Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Objektbeschreibung

Kaufpreis	399.000 €
Wohnfläche	816,66 qm
Nutzfläche	264,74 qm
Grundstücksgröße	1.593 qm
Eigentumswohnungen	14
Stellplätze	25
Baujahr	1983

Lage

Lübs liegt im Landkreis Vorpommern Greifswald, ca. 10 km entfernt vom Stettiner Haff, welches Teil der Ostsee ist. Die Gegend um Ueckermünde ist eine zunehmend gefragte Urlaubsregion. Direkt in Lübs gibt es ein Restaurant, Kindergarten, einige Höfe, Kirche, Parks, Spielpatz, Rad- und Wanderwege. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ferdinandshof, Ueckermünde, Heinrichshof, Tutow und Pasewalk, im Umkreis von ca. 2 bis 25 km. Nur 10 Minuten sind es bis Ueckermünde, wo man den Strand, Hafen, Zoo, Kletterpark und zahlreiche Attraktionen besuchen kann. Zweimal pro Woche kommen Bäcker und andere Verkaufsfahrzeuge in den Ort, die direkt vor dem Haus halten. Der nächte Bahnhof mit direkter Verbindung nach Berlin Hbf befindet sich in Ferdinandshof, ca 8. km entfernt.

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth
Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein massiv gebautes Mehrfamilienhaus Bj. ca. 1983, (kein Plattenbau) mit Vollkeller, Betonzwischendecken und Beton-Dachbodengeschoss.

Die insgesamt 14 Wohneinheiten sind in 2 Aufgänge zu je 7 Wohneinheiten unterteilt. Ein zweiter Fluchtweg ist über den Dachboden vorhanden.

Am Objekt wurde 2020/2021 die Fassade neu gemalert, die Treppenhäuser renoviert, 12 Wohnungstüren erneuert, einen Wohneinheit wurde größtenteils neu ausgebaut, (neue Innentüren, neues Bad). Die restlichen Wohnungen verfügen über ein Wannenbad mit Waschbecken und WC, größtenteils veraltet, erneuerungsbedürftig. Außerdem sind die Wohnungen zu renovieren, neu zu malern / tapezieren, die Elektrik in den Wohnungen ist weitgehend funktionsfähig, aber nutzungsspezifisch anzupassen z.B. weitere Steckdosen zeitgemäß zu ergänzen.

Die Beheizung erfolgte mittels Nachtspeicherheizung, die Nachtspeichereinheiten sind noch vorhanden. Auf Grund der der-

zeitig unsicheren Heizenergielage möchte ich es dem Käufer zur Entscheidung offen lassen, womit er künftig sein Haus beheizt. Es besteht z.B. die Möglichkeit eine neue Heizungsanlage mit Pelletofen, Sonnenkollektoren mit Wärmepumpe oder ähnliches zu installieren. Nach derzeitiger Fördermittelsituation kann es hier bis zu 70% Zuschuss und zusätzliche Finanzierung über KFW geben. Eine Dachseite ist Südausrichtung und würde sich daher auch gut für Fotovoltaik Stromproduktion eignen. Bekanntlich sind dafür gerade die Fördermittel angehoben worden.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral mittels Boiler. Einige der Boiler sind neueren Datums, die restlichen müssen erneuert oder dem neuen Energiekonzept angepasst werden. Derzeitig ist eine Wohnein-

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

heit bewohnt und eine zweite modernisierte Wohneinheit ist mit wenig Aufwand beheizbar zu machen. Weitere Wohneinheiten sind je nach Anspruch des jeweiligen zukünftigen Eigentümers mit mehr oder weniger Aufwand beziehbar herzustellen. Ideal wäre hier ein Käufer, der die Wohnungen insgesamt komplett neu herrichtet und als Einzelpositionen neu anbietet. Bezüglich der beiden Dachgeschosswohnungen ist in der Teilungserklärung bereits einen Ausbaureserve sowie Dachgeschossfenster zum Einbau vorgesehen, sodass hier keine separate Zustimmung der Eigentümergemeinschaft mehr erforderlich ist.

Im Grundbuch sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

Wasserleitungsrecht
Abwasserleitungsrecht
Stromleitungsrecht
Geh- und Fahrrecht für das separate Baugrundstück

Blick aus dem Fenster

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Außenansichten

Eingangsbereich

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth
Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Renovierte Wohnung

Bad mit Fußbodenheizung

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth
Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Große Räume

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Innenansichten

Hausmeisterwohnung

Neue Wohnungseingangstüren

Hausmeisterwohnung

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Treppenflur

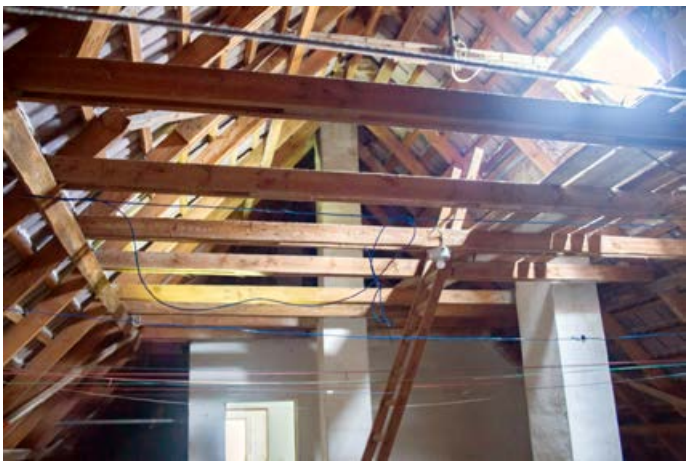
Keller

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Dachgeschoss



Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Umgebung Lübs

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

Nur ca. 10 Autominuten bis Ueckermünde

Wunderschöne Strände

Hafen

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff

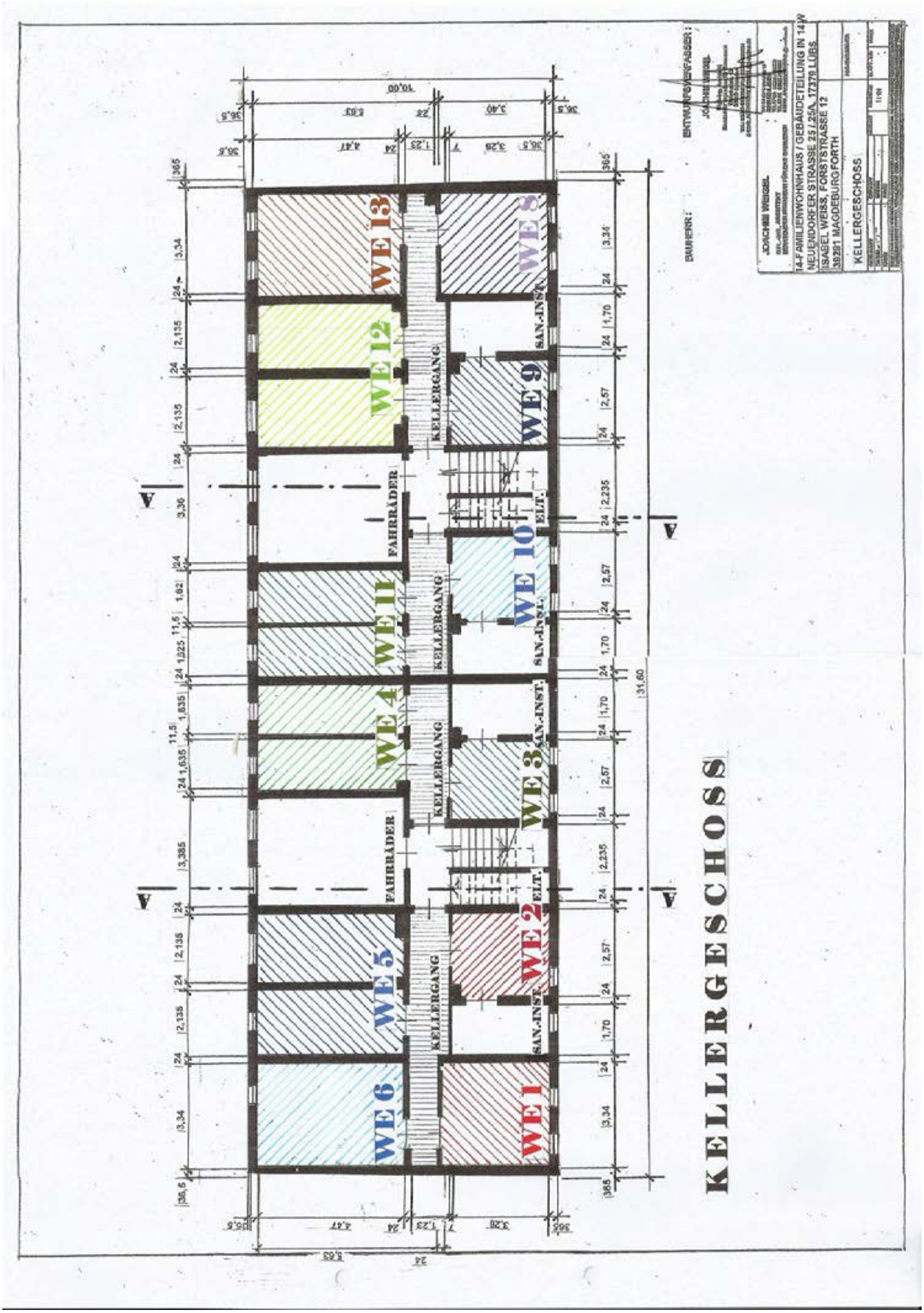
Tierpark in Ueckermünde

Tierpark mit Streichelzoo

Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

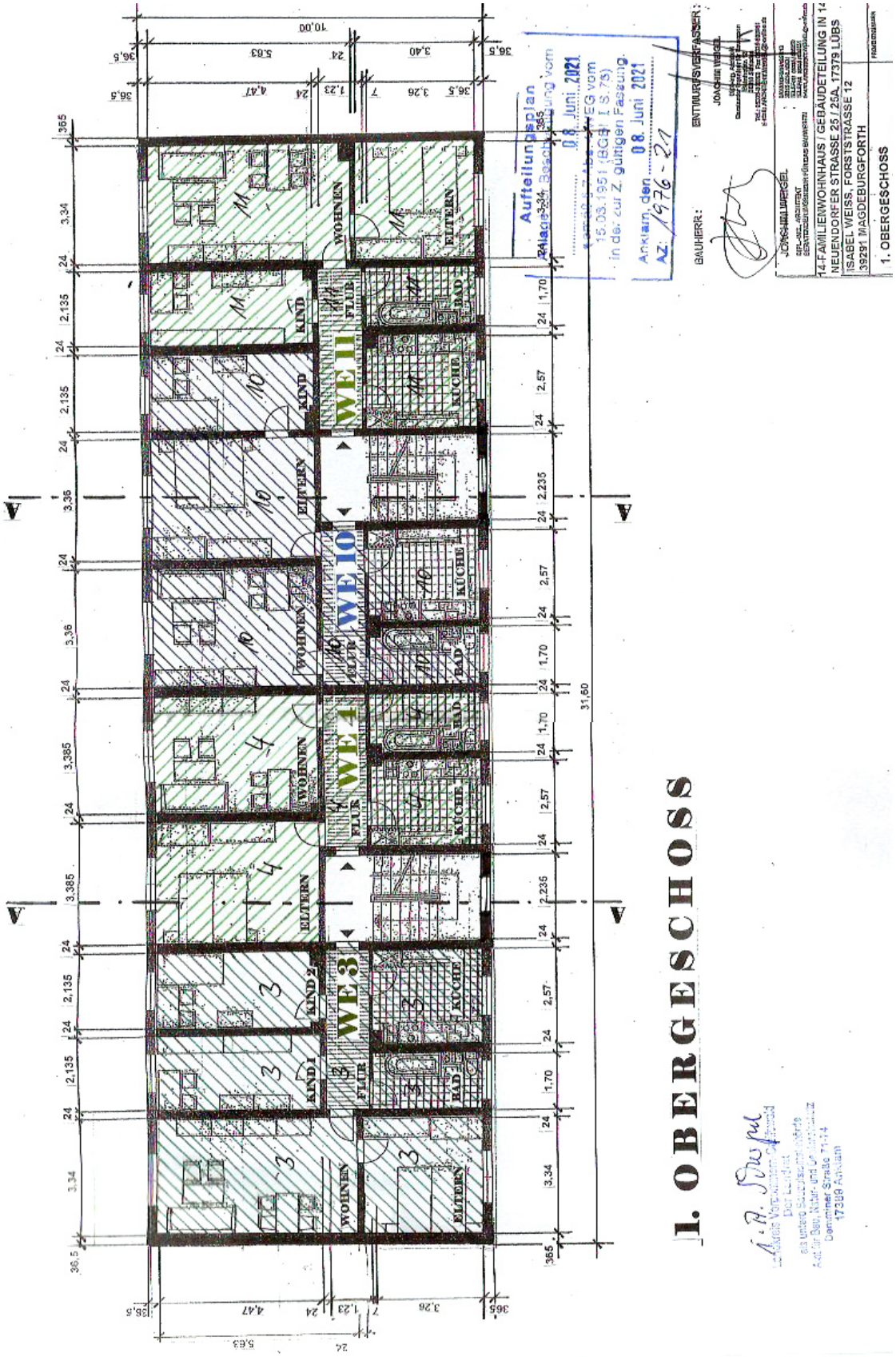
14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff



Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

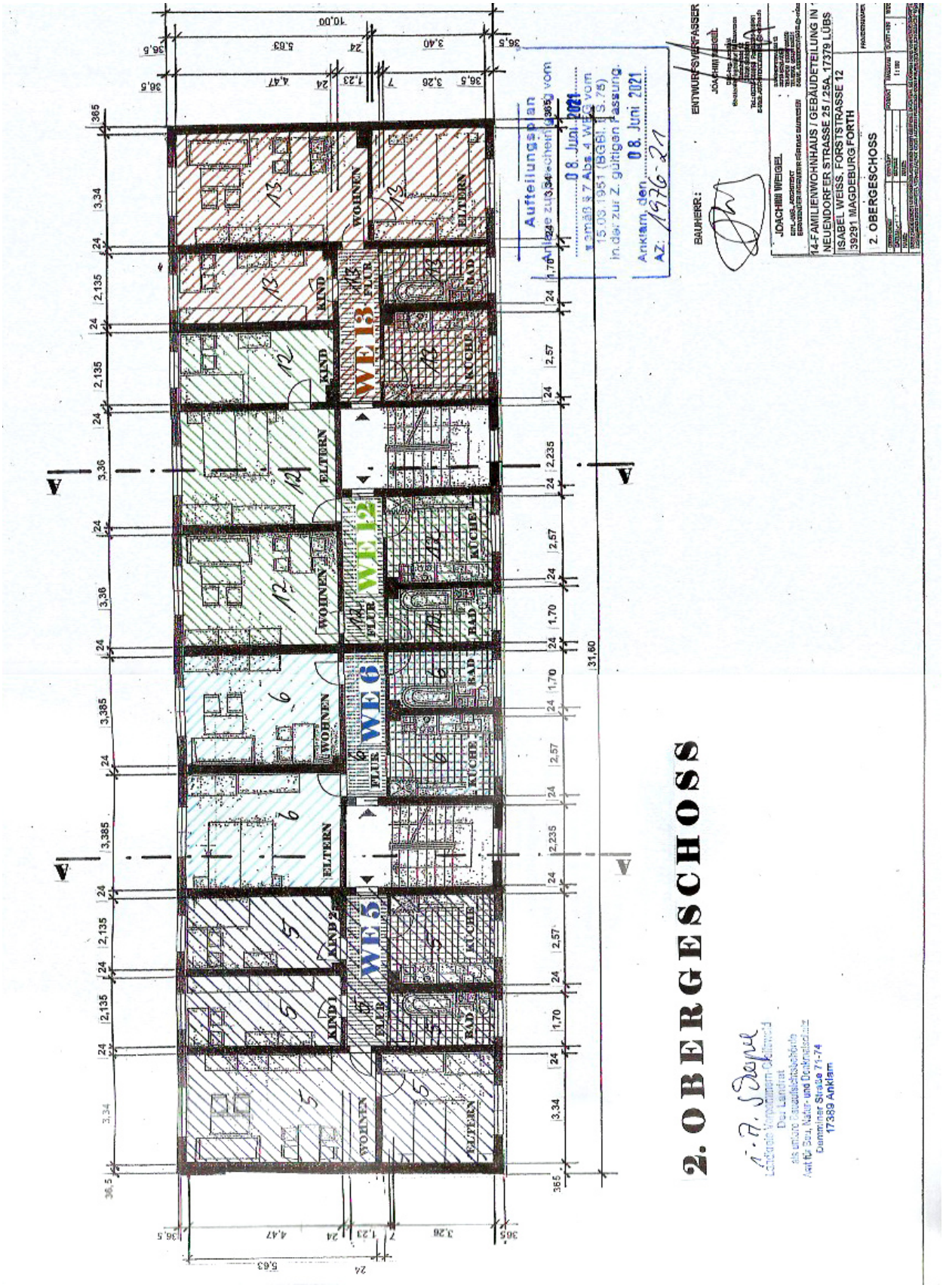
14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff



Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

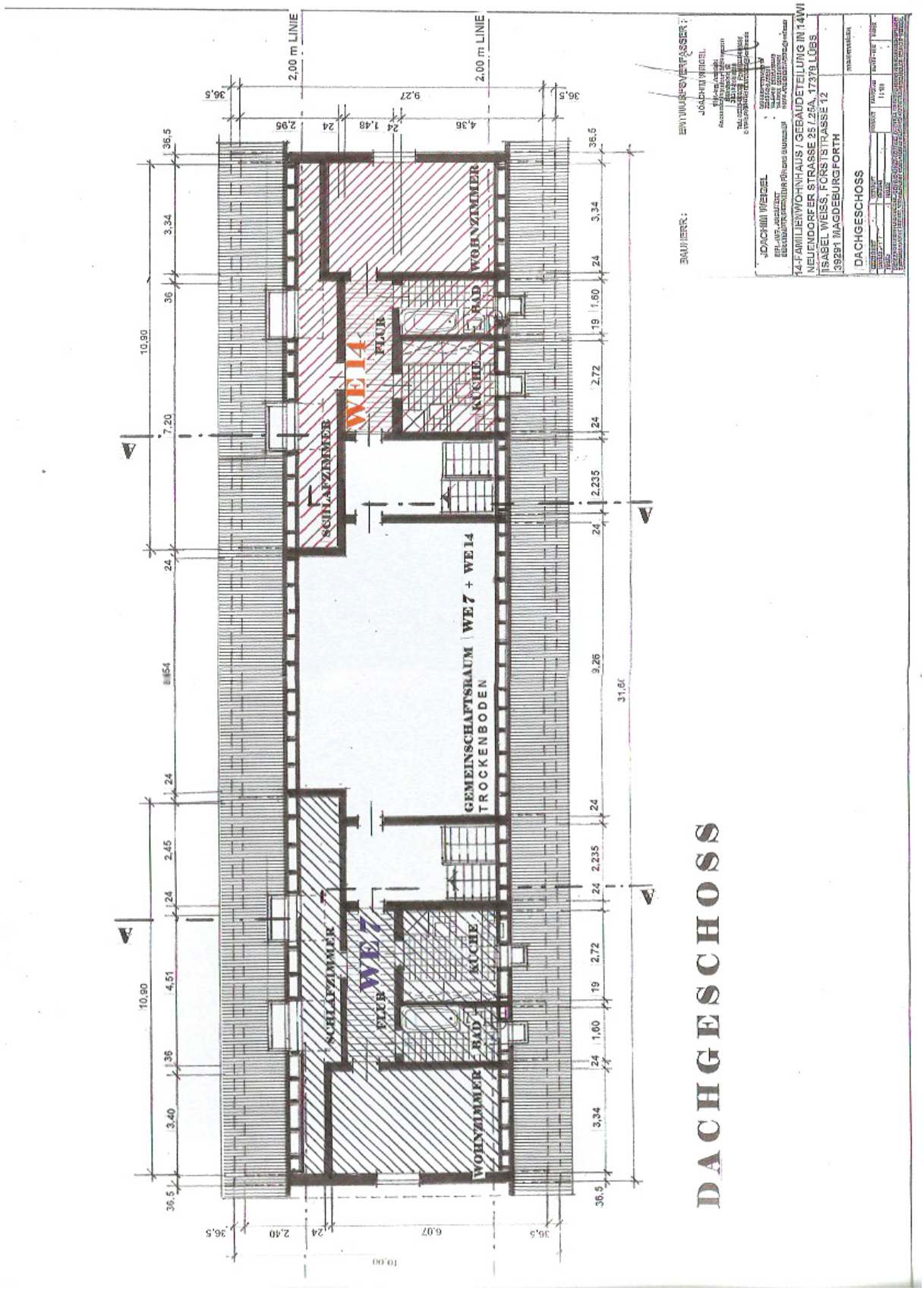
14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff



Eigentümer: Isabel Weiß
Forststraße 12, 39291 Magdeburgerforth

Tel.: 0173 544 0300
E-Mail: info@isabel-weiss.de

14 Eigentumswohnungen / Mehrfamilienhaus nahe Stettiner Haff



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 [1]

Gültig bis: 10.03.2031 **Registriernummer** [2] MV-2021-003568598

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend
Adresse	**Neuendorfer Straße 25/25a, 17379 Lübs**
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude [3]	1983
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2000
Anzahl Wohnungen	14
Gebäudenutzfläche (A_N)	970,8 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Strom
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de®
– ein Service der archaeus.digital GmbH –
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

engiwo.de
archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

Norbert Schnitzler

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, ou, email=nschnitzler@archaeus.de, c=DE
Datum: 2021.03.11 10:34:26 +01'00'

11.03.2021
Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

[1])Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2])Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen
[3])Mehrfachangaben möglich [4])bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

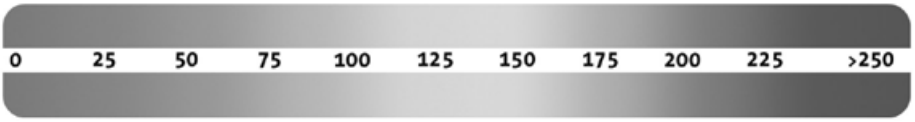
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 [1]

Berechneter Energiebedarf

2

Energiebedarf dieses Gebäudes



Anforderungen gemäß EnEV [4]**:**

Primärenergiebedarf

Ist-Wert _____ kWh/(m²·a) Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

_____ kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen [6]

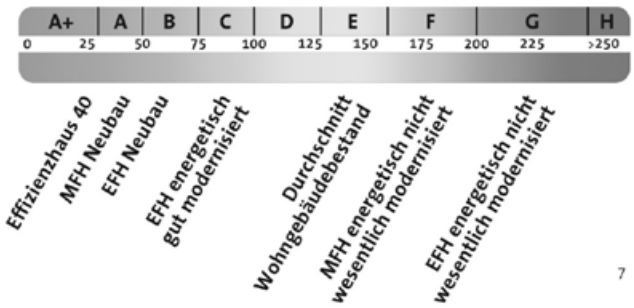
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': _____ kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



[7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1])siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2])siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3])freiwillige Angabe
[4])nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5])nur bei Neubau
[6])nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG [7])EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

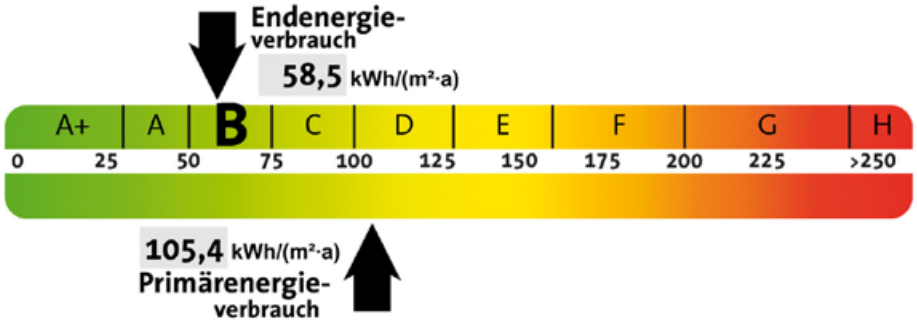
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 [1]

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer [2] MV-2021-003568598

3

Energieverbrauch dieses Gebäudes



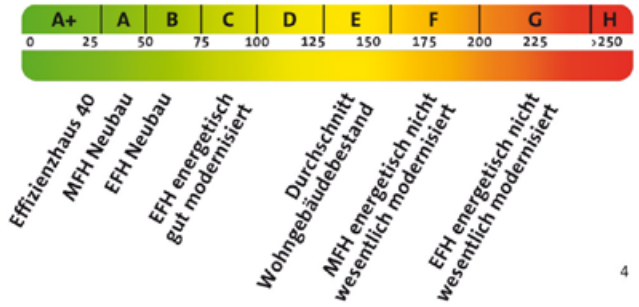
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

58,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2018	31.12.2018	Strom	1,8	36561,0		36561,0	1,08
01.01.2019	31.12.2019	Strom	1,8	32523,0		32523,0	1,11
01.01.2020	31.12.2020	Strom	1,8	33598,0		33598,0	1,09

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1])siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2])siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3])gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh [4])EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 [1]

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] MV-2021-003568598

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke	☐	☒		

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für die dezentrale Warmwassererzeugung erfolgte
ein Zuschlag von 20.0 kWh/qma auf den Endenergieverbrauch

Berechnungsgrundlage der auf Seite 1 genannten Gebäudenutzfläche ist eine **Wohnfläche** von **809** m².

[1])siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2])siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 [1]

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1])siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Der Landrat
des Landkreises Vorpommern-Greifswald
als untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: **An der Kürassierkaserne 9**
17309 Pasewalk
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauverwaltung

Auskunft erteilt: Herr Plogsties
Zimmer: 324
Telefon: 03834 8760 3353
Telefax: 03834 876093353
E-Mail: Jan.Plogsties@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Frau
Isabel Weiß
Neuendorfer Straße 25 - 25 a
17379 Lübs

Datum: 04.04.2022

Aktenzeichen: **01213-22-39**
Grundstück: **Lübs, OT Lübs, Neuendorfer Straße 25, 25 a**
Lagedaten: Gemarkung Lübs, Flur 1, Flurstücke 213/4, 214/2, 213/6
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Weiß,

auf Ihre Anfrage vom 29.03.2022 zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird Ihnen hiermit gemäß § 83 Abs. 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern folgendes Ergebnis bescheinigt:

Auf den genannten Flurstücken sind Baulasten wie folgt eingetragen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	zu Lasten (siehe Anlage)	zu Gunsten (siehe Anlage)	keine
Lübs	1	213/4	☐	☐	☒
Lübs	1	214/2	☐	☐	☒
Lübs	1	213/6	☐	☐	☒

Die für diese Auskunft zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Gebührenbescheid.

Die Ermittlung der Gebühr ergibt sich aus der beigefügten Gebührenberechnung.

Gebührenfestsetzung

Gemäß Verwaltungskostengesetz des Landes Meckl.-Vorp. (VwKostG M-V)* und Landesverordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO)* sind für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Gebühren zu erheben.

Gemäß Anlage 1 der BauGebVO M-V, Tarifstelle 4.3 werden die Gebühren wie folgt erhoben:

Notar Dr. Thomas Walter
Urk.Rolle Nr. /2021
Vom 15. Juni 2021

qu

Teilungserklärung
gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz
nebst Gemeinschaftsordnung

Heute, den fünfzehnten Juni
zweitausendeinundzwanzig

- 15. Juni 2021 -

erschien vor mir,

Dr. Thomas Walter
Notar in Leipzig

in meinen Amtsräumen in 04105 Leipzig, Emil-Fuchs-Straße 6:

Frau Isabel Weiß,
geboren am 30. Juli 1984,
wohnhaft in 17379 Lübs, Neuendorfer Straße 25,
nach eigenen Angaben verheiratet, in Gütertrennung lebend.

Frau Weiß ist mir, Notar, von Person bekannt.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, was folgt:

Vorbemerkung

Das Grundbuch konnte vom Notar nicht eingesehen werden. Dem Notar lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit dem Stande vom 11. Februar 2021 vor. Die Beteiligten entbinden den Notar von seiner Pflicht zur Grundbucheinsicht, nachdem dieser sie auf die damit verbundenen Gefahren hingewiesen hat. Das Baulastenverzeichnis hat der Notar nicht eingesehen.

I.
Grundbuch- und Sachstand

1.)
Im Grundbuch des Amtsgericht Pasewalk
Grundbuch von Lübs
Blatt 829

ist als Alleineigentümer der nachfolgenden Grundstücke mit der Katasterbezeichnung:

lfd. Nr. 1:
Gemarkung Lübs
Flur-Nr.: 1
Flurstücks-Nr.: 213/4
Wirtschaftsart, Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Weg, Neuendorfer Straße 25, 25 A
Größe: 1.000 qm

lfd. Nr. 2:
Gemarkung Lübs
Flur-Nr.: 1
Flurstücks-Nr.: 214/2
Wirtschaftsart, Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Weg, Grünland, Neuendorfer Straße 25
Größe: 593 qm

eingetragen:

Isabel Weiß, vorgenannt.

2.)
Die Erschienene **bewilligt** und **beantragt** die Vereinigung der vorgenannten Grundstücke zu einem Grundstück im Rechtssinne im Grundbuch.

3.)
Abteilung II des Grundbuches ist belastet wie folgt:

lfd. Nr. 1 – lastend am Flst. 214/2:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde, Eggesin; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 20.10.2009 (Landkreis Uecker-Randow, Az.: LAR 008/2009)

lfd. Nr. 2 – lastend am Flst. 213/6:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde, Eggesin; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 20.10.2009 (Landkreis Uecker-Randow, Az.: 008/2009)

Frau Weiß erklärt, dass des Weiteren an den vorgenannten Flurstücken Nr. 213/4 und 214/2 es noch zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) kommen wird.

Abteilung III des Grundbuches ist lastenfrei vorgetragen.

Das Grundstück ist bebaut mit einem 14-Familienhaus nebst 24 Pkw-Stellplätzen.

II.
Begründung von Sondereigentum

Frau Isabel Weiß, vorgenannt,

- künftig kurz "der Grundstückseigentümer" genannt -

bewilligt und beantragt

gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufzuteilen. dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten im beigefügten Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist sowie diese Aufteilung zusammen mit dem Inhalt des Sondereigentums gemäß Abschnitt III dieser Urkunde in das Grundbuch einzutragen.

Jeder Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Grundstückseigentümer

b e g r ü n d e t

hiermit an dem vorbezeichneten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum.

Die Aufteilung erfolgt nach Maßgabe der als **Anlage 1** beigefügten Aufteilungspläne nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.06.2021 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Der Landrat, AZ: 01976-21-29, welche zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurden und auf welche verwiesen wird, wie folgt:

1. ein Miteigentumsanteil von **615/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Erdgeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 1** bezeichnet.

2. ein Miteigentumsanteil von **446/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Erdgeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 2** bezeichnet.

3. ein Miteigentumsanteil von **615/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **ersten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 3** bezeichnet.

4. ein Miteigentumsanteil von **446/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **ersten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 4** bezeichnet.

5. ein Miteigentumsanteil von **615/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **zweiten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 5** bezeichnet.

6. ein Miteigentumsanteil von **446/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **zweiten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 6** bezeichnet.

7. ein Miteigentumsanteil von **476/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Dachgeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet.

   Diesem Sondereigentum wird zugeordnet das Sondernutzungsrecht an dem Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss im beiliegenden **Plan Anlage 5** mit „Gemeinschaftsraum WE 7 + WE 14 Trockenboden" bezeichnet.

8. ein Miteigentumsanteil von **529/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Erdgeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 8** bezeichnet.

9. ein Miteigentumsanteil von **530/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Erdgeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 9** bezeichnet.

10. ein Miteigentumsanteil von **529/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **ersten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 10** bezeichnet.

11. ein Miteigentumsanteil von **530/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **ersten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 11** bezeichnet.

12. ein Miteigentumsanteil von **529/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **zweiten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 12** bezeichnet.

13. ein Miteigentumsanteil von **530/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **zweiten Obergeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan **je** mit **Nr. 13** bezeichnet.

14. ein Miteigentumsanteil von **476/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Dachgeschoss** gelegenen abgeschlossenen Wohnung im Aufteilungsplan mit **Nr. 14** bezeichnet.

    Diesem Sondereigentum wird zugeordnet das Sondernutzungsrecht an dem Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss im beiliegenden **Plan Anlage 5** mit „Gemeinschaftsraum WE 7 + WE 14 Trockenboden" bezeichnet.

15. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 1** bezeichnet.

16. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 2** bezeichnet

17. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 3** bezeichnet

18. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 4** bezeichnet

19. ein Miteigentumsanteil von**112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 5** bezeichnet

20. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 6** bezeichnet

21. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 7** bezeichnet

22. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 8** bezeichnet

23. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 9** bezeichnet

24. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 10** bezeichnet

25. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 11** bezeichnet

26. ein Miteigentumsanteil von **112/10 000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 12** bezeichnet

27. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 13** bezeichnet

28. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 14** bezeichnet

29. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 15** bezeichnet

30. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 16** bezeichnet

31. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 17** bezeichnet

32. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 18** bezeichnet

33. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 19** bezeichnet

34. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 20** bezeichnet

35. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 21** bezeichnet

36. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 22** bezeichnet

37. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 23** bezeichnet

38. ein Miteigentumsanteil von **112/10.000stel** an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan KFZ Stellplätze mit **Nr. 24** bezeichnet.

Gemeinschaftsordnung über das Rechtsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander

§ 1
Rechtsgrundlage

Für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Vorschriften des WEG, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

§ 2
Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind sämtliche abgeschlossenen Räume (z.B. Wohnungen, Kellerräume,) sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile und Anlagen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes

verändert wird. Ebenfalls sind die einzelnen KFZ Stellplätze Nr. 1-24 laut Aufteilungsplan ebenfalls Sondereigentum.

Bezüglich der Wohnungen 7 und 14 gilt folgende Regelung:

Die Dachflächen dürfen bis zu einer Größe von 2 x 2 m davon pro Wohnung 2 Stück zu großen Dachflächenfenstern mit Ausklappbalkon umgebaut werden. Die Genehmigung der Eigentümergemeinschaft gilt hiermit als erteilt. Bedingung hierfür ist, dass sämtliche Arbeiten in Bezug auf den Einbau dieser Dachflächenfenster von Fachunternehmen ausgeführt werden müssen.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind diejenigen Räume, die in der Teilungserklärung nicht zum Sondereigentum erklärt sind, der Grund und Boden und die Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Hierunter fallen insbesondere die Fundamente, alle tragenden Mauern, die Zwischendecken, das Dach, die Regenrinnen mit Fallrohren, die Außentüren, die Außenfenster, Briefkasten- und Klingelanlage, das Treppenhaus, Flure, der Gemeinschaftstrockenboden, der Außenputz, die Außenseiten von Wohnungseingangstüren, Ver- und Entsorgungsanlagen - soweit sie nicht einzelnen Wohnungen dienen -, also Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Wasser, und Abwasser, falls vorhanden Internet- und Fernsehleitungen und ähnliche Versorgungsleitungen. An zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Grundstücksteilen, Räumen und Gebäudebestandteilen kann jedoch ein Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungs- und Teileigentümers gemäß § 15 Abs. 1 WEG bestehen. Das Sondernutzungsrecht hindert nicht den freien Zugang zum Zwecke der Erhaltung der Gebäude.

§ 3
Sondernutzungsrechte

Es werden Sondernutzungsrechte an Gemeinschafts- und Fahrradabstellräumen begründet. Die Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte zur Sondereigentumseinheit ist unter Abschnitt II dieser Urkunde mit enthalten. Auf die dort getroffene Zuordnungsbestimmung wird Bezug genommen.

Demgemäß wird ein Sondernutzungsrecht an dem im beiliegenden **Plan Anlage 3** mit Nummer 1 bezeichneten Gemeinschafts- und Fahrradabstellraum begründet. Dieses Sondernutzungsrecht steht der

Ausübung nach unentgeltlich den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 zu.

Weiterhin wird ein Sondernutzungsrecht an dem im beiliegenden **Plan Anlage 4** mit Nummer 2 bezeichneten Gemeinschafts- und Fahrradabstellraum begründet. Dieses Sondernutzungsrecht steht der Ausübung nach unentgeltlich den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nr. 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 zu.

Es werden Sondernutzungsrechte an dem Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss (Trockenboden WE 7 + 14) begründet. Die Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten ist unter Abschnitt II dieser Urkunde mitenthalten. Auf die dort getroffenen Zuordnungsbestimmungen wird Bezug genommen.

Es besteht zwischen den Vertragsteilen Einigkeit, dass die genannten Sondernutzungsrechte dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümer zur zeitlich unbegrenzten und alleinigen Nutzung jeweils zustehen, der Sondernutzungsberechtigte ein Entgelt für die Überlassung der Sondernutzungsrechte nicht zu leisten hat und die Sondernutzungsrechte nur zusammen mit dem Wohneigentum verkauft werden können.

§ 4
Lasten und Kosten

1.
Den einzelnen Eigentümern obliegen die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:

nichttragende Innenwände, Innenseiten von Wohnungstüren, Innentüren mit Zargen, Fußbodenbeläge, Innenseiten der Fenster, Wand- und Deckenverputz, Estriche, Ersatz zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen, Wasser-, und Stromleitungen ab Zähler bzw. Unterzähler, Klingelendgerät Abwasserleitungen bis zum Fallrohr, Heizungsanlage, soweit diese der Beheizung des Sondereigentumes dient.

Soweit Sondernutzungsrechte begründet werden, obliegt die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht demjenigen Sondereigentümer, zu dessen Sondereigentumsrecht solche Sondernutzungsrechte gehören.

Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung sind jeweils in der Weise durchzuführen, dass der Charakter des Hauses erhalten bleibt und das Objekt sich tatsächlich und optisch durchschnittlich präsentiert.

Vorstehende Instandhaltungsverpflichtung beeinträchtigt nicht das Recht des Verwalters, den Zeitpunkt und die Art der notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu bestimmen.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist verpflichtet, eine Gebäudeversicherung mit Abdeckung der Risiken Feuer und Sturm, Leitungswasser, Vandalismus, Glasbruch und unbenannte Gefahren zu versichern und die Versicherung laufend beizubehalten. Ebenso ist die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet, eine Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung abzuschließen und beizubehalten. Diese Verpflichtung kann auch im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft von der Hausverwaltung übernommen werden.

2.
Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist:

a) Die Kosten der Beheizung werden derzeit vom jeweiligen Wohnungseigentümer getragen, da die Beheizung der jeweiligen Sondereigentumseinheiten über eine dezentrale Wärmeversorgung / Warmwasserversorgung für jede Sondereigentumseinheit verfügt. Die Kosten der Warmwasserversorgung werden ausschließlich nach Verbrauch vom jeweiligen Sondereigentumseigentümer getragen, soweit gesetzlich zulässig. Weiterhin trägt jeder Sondereigentumseigentümer die Instandhaltung und Wartung seiner dezentralen Wärmeversorgung / Warmwasserversorgung selbst.

Diese Regelung gilt für den Zeitraum der jeweiligen dezentralen Wärmeversorgung / Warmwasserversorgung.

Sofern die Eigentümergemeinschaft den Einbau einer Zentraler Heizungsanlage und / oder Warmwassererzeugungsanlage beschließt, gilt folgende Regelung:

Die Kosten der Beheizung werden zu 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % nach der Wohnfläche getragen. Die Kosten der Warmwasserversorgung werden ausschließlich nach Verbrauch getragen, soweit gesetzlich zulässig.

Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch Wärme- und Warmwassermesser, die von der mit der Abrechnung beauftragten Firma montiert, justiert und abgelesen werden. Den Beauftragten der Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten. Den Abrechnungsmodus bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit der beauftragten Firma, soweit nicht die Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss eine Regelung trifft. Zu den auszulegenden Kosten gehören die Aufwendungen für Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der evtl. Einstellung durch einen Fachmann, ferner die Kosten der Verwendung von Wärmemessern und Heizkostenverteilern und die Kosten der Messung von Immissionen.

Die Wohnungseigentümerversammlung kann durch Beschluss, der einer Mehrheit von 75 % aller vorhandenen Stimmen bedarf, einen anderen Verteilungsmaßstab für Heiz- und Warmwasserkosten beschließen, der sich jedoch im Rahmen der Heizkostenverordnung halten muss.

b) Soweit im Übrigen Verbrauchskosten für sonstige Versorgungseinrichtungen durch vorhandene Messvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei festgestellt werden können, trägt der Eigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten alleine.

c) Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Wohneinheit ein gleicher Teil, ohne Rücksicht auf die Größe der einzelnen Wohnungseinheiten. Ebenso entfällt jeweils einheitlich ein separater gleicher Teil der Verwalterkosten auf die Stellplatzeinheiten.

Die Nebenkosten laut Wirtschaftsplan sind von jedem Wohnungseigentümer zum 5. eines Monats auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Der Verwalter ist verpflichtet, Nebenkostenzahlungen spätestens 10 Tage nach Fälligkeit anzumahnen, und spätestens 60 Tage nach Fälligkeit ein Mahnverfahren / ggf. Klageverfahren gegen den Eigentümer für die Eigentümergemeinschaft einzureichen.

§ 5
Wohnungseigentümerversammlung

Der Verwalter ist verpflichtet, einmal jährlich eine Eigentümerversammlung unter rechtzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Sofern rechtlich zulässig, kann er diese auch per Videokonferenz durchführen.

Außerdem muss er die Versammlung einberufen, wenn mehr als 3 Eigentümer oder der Beirat die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangen. Für die Ladefristen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Jede Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein stimmberechtigter Eigentümer auf der Versammlung zugegen ist oder, auch die WEG-Verwaltung die Vollmacht eines stimmberechigten Eigentümers in Händen hält.

Jede Eigentumseinheit hat eine Stimme. Jeder Eigentümer kann sich in der Wohnungseigentümerversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen. Zur Wohnungseigentümer-versammlung haben nur grundbuchlich eingetragene Wohnungseigentümer, Eigentümer von Teilen einer Wohnungseinheit sowie Käufer von Wohnungen, die ihren beurkundeten Kaufvertrag in öffentlich beglaubigter Form vorweisen können, Zutritt. Ein Rede- und Beitragsrecht steht neben dem Verwalter und seinen Mitarbeitern nur grundbuchlich eingetragenen Wohnungseigentümern, Eigentümern von Teilen einer Wohnungseinheit sowie Käufer von Wohnungen, die ihren beurkundeten Kaufvertrag in öffentlich beglaubigter Form vorweisen können zu. Partner von Wohnungs-eigentümern oder von Käufern können einer Wohnungseigentümer-versammlung beiwohnen, sofern alle Mitglieder der Wohnungseigentümer-gemeinschaft damit einverstanden sind, und der Hausverwalter diesem zustimmt. Der Hausverwalter kann die Zustimmung jederzeit während einer Wohnungseigentümerversammlung widerrufen. Das Hausrecht liegt beim Hausverwalter. Der Hausverwalter hat ein Protokoll über die Versammlung sowie zu den Beschlüssen zu führen. Zum Zwecke der späteren schriftlichen Protokollerstellung und zur Beweissicherung kann er eine Tonaufzeichnung von der Versammlung erstellen.

§ 6
Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage wird mit 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat festgesetzt. Diese kann bei den jeweiligen Wohnungseigentümer-versammlungen nach Beschluss der Wohnungseigentümer erhöht, gesenkt oder ausgesetzt werden. Sie ist jeweils bis zum 5. eines Monats auf das Gemeinschaftskonto aufzuzahlen.

§ 7
Veräußerung von Wohnungseigentum

Zur Veräußerung einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Eine Ablehnung der Zustimmung ist möglich, wenn hinsichtlich des Erwerbsinteressenten gewichtige Gründe gegeben sind, die bezüglich seiner Person oder seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zukünftigen Nebenkostenzahlungen und ggf. Sonderumlagen Zweifel aufkommen lassen. Der Verwalter ist berechtigt, weitere Auskünfte und Unterlagen zu verlangen. Bei amtsbekannter Vermögenslosigkeit, Insolvenz oder drohender Überschuldung hat der Verwalter nach Kenntniserhalt die Zustimmung zu verweigern. Sofern der Hausverwalter seine Zustimmung verweigert, hat er dies sämtlichen Vertragsbeteiligten mitzuteilen.

§ 8
Nutzungsänderungen / Nutzung

1.)
Nutzungsänderungen gegenüber dem derzeitigen Stand, also insbesondere die Umwandlung von Wohnungen in gewerbliche Räume oder entsprechende Nutzungsüberlassungen sind nur dann zulässig, wenn die Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss einer solche Nutzung zustimmt. Nutzungen zum Zwecke von Prostitution, Drogenberatungen, Büro von Parteien oder radikaler Gruppierungen sind von vornherein als nicht beschlussfähig ausgeschlossen und untersagt.

2.)
Sämtliches Gemeinschafts- und Sondereigentum darf nur zu den vorgesehenen Zwecken (Wohnung, Kellerabstellraum, Trockenboden Fahrradkeller etc.) genutzt werden. Die Nutzung als Ferienwohnung, auch zur Vermietung, ist zulässig. Ebenso ist eine ruhige Nutzung als Büro zulässig, jedoch nur ohne Publikumsverkehr. Gesonderte Namens-/ Firmenschilder über Klingelschildgröße dürfen nur nach Zustimmung der Eigentümergemeinschaft angebracht werden. Die Nutzung der Treppenhäuser und Flure zu Abstellzwecken ist untersagt. Jegliche abgestellten Gegenstände können jederzeit vom Verwalter ohne Vorankündigung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft entfernt werden, sofern kein einzelner Eigentümer als Verursacher ermittelt werden kann. Der Verwalter kann jedoch auf Antrag eine schriftliche befristete Sondererlaubnis zum Abstellen von notwendigen Gerätschaften in Fluren und Treppenhäusern erteilen, sofern die Fluchtwege dadurch nicht beeinträchtigt werden (zb. für Rollator, Rollstuhl oder ähnliches).

Insbesondere sind die KFZ-Abstellflächen nur für die Abstellung von zugelassenen und versicherten KFZ und Anhängern zulässig. Nicht zugelassene KFZ und Anhänger können von der Hausverwaltung ohne gesonderte Ankündigung oder Ermahnung auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers oder sofern dieser nicht ermittelt werden kann, auf Kosten der Eigentümergemeinschaft abgeschleppt und eingelagert werden.

Auf anderen als den im Plan Anlage 2 gekennzeichneten KFZ-Abstellflächen dürfen nicht zur Abstellung von KFZ genutzt werden. Die jeweiligen Eigentümer der KFZ Abstellflächen sind verpflichtet, ihre Flächen jeweils mit permanenter gut lesbarer Beschriftung mit der Stellplatznummer und ggf. ihrem KFZ Kennzeichen oder ihren Namen zu beschriften.

Auf der befestigten Zuwegung vor den Häusern Neuendorfer Weg 25 und 25 a darf nur zum Zwecke des Be- und Entladens kurzzeitig angehalten werden. Das Parken ist hier verboten. Diese Zuwegung ist stets als Rettungsweg frei zu halten.

IV.
Verwalter und Verwaltungsbeirat

1.)
Die vorläufige Verwaltung übernimmt die jetzige Eigentümerin, Isabel Weiß, selbst. Zur ersten Eigentümerversammlung soll ein neuer Verwalter gewählt werden. Sofern bis dahin kein neuer Verwalter gewählt und mittels Vertrag beauftragt worden ist, verlängert sich die Verwaltung durch die jetzige Eigentümerin um weitere 6 Monate.

Der Verwalter erstellt vorläufige Wirtschaftspläne, die von der ersten regulären Verwaltung übernommen und abgerechnet werden.

Die übrigen Aufgaben des Verwalters werden in einem separaten Vertrag geregelt.

Der Verwalter ist bevollmächtigt, für die Eigentümergemeinschaft ein Verwalterkonto zu eröffnen, dieses zu führen und auch zu schließen.

Die Hausverwaltung / Verwalter wird von der Eigentümergemeinschaft gewählt. Die neue Hausverwaltung / Verwalter wird zur ersten Eigentümerversammlung gewählt.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

2.)
Der Verwaltungsbeirat wird von der Eigentümergemeinschaft gewählt und besteht aus 3 Eigentümern. Der Verwaltungsbeirat wird für 3 Jahre gewählt.

V.
Kosten und Ausfertigungen

Alle durch diese Beurkundung und den Vollzug erwachsenden Kosten trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift sowie der Eigentümer für jede Wohneinheit eine beglaubigte Abschrift.

VII.
Vollmacht

Der amtierende Notar wird ermächtigt, im Rahmen gegenwärtiger Beurkundung Anträge jeder Art zum Grundbuch zu stellen, abzuändern sowie zurückzuziehen.

Unbeschadet vorstehend erteilter Vollmacht ermächtigt der Grundstückseigentümer einen jeden Angestellten des amtierenden Notars, jeweils allein und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, Berichtigungen und Ergänzungen zu dieser Urkunde vorzunehmen, überhaupt alles zu tun, was zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sein wird.

Vorstehende Vollmacht ist insbesondere erteilt:
a) Andrea Baugirdis, Notarangestellte in Leipzig,
b) Kathrin Tischow, Notarangestellte in Leipzig.

Vorgelesen vom Notar, von der Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

Anlage 2

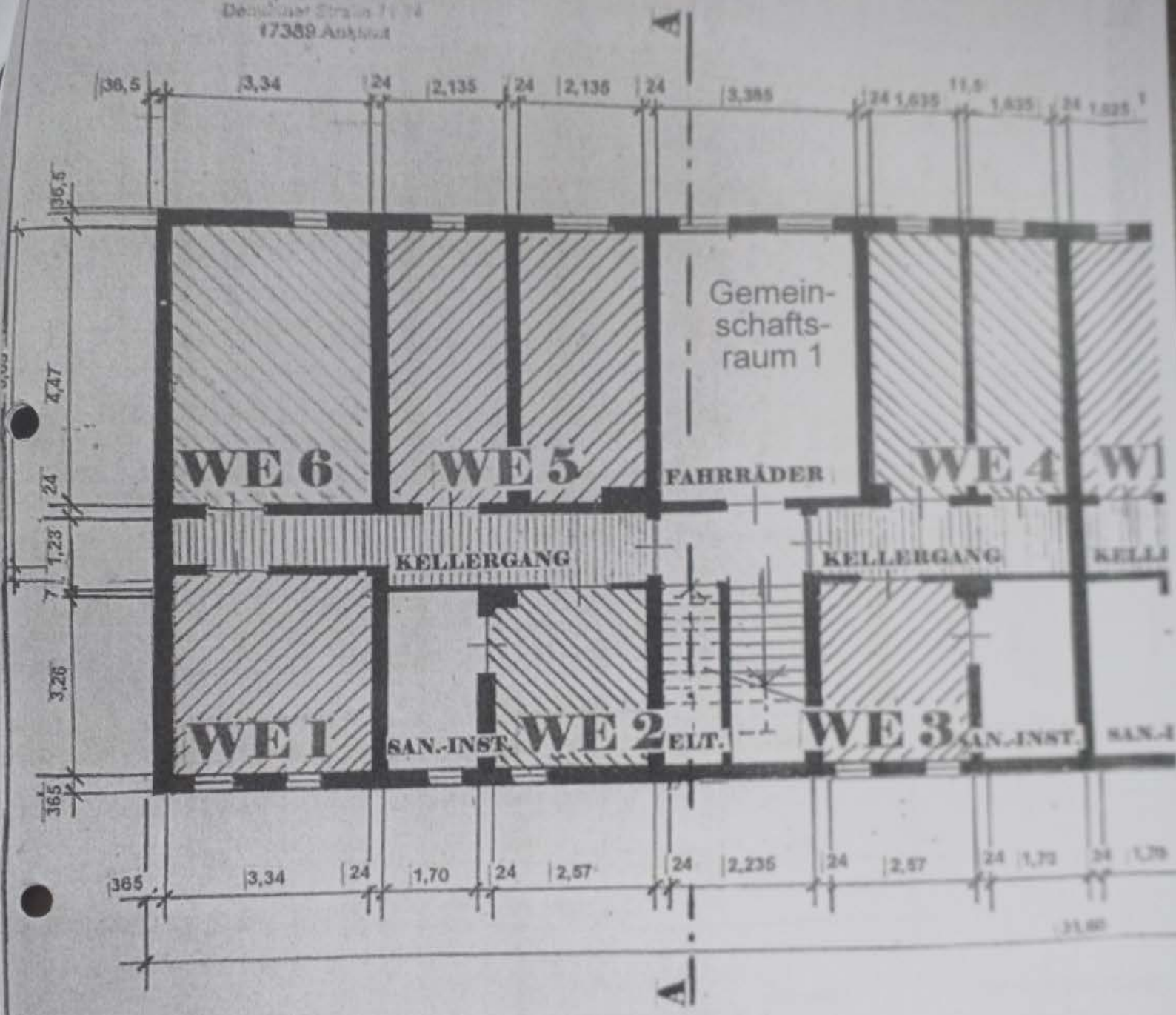
Aufteilungsplan KFZ - Stellplätze

Stellplatzgrösse 1-24 : je ca 5,00 x 2,50 m

Die Stellplätze sind jeweils Sondereigentum

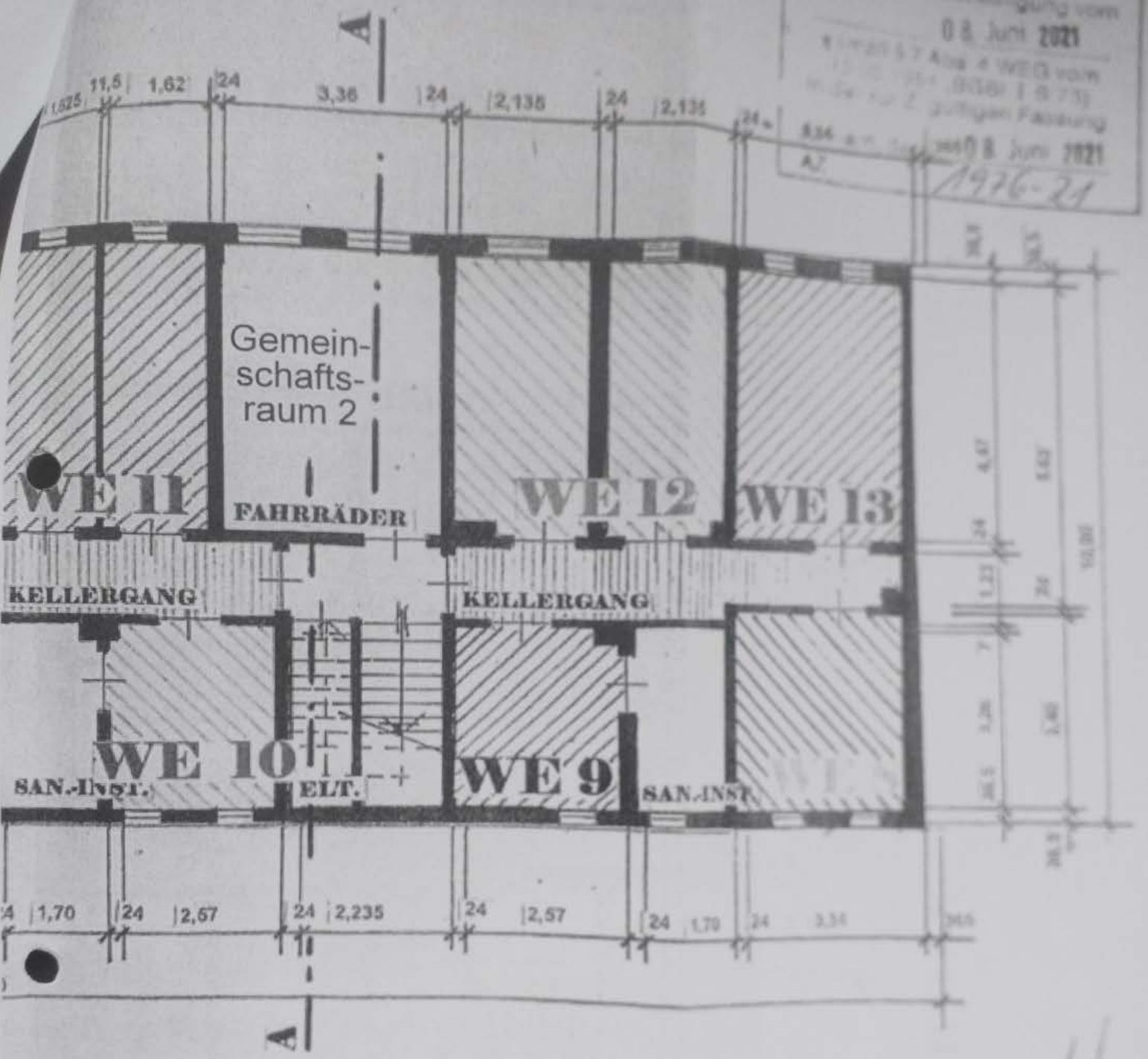
Plan Anlage 3

i. A. Stespel
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde
Amt für Bau-, Umwelt- und Denkmalschutz
Demmler Straße 7 / 9
17389 Anklam



KELLERGESCHOSS

Plan Anlage 4



Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Mühlenstr. 18c
17389 Anklam

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Anlage zur Bescheinigung vom 08. Juni 2021 gemäß § 7 Abs. 1 VEG vom 15.03.1951 (BGBl. I S.75) in der zur Z. gültigen Fassung. 08. Juni 2021

AZ: 1976-21

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde
Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam

Erstellt am 15.10.2020

Gemarkung:	Lübs (13 4167)	Gemeinde:	Lübs (13 0 75 084) Landkreis Vorpommern-Greifswald
Flur:	1		
Flurstück:	213/4, 213/6, 214/2,	Lage:	Neuendorfer Str. 25, 25a
Hinweis:	Flurneuordnung		

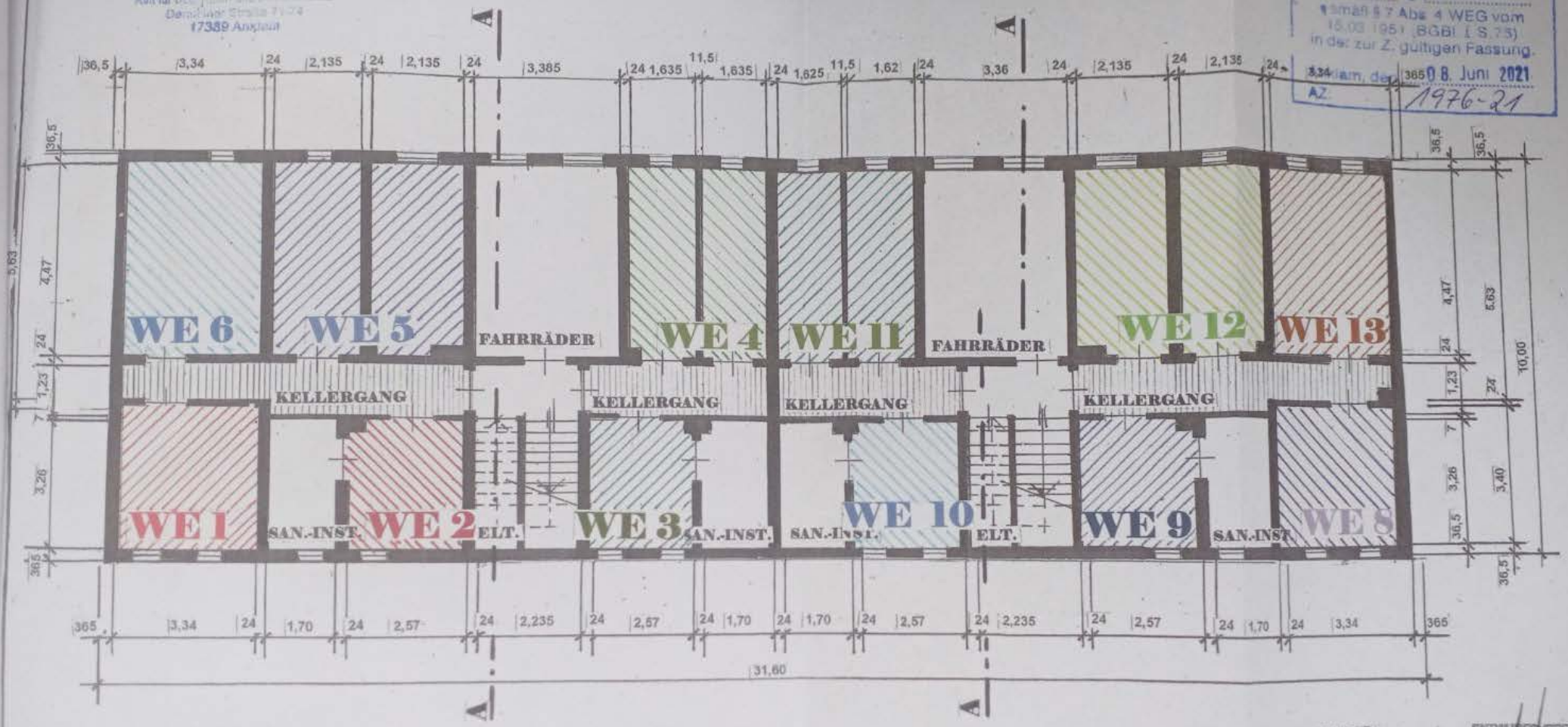
0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

i. A. Strepel
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde
Amt für Bau, Planen und Gewerbeschutz
Demmler Straße 71-74
17389 Anklam

Aufteilungsplan
Anlage zur Bescheinigung vom
08. Juni 2021
gemäß § 7 Abs. 4 WEG vom
15.03.1951 (BGBl. I S.73)
in der zur Z. gültigen Fassung.
Anklam, den 08. Juni 2021
AZ. 1976-21



KELLERGESCHOSS

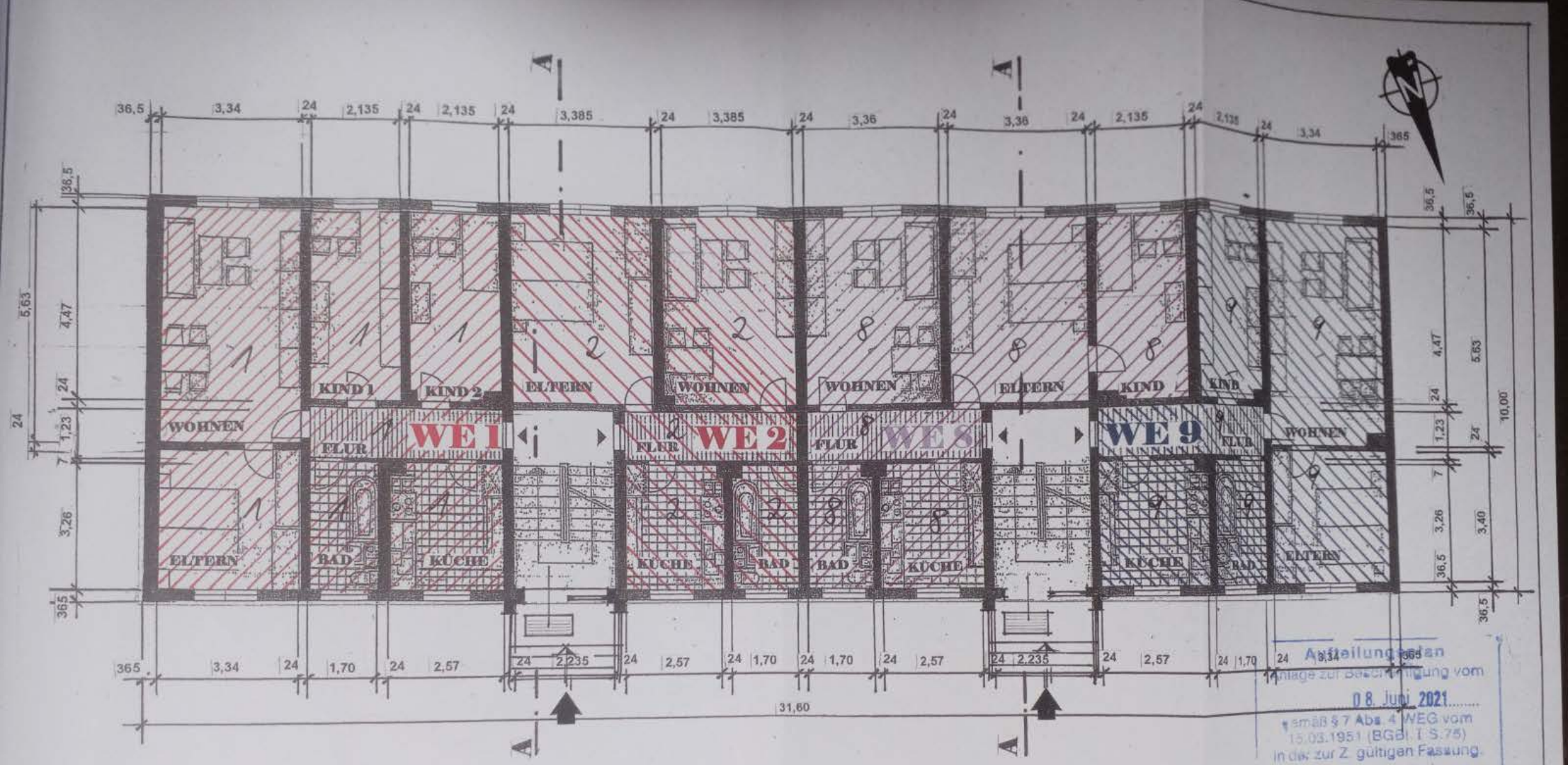
BAUHERR:

ENTWURFSVERFASSER:
JOACHIM WEIGEL

JOACHIM WEIGEL

14-FAMILIENWOHNHAUS / GEBÄUDETEILUNG IN 14 W
NEUENDORFER STRASSE 23 / 23A, 17379 LÜBS
ISABEL WEISS, FORSTSTRASSE 12
39291 MAGDEBURG-FORTH

KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Anteilungsplan
Anlage zur Bescheinigung vom
08. Juni 2021
gemäß § 7 Abs. 4 WEG vom
15.03.1951 (BGBl. I S.75)
in der zur Z. gültigen Fassung.
Anklam, den 08. Juni 2021
AZ: 1976-21

BAUHERR:

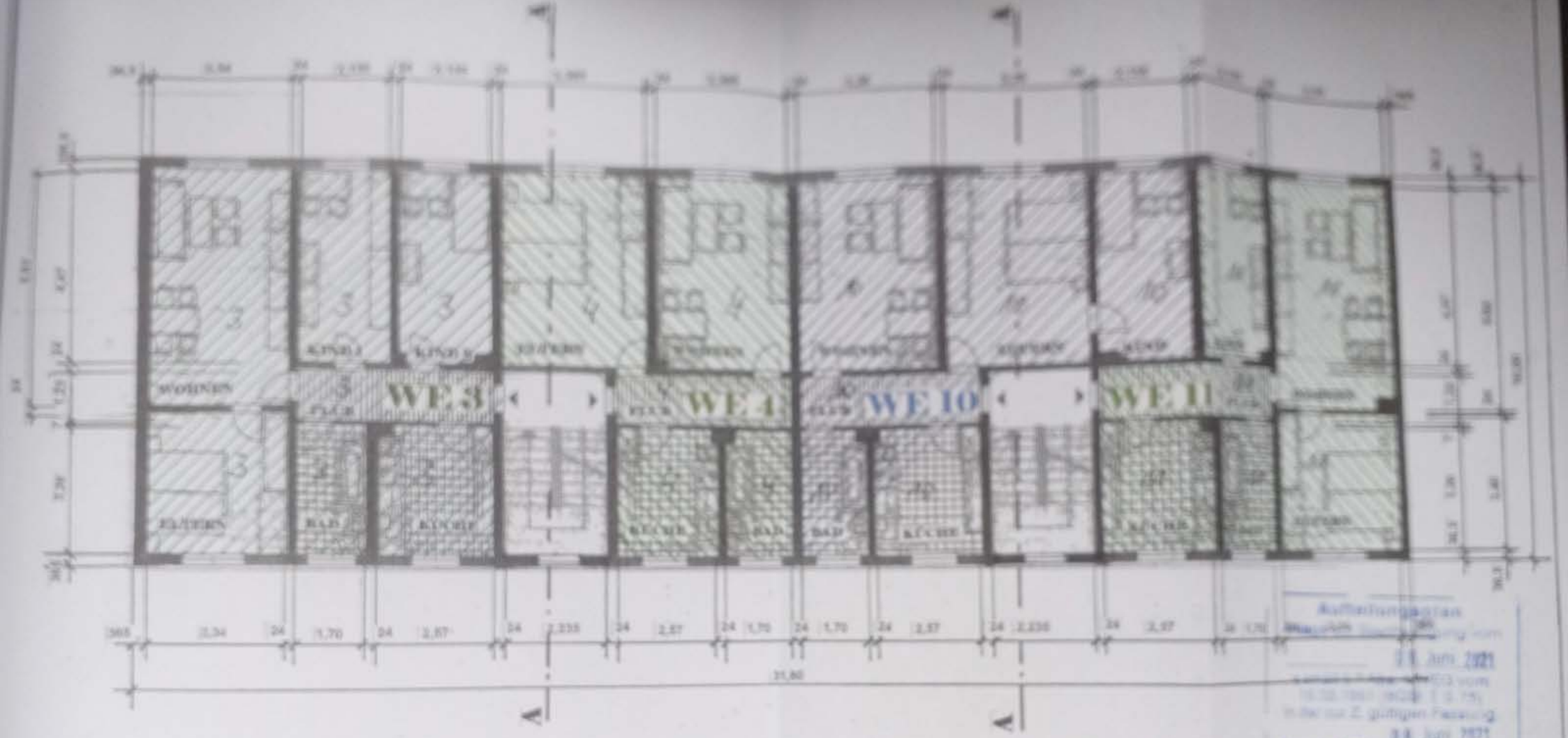
ENTWURFSVERFASSER:
JOACHIM WEIGEL
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BEVÖLKERUNGSSCHUTZ
BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

JOACHIM WEIGEL
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

14-FAMILIENWOHNHAUS / GEBÄUDETEILUNG IN 14
NEUENDORFER STRASSE 25 / 25A, 17379 LÜBS
ISABEL WEISS, FORSTSTRASSE 12
39291 MAGDEBURGFORTH

ERDGESCHOSS

i. A. Schrepel
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat
Amt für Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam



1. OBERGESCHOSS

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde
Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Demmler Straße 71-74
17389 Anklam

Anklam, den 18. Juni 2021
AZ 1876-21

1-FAMILIENWOHNHAUS / GEBÄUDETEILUNG IN 14
NEUENDORFER STRASSE 25 / 25A, 17379 LÜBS
ISABEL WEISS, FORSTSTRASSE 12
39291 MAGDEBURGFORTH

1. OBERGESCHOSS

1:100

2. OBERGESCHOSS

Aufteilungsplan
Anlage zur Bescheinigung vom
08. Juni 2021
gemäß § 7 Abs. 4 WoBauG vom
15.03.1951 (BGBl. I S. 75)
in der zur Z. gültigen Fassung.
Arnstein, den 08. Juni 2021
AZ 1976-21

BAUHERR:

ENTWURFSVERFASSER:

JOACHIM WEISSE

NEUBAU EINES WOHNHAUSES / UMBAUMAßNAHMEN IN
MEUSDORFER STRASSE 31 / 33A, 39126 LÜBB
ISABEL WEISSE, FORSTSTRASSE 12
39291 BAESDORF/BÖRDE

2. OBERGESCHOSS