf hin, dass auf dem Verwertungsgrundstück sowie in den Gebäuden illegal Müll entsorgt wurde, auf Ziffer 5, vorletzter Absatz dieses Exposés wird entsprechend verwiesen.

Der Käufer übernimmt anstelle des Verkäufers die Klärung der Sach- und Rechtsverhältnisse auf eigene Kosten. Regressansprüche gegen die Verkäufer werden ausgeschlossen.

Die Verwertungsliegenschaft ist unverpachtet.

Das Verkaufsgrundstück ist stark zugewachsen und verwildert sowie teilweise mit einer Hecke eingefriedet. Die nur teilweise vorhandene Umzäunung ist zerschlagen.

Die vorhandene Einfriedung des Verkaufsgrundstückes muss nicht mit der Grundstücksgrenze übereinstimmen.

Das Land weist darauf hin, dass die Grundstücksgrenzen nicht vor Ort konkret festgestellt worden sind.

Der Käufer übernimmt anstelle des Landes die Klärung der Sach- und Rechtsverhältnisse auf eigene Kosten. Regressansprüche gegen das Land werden ausgeschlossen.

Für die Verwertungsliegenschaft wurde kein Energieausweis erstellt. Eine Vorlagepflicht besteht nicht, da das vorhandene Gebäude nicht beheizbar ist und das Beheizen in dem derzeitigen Zustand nicht infrage kommt. Der Bieter erklärt sich mit der Nichtvorlage einverstanden.

3.2 Natur- und Denkmalschutz; Planungsrecht

Es bestehen naturschutzrechtliche Bedenken gegen eine Wiederaufnahme der Nutzung auf dem Verwertungsgrundstück, diese wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock als Eingriff gemäß § 12 NatSchAG M-V gewertet, vgl. Stellungnahme in Anlage 3.

Hausanschrift:
Finanzministerium
Mecklenburg-Vorpommern
Schloßstraße 9-11
19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-4585
E-Mail: poststelle@fm.mv-regierung.de
Internet: www.fm.mv-regierung.de

Der Käufer übernimmt anstelle des Landes die Klärung der Sach- und Rechtsverhältnisse auf eigene Kosten. Regressansprüche gegen das Land werden ausgeschlossen.

Der Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde verweist ferner auf den befindlichen schützenswerten diversen Strauch- und Baumbestand auf dem Verwertungsgrundstück, gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Ferner weist der Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass das Verwertungsgrundstück allseitig von Ackerflächen umgeben ist, die zudem Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Kariner Land“ (DE 2036-401) sowie des FFH-Gebietes „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ (DE 2036-302) und damit in einem Schutzgebiet nach EU-Recht sind, vgl. Anlage 3.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind dem Land nicht bekannt.

Nach Auskunft des Amtes Neubukow-Salzhaff befindet sich das Verwertungsgrundstück weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kirch Mulsow noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer anderweitigen städtebaulichen Satzung im Sinne des Baugesetzbuches. Es ist demnach dem Außenbereich zuzuordnen.

Nach Auskunft des Amtes Neubukow-Salzhaff verfügt die Gemeinde Carinerland über keinen Flächennutzungsplan, auf die Stellungnahme des Amtes Neubukow-Salzhaff (Anlage 4) wird hiermit verwiesen.

Es sind keine Planungen bekannt, die Anlieger- oder Ausbaubeiträge nach sich ziehen, vgl. Stellungnahmen Anlage 4.

Ferner sind keine Entscheidungen der Gemeinde hinsichtlich einer Wiederbelebung der Liegenschaft als Wohnnutzung, gemäß § 35 (4) BauGB, gegen die Bedenken des Naturschutzes bekannt.

Der Käufer übernimmt anstelle des Landes die Klärung der Sach- und Rechtsverhältnisse auf eigene Kosten. Regressansprüche gegen das Land werden ausgeschlossen.

Für die aufstehenden Gebäude des Verwertungsgrundstücks ist der bauliche Bestandsschutz vom Erwerber selbst zu klären. Das Land übernimmt keine Haftung für die Nutzbarkeit des Kaufgegenstandes generell. Regressansprüche gegen das Land hieraus werden ausgeschlossen.

4. Erschließungszustand

Das Verwertungsgrundstück liegt an einem unbefestigten, teilweise unzulänglich befahrbaren gemeindlichen Weg an, welcher nicht ausgebaut ist. Eine öffentliche Widmung dieser Grundstückszufahrt ist nicht bekannt.

Für das Verwertungsgrundstück besteht nach Auskunft des Zweckverbandes KÜHLUNG (Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung) ein Hausanschluss für Trinkwasser. Der Hausanschluss ist seit 2016 inaktiv.

Die etwaige Wiederinbetriebnahme des v. g. Anschlusses sind beim Zweckverband KÜHLUNG zu beantragen.

Das Vorhandensein einer DIN-gerechten Abwasserentsorgung ist dem Land nicht bekannt. Eine Kleinkläranlage ist auf der Verwertungsliegenschaft vorhanden. Zur Funktionsfähigkeit, Nutzbarkeit oder Zulässigkeit liegen dem Land keine Informationen vor.

Die Verwertungsliegenschaft verfügt nach Aussage des Versorgers über Anlagen der Stromversorgung der E.DIS Netz GmbH.

Diese vorgenannte Ver- und Entsorgung ist nicht gesichert. Die Regelung dieses ungeklärten Sach- und Rechtsverhältnisses obliegt dem Käufer in eigener Zuständigkeit und auf seine Kosten.

Regressansprüche gegen das Land werden hieraus ausgeschlossen.

Zu erwartende Erschließungskosten und Ausbaubeiträge sind dem Land nicht bekannt.

Anfallendes Regenwasser versickert auf dem Verwertungsgrundstück.

Die Beschaffung etwaig fehlender Leitungen, deren Errichtung und Verlegung obliegt und erfolgt in eigener Zuständigkeit und auf Kosten des Käufers, insbesondere die Regelung der Öffentlichkeit der Trinkwasser- und Stromversorgung.

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

Zu erwartende Erschließungskosten und Ausbaubeiträge sind dem Land derzeit nicht bekannt.

5. Bauzustand / Versicherung

Da das Verwertungsgrundstück aus einem Einziehungsverfahren erging (Ersuchen der Staatsanwaltschaft vom 25. April 2017) können hier keine belastbaren Angaben zu den aufstehenden Gebäuden erteilt werden. Es bestehen keine gesicherten Informationen zur Größe der Nutzflächen. Das Wohngebäude steht nach diesseitiger Kenntnis ab Beschlagnahme leer. Das Baujahr ist unbekannt.

Augenscheinlich bestehen Schäden durch Vandalismus. Das Land weist darauf hin, dass keine wohnwirtschaftliche und zeitgemäße Ausstattung des Wohngebäudes vorhanden ist. Das Land weist auf den fehlenden Ausbauzustand u.a. von Heizung, Warmwasserversorgung, Hauseingangstür, teilweise Innentüren, teilweise Fenster und Dach- und Regenrinnen des Wohngebäudes hin. Die Elektroinstallation ist verschlissen.

Es bestehen an dem Wohngebäude Schäden an der Fassade. Augenscheinlich sind Risse im Mauerwerk des Wohngebäudes sichtbar, Feuchtigkeitsschäden sind erkennbar.

Das Dach des Wohngebäudes ist undicht (teilweise fehlende bzw. defekte Dacheindeckung mit Wellasbestplatten, verwittertes Holz und ist teilweise ungedämmt).

An dem Wohngebäude sind umfassende Sanierungs- Modernisierungs- sowie Renovierungsmaßnahmen erforderlich. Es besteht an dem Wohngebäude Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau. Eine Voll- und Komplettanierung wird unterstellt.

Der Scheunenanbau befindet sich in einem mäßigen/ unterdurchschnittlichen Zustand (die Umnutzung ist nicht fertiggestellt). Es fehlen hier u.a. Heizung, Dämmung, Fenster, Holztür/-tor. Es besteht Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau.

Hausanschrift:

Finanzministerium
Mecklenburg-Vorpommern
Schloßstraße 9-11
19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-4585
E-Mail: poststelle@fm.mv-regierung.de
Internet: www.fm.mv-regierung.de

Die beiden weiteren auf dem Verwertungsgrundstück befindlichen Nebengebäude sind baufällig.

Die v. g. Gebäude sind ungesichert.

Auf die Aufzählung der weiteren vorhandenen Bauschäden und Baumängel wird verzichtet, da es sich bei den Bebauungen um abrisswürdige Gebäude mit erheblichen Instandsetzungsbedarf handelt, denen am Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag keinen Wert mehr beigemessen wird.

Die Liegenschaft wird im gegenwärtigen Zustand verkauft, mitverkauft werden auch sämtliche auf der Liegenschaft befindlichen Mobilien. Der Käufer übernimmt die Beräumung der Liegenschaft, einschließlich der Entsorgung von dem vorhandenen Unrat / Müll auf seine Kosten. Etwaig auf der Verwertungsliegenschaft vorhandener Sondermüll ist ordnungsgemäß einer dafür zugelassenen Deponie zuzuführen.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängel am Kaufgegenstand werden hiermit ausgeschlossen.

Das Land weist darauf hin, dass der Verwertungsgegenstand nicht versichert ist.

II. Verkaufsverfahren

Öffentliche Ausschreibung / Verkauf gegen Gebot

Das Grundstück wird im gesamten Umfang verkauft.

Gleitgebote oder Gebote mit einer Bedingung werden nicht berücksichtigt.

Die VOB gilt nicht.

Der Verkauf ist freibleibend, d. h. es besteht keine Verpflichtung zur Veräußerung an den Höchstbieter.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeder Haftung des Verkäufers.

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

Bietergemeinschaften sind zugelassen.

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

Ein zu verwendender **Umschlag** für die Abgabe des Gebots ist wie folgt zu kennzeichnen:

Gebot – nicht öffnen! AZ: IV – 430e – VV 2400 – **2 8 3 1 7**
Finanzministerium
Mecklenburg-Vorpommern
Referat 430
Schloßstraße 9-11
19053 Schwerin

Hausanschrift:
Finanzministerium
Mecklenburg-Vorpommern
Schloßstraße 9-11
19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-4585
E-Mail: poststelle@fm.mv-regierung.de
Internet: www.fm.mv-regierung.de

Mindestangebot: 800,00 EURO

Termin zur Abgabe
der Gebote: 19. November 2022 (Posteingang)

Ortsbesichtigung: Nach Terminvereinbarung
Bei Ortsterminen gelten die aktuellen Regelungen zur Vermeidung einer
Infektion mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 entsprechend.

Baubetreuer: Frau Brinckmann
beim Staatlichen Amt für Bau- und Liegenschaften Rostock
Tel.: 0385 588 87471
Mail: Uta.Brinckmann@hro.sbl-mv.de

Ansprechpartner: Frau Kuhlmann
Tel.: 0385 588 14437
Fax: 0385 588 4585
Mail: annette.kuhlmann@fm.mv-regierung.de

Anlagen

1. (1) Kopie Übersichtskarte
2. (1) Kopie Orthophoto
3. (1) Kopie Stellungnahme Naturschutz
4. (1) Kopie Stellungnahme Baurecht

Fotodokumentation, nur für die Internetpräsentation

Für Inhalt oder Richtigkeit der obigen Angaben wird jegliche Haftung des Landes
ausgeschlossen.

332 85100

85150

332 85200

Übersichtskarte 1: 1000

© GeoBasis-DE/M-V 2021

WE 28317 - Verwertungsliegenschaft Klein Mulsow, Wohnbauland + Fahrweg, Hof 4, 18233 Carinerland, OT Klein Mulsow
Gemarkung Klein Mulsow, Flur 4, Flurstück 34

59
85200

59
85200

85150

85150

85100

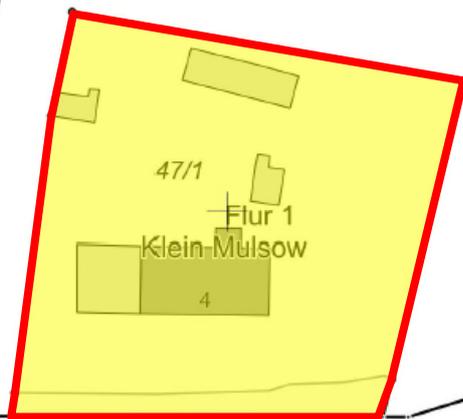
85100

85050

85050

59
85000

59
85000



74/2



Quelle: GeoPortal.MV
erstellt von: _____
erstellt am: 11.06.2021

332 85100

85150

332 85200

332 85100

85150

332 85200

Übersichtskarte 1: 1000

© GeoBasis-DE/M-V 2021

WE 28317 - Verwertungsliegenschaft Klein Mulsow, Wohnbauland + Fahrweg, Hof 4, 18233 Carinerland, OT Klein Mulsow
Gemarkung Klein Mulsow, Flur 1, Flurstück 47/1



Landkreis Rostock
 Der Landrat
 Umweltamt
 Untere Naturschutzbehörde



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Staatliches Bau-und Liegenschaftsamt Rostock

Wallstraße 2
 18055 Rostock

Bei Rückfragen und Antworten:
 Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen:
 Unser Zeichen: 66.1-55.40.25-2-259

Name:
 Telefon:
 Telefax:
 E-Mail:
 Zimmer: Zimmer
 Datum: 30.09.2021

Ihr Auskunftsersuchen vom 24.08.2021 zum Flurstück 47/1, Flur 1, Gemarkung Klein Mulsow

Sehr geehrte Frau

NE 28317

mit Schreiben vom 24.08.2021 baten Sie um Auskunft ob bei einer etwaigen Verfügung über das oben benannte Grundstück bzw. über Teile davon naturschutzrechtliche Bedenken bestehen. Nach Prüfung kann ich folgende Auskunft zu Ihrer Anfrage geben.

Nach Luftbildauswertung befindet sich auf dem Flurstück neben einigen Gebäuden diverser Strauch- und Baumbestand. Entsprechend § 18 NatSchAG M-V gilt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Das Flurstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Es ist allseitig umgeben von Ackerflächen, die zudem Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Kariner Land“ (DE 2036-401) sowie des FFH-Gebietes „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ (DE 2036-302) sind. Gemäß den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 BNatSchG sind großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Das Flurstück scheint bereits längere Zeit ungenutzt und verwildert. Eine Wiederaufnahme der Nutzung z.B. durch Neubau oder maßgeblichen Umbau inkl. Herrichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Zuwegung wäre als Eingriff gemäß §12 NatSchAG M-V zu werten. Weiterhin wäre zu befürchten, dass sich eine weitere bauliche Entwicklung anschließt. Somit würde die Bebauung im Außenbereich ausufern, was jedoch von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege grundsätzlich abgelehnt wird. Grundsätzlich ist einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. In Anbetracht der umgebenden internationalen Schutzgebiete ist dieser Grundsatz von besonderer Bedeutung.

Zusammengefasst bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde gegen eine Wiederaufnahme der Nutzung auf diesem Flurstück Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

Hauptsitz Güstrow
 Am Wall 3 - 5
 18273 Güstrow
 Telefon: 03843 755-0
 Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
 August-Bebel-Straße 3
 18209 Bad Doberan
 Telefon: 03843 755-0
 Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:
 Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
 13:30 - 16:00 Uhr
 Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
 13:30 - 17:00 Uhr
 und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:
 Ostseesparkasse Rostock
 BIC: NOLADE21ROS
 IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11

Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

Kopie



///03.09.21///

9419991335526

ANLAGE 4



Amt Neubukow-Salzhaff

Alt Bukow, Am Salzhaff, Bastorf, Biendorf,
Carinerland, Rerik,

Der Amtsvorsteher

Amt Neubukow-Salzhaff · Panzower Landweg 1 · 18233 Neubukow

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Rostock
Postfach 10 51 10
18010 Rostock

Telefon	E-Mail:	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
				02.09.2021

Landeseigene Liegenschaft – Verwertungsliegenschaft Kirch Mulsow, Wohnbauland + Gartenland, Hofstr. 3, 18233 Carinerland, OT Kirch Mulsow Gemarkung Klein Mulsow, Flur 1, Flurstück 47/1
 Ihr Schreiben vom 25.08.2021, eingegangen am 27.08.2021 *WE 28317*

Sehr geehrte Frau

das o.g. Grundstück befindet sich weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kirch Mulsow noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer anderweitigen städtebaulichen Satzung i.S.d. Baugesetzbuches. Es ist demnach dem Außenbereich zuzuordnen. Die Gemeinde Carinerland verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Es sind keine Planungen bekannt, die Anlieger- oder Ausbaubeiträge nach sich ziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

SB Bauleitplanung

Bankverbindung

Ostseesparkasse
BIC NOLADE21ROS
IBAN DE02 1305 0000 0201 1119 69

Kontakt

Telefon 038294 70210
Fax 038294 70255
E-Mail amt@neubukow-salzhaff.de
Internet www.neubukow-salzhaff.de
Sprechzeiten
Dienstag 9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
Donnerstag 9 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr

USt-IdNr.: | St.-Nr.: | Leitweg-ID für Kreditoren

Amt Neubukow-Salzhaff	DE328939949	079/149/00942	13 0 72 959-K000-67
Gemeinde Alt Bukow	DE328939916	079/149/00659	13 0 72 002-K000-49
Gemeinde Bastorf	DE328939924	079/149/00675	13 0 72 008-K000-78
Gemeinde Biendorf	DE286208186	079/149/00845	13 0 72 014-K000-10
Stadt Ostseebad Rerik	DE162136800	079/149/00527	13 0 72 085-K000-46
Gemeinde Am Salzhaff	DE328939932	079/149/01930	13 0 72 005-K000-15
Gemeinde Carinerland	DE328939893	079/144/01776	13 0 72 022-K000-81
Eigenbetrieb Kurverwaltung	DE162136800	079/144/01024	13 0 72 085-K001-43

Die Zustellung von Rechnungen erfolgt bitte unter: <https://xrechnung-bdr.de>