

Verkauf eines bebauten Grundstücks im Gebotsverfahren

Entwicklungsgrundstück im Ortskern von Schlatkow

Gemeinde Schmatzin - Schlatkow 9



Grundstück mit Entwicklungspotenzial im ländlichen Raum

Die Gemeinde Schmatzin bietet im Ortsteil Schlatkow ein zentral gelegenes, voll erschlossenes Grundstück im Rahmen eines öffentlichen Gebotsverfahrens zum Verkauf an.

Das Objekt eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine Neubebauung im Innenbereich und richtet sich insbesondere an Eigennutzern mit Entwicklungsideen.

Grundstück

Es handelt sich um eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 126/5 der Flur 6 in der Gemarkung Schlatkow mit einer vorläufigen Größe von ca. 1.200 m².

Zur Verbesserung der Nutzbarkeit und individuellen Anpassung an die Bedürfnisse des Erwerbers besteht optional die Möglichkeit, eine weitere Teilfläche aus dem angrenzenden Flurstück 125/1 mit einer Größe von bis zu ca. 1.400 m² zusätzlich zu erwerben.

Die endgültige Grundstücksgröße wird im Rahmen eines Vermessungsverfahrens festgestellt.

Mit dem Verkauf des Grundstücks werden keine Verkehrsfläche, insbesondere keine Wege, Zufahren oder Stellflächen, veräußert.

Lage und Umfeld

Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Schlatkow, einem Ortsteil der Gemeinde Schmatzin im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Umgebung ist geprägt durch eine ruhige, ländliche Wohnstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Grundstücken.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K 15 mit Anschluss an die Bundesstraße B 109 und B 111. Die Autobahn A 20 ist in etwa 50 km erreichbar. Die Städte Anklam und Gützkow bieten eine umfassende Infrastruktur und sind in kurzer Zeit erreichbar.

Grundstück und Erschließung

Das Grundstück liegt im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und ist damit grundsätzlich im Rahmen der umliegenden Bebauung bebaubar. Die planungsrechtliche Einordnung entspricht einem Dorfgebiet (MD).

Die Erschließung ist ortsüblich gesichert. Anschlüsse für Elektro, Gas- und Trinkwasserversorgung, Telekommunikation sind vorhanden; die Abwasserentsorgung erfolgt zentral in das öffentliche Netz.

Bebauung und baulicher Zustand

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes, eingeschossiges Gebäude in massiver Bauweise aus dem Baujahr ca. 1950, welches zuletzt als Gemeindehaus genutzt wurde.

Nach dem vorliegenden Verkehrswertgutachten weist das Gebäude erhebliche bauliche Mängel auf. Insbesondere sind gravierende Schäden an der Dachkonstruktion vorhanden, die zu deutlichen Verformungen geführt haben. Die Standsicherheit ist nicht mehr gewährleistet; es besteht Einsturzgefahr. Das Gebäude wurde bereits gesperrt und ist nicht nutzbar.

Eine wirtschaftliche Sanierung erscheint nach sachverständiger Einschätzung nicht sinnvoll. Für den Erwerber ergibt sich daraus eine klare Ausgangssituation mit Fokus auf eine Neubebauung.

Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage im Innenbereich und der Einstufung als Dorfgebiet bestehen grundsätzlich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Die konkrete Bebauung ist im Einzelfall mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Verkaufsverfahren

Der Verkauf erfolgt im öffentlichen Gebotsverfahren mit einem Mindestgebot in Höhe des festgestellten Verkehrswertes zuzüglich Erstattung der der Gemeinde entstandenen Kosten für die Verkehrswertermittlung (Gutachterhonorar).

Über den Zuschlag entscheidet die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmatzin durch gesonderten Beschluss. Ein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages besteht nicht. Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren jederzeit aufzuheben, Nachverhandlungen zu führen oder von einer Veräußerung Abstand zu nehmen. Bei mehreren gleich hohen Geboten können ergänzend städtebauliche, konzeptionelle oder umsetzungsbezogene Kriterien berücksichtigt werden.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb besteht nicht.

Mindestgebot

Als Mindestgebot gilt der geltende Bodenrichtwert:

19 € / m²

Das Mindestgebot ergibt sich aus der tatsächlich vermessen Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert. Gebote unterhalb dieses Wertes werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Zusätzliche Kosten

Zusätzlich zum Kaufpreis trägt der Erwerber:

- die Kosten der Vermessung
- das Honorar für die Verkehrswertermittlung (1.414,78 €)
- sämtliche Notar- und Grundbuchkosten

Entwicklungsverpflichtung / Bauverpflichtung

Zur Sicherung einer zeitnahen Nutzung und zur Vermeidung von Brachflächen verpflichtet sich der Erwerber im Kaufvertrag,

innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumsumschreibung einen Bauantrag zu stellen und innerhalb von weiteren 2 Jahren mit der baulichen Nutzung zu beginnen.

Eine konkrete Ausgestaltung erfolgt im notariellen Kaufvertrag.

Rückkauflassungsklausel

Zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklungsziele wird im Kaufvertrag eine Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde vereinbart.

Die Gemeinde ist berechtigt, die Rückübertragung zu verlangen, wenn

- die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird oder
- das Grundstück nicht entsprechend der vorgesehenen Nutzung entwickelt wird

Die Rückkauflassung kann innerhalb eines Zeitraums von 4 Jahren ab Eigentumsumschreibung geltend gemacht werden.

Die nähere Ausgestaltung erfolgt im notariellen Kaufvertrag

Ausschluss von Spekulation

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich mit dem Ziel der tatsächlichen Nutzung und Entwicklung des Grundstücks.

Zur Vermeidung von Spekulation wird vertraglich geregelt, dass

- eine Weiterveräußerung innerhalb des Bindungszeitraums nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig ist oder
- im Falle einer Weiterveräußerung ohne Entwicklung Rückforderungsrechte der Gemeinde bestehen.

Damit soll sichergestellt werden, dass das Grundstück einer nachhaltigen Nutzung zugeführt wird und nicht zu Anlage- oder Spekulationszwecken erworben wird.

Auswahlkriterien

Die Auswahl des Erwerbers erfolgt grundsätzlich nach dem wirtschaftlichsten Angebot. Neben der Höhe des Gebotes können insbesondere berücksichtigt werden:

- Qualität und Plausibilität des Nutzungskonzeptes
- Realisierungszeitraum
- gesicherte Finanzierung
- Vereinbarung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde

Hinweis

Das Grundstück wird im gegenwärtigen baulichen und rechtlichen Zustand veräußert. Eine Gewährleistung für den baulichen Zustand wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren jederzeit aufzuheben, Angebote nicht zu berücksichtigen oder von einer Veräußerung Abstand zu nehmen.

Angebotsabgabe

Schriftliche Angebote sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Kennzeichnung

„Gebot Grundstück Schlatkow 9 – Nicht öffnen“

bis zum **08.06.2026** einzureichen beim:
Amt Züssow, Dorfstraße 6, 17495 Züssow.

Das Gebot hat die konkrete Gebotssumme zu enthalten.
Darüber hinaus sind ein Nutzungskonzept, ein Realisierungszeitraum sowie ein geeigneter Finanzierungsnachweis beizufügen.

Weitere Auskünfte erteilt das Amt Züssow,

Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement, Liegenschaften,

Tel. 038355 643 215, E-Mail: k.eberhardt@amt-zurssow.de