

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

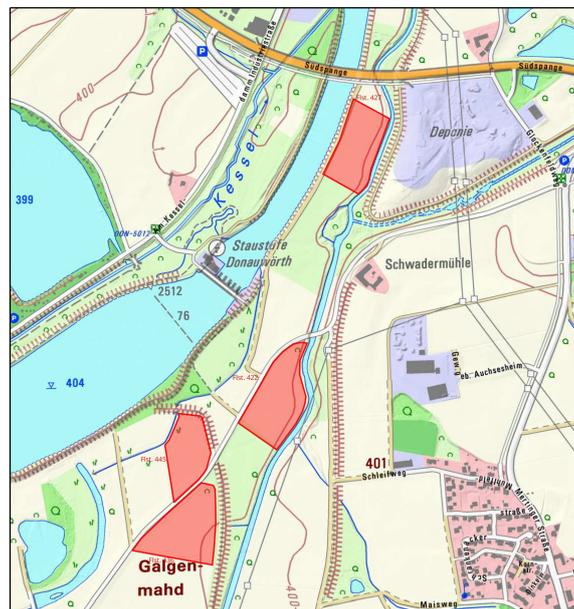
Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	2 K 24/24
Bewertungsobjekte:	Landwirtschaftsflächen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Zusum, Flurstück 427, 422, 445 und 436
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Zusum Blatt 793
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungsstichtag:	18. Februar 2025
Verkehrswert:	
Flurstück 427, Gemarkung Zusum	245.000 €
Flurstück 422, Gemarkung Zusum	290.000 €
Flurstück 445, Gemarkung Zusum	190.000 €
Flurstück 436, Gemarkung Zusum	290.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.1.1	Überörtliche Lage	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	5
2.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	5
2.2.3	Bauplanungsrecht.....	5
2.3	Grundstücksbeschreibung	6
2.3.1	Flurstück 427, Gemarkung Zusum	6
2.3.1.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße.....	6
2.3.1.2	Entwicklungszustand	6
2.3.1.3	Bestandsnachweis mit Bodenschätzung	6
2.3.2	Flurstück 422, Gemarkung Zusum	7
2.3.2.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße.....	7
2.3.2.2	Entwicklungszustand	7
2.3.2.3	Bestandsnachweis mit Bodenschätzung	7
2.3.3	Flurstück 445, Gemarkung Zusum	8
2.3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße.....	8
2.3.3.2	Entwicklungszustand	8
2.3.3.3	Bestandsnachweis mit Bodenschätzung	8
2.3.4	Flurstück 436, Gemarkung Zusum	9
2.3.4.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße.....	9
2.3.4.2	Entwicklungszustand	9
2.3.4.3	Bestandsnachweis mit Bodenschätzung	9
2.3.5	Bodenbeschaffenheit.....	10
2.3.6	Überschwemmungsgefährdung.....	10
3	WERTERMITTLUNG	11
3.1	Bodenwertermittlung	12
3.1.1	Flurstück 427, Gemarkung Zusum	13
3.1.2	Flurstück 422, Gemarkung Zusum	13
3.1.3	Flurstück 445, Gemarkung Zusum	13
3.1.4	Flurstück 436, Gemarkung Zusum	14
4	VERKEHRSWERT	15
5	ANLAGEN.....	16
5.1	Übersichtskarte.....	16
5.2	Luftbilder	17
5.2.1	Flurstück 427 Gemarkung Zusum	17
5.2.2	Flurstück 422 Gemarkung Zusum	18
5.2.3	Flurstück 445 Gemarkung Zusum	19
5.2.4	Flurstück 436 Gemarkung Zusum	20
5.3	Fotodokumentation: Ortstermin am 18.02.2025	21

- Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen
- Auszug aus dem Grundbuch vom 07.01.2025
 - Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries
 - Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 03.01.2025
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
 - Auskünfte beim Ortstermin
 - Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
- Rechtliche Grundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Literatur
- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung

2 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Donauwörth, Gemarkung Zusum
Einwohnerzahl	ca. 20.000 Einwohner

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
12	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 12 Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

2.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

2.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Vogelschutzgebiet Die Grundstücke befinden sich im Vogelschutzgebiet. Die Gebiete der Vogelschutzrichtlinie dienen der langfristigen Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Europas und ihrer Lebensräume. Die Abgrenzungen der bayerischen Vogelschutzgebiete wurde durch die "Verordnung über die Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten sowie deren Gebietsbegrenzungen und Erhaltungszielen" rechtsverbindlich festgelegt.

2.3 Grundstücksbeschreibung

2.3.1 Flurstück 427, Gemarkung Zusum

2.3.1.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1,9733 ha
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

2.3.1.2 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

2.3.1.3 Bestandsnachweis mit Bodenschätzung

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Donauwörth Landkreis Donau-Ries Bezirk Schwaben
Lage:	Schwedenlänge
Fläche:	19 733 m ²
Tatsächliche Nutzung:	17 574 m ² Ackerland 1 156 m ² Grünland 1 003 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	19 733 m ² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 55, Grünlandzahl 52 Ertragsmesszahl 10261 Gesamtertragsmesszahl 10261

2.3.2 Flurstück 422, Gemarkung Zusum**2.3.2.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 2,3152 ha

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

2.3.2.2 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2.3 Bestandsnachweis mit Bodenschätzung**Flurstück 422, Gemarkung Zusum**

Gebietszugehörigkeit: Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries
Bezirk Schwaben

Lage: Nähe Zusam

Fläche: 23 152 m²

Tatsächliche Nutzung: 21 723 m² Ackerland
1 429 m² Grünland

Bodenschätzung: 23 152 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0°
C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 56
Ertragsmesszahl 12965
Gesamtertragsmesszahl 12965

2.3.3 Flurstück 445, Gemarkung Zusum**2.3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 1,5440 ha

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

2.3.3.2 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

2.3.3.3 Bestandsnachweis mit Bodenschätzung**Flurstück 445, Gemarkung Zusum**

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Donauwörth Landkreis Donau-Ries Bezirk Schwaben
Lage:	Scher
Fläche:	15 440 m ²
Tatsächliche Nutzung:	15 440 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	15 440 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Alluvium (Al), Bodenzahl 71, Ackerzahl 67 Ertragsmesszahl 10345 Gesamtertragsmesszahl 10345

2.3.4 Flurstück 436, Gemarkung Zusum**2.3.4.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 2,3303 ha

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

2.3.4.2 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

2.3.4.3 Bestandsnachweis mit Bodenschätzung**Flurstück 436, Gemarkung Zusum**

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Donauwörth Landkreis Donau-Ries Bezirk Schwaben
Lage:	Galgenmahd
Fläche:	23 303 m ²
Tatsächliche Nutzung:	23 303 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	23 303 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Alluvium (Al), Bodenzahl 71, Ackerzahl 67 Ertragsmesszahl 15613 Gesamtertragsmesszahl 15613

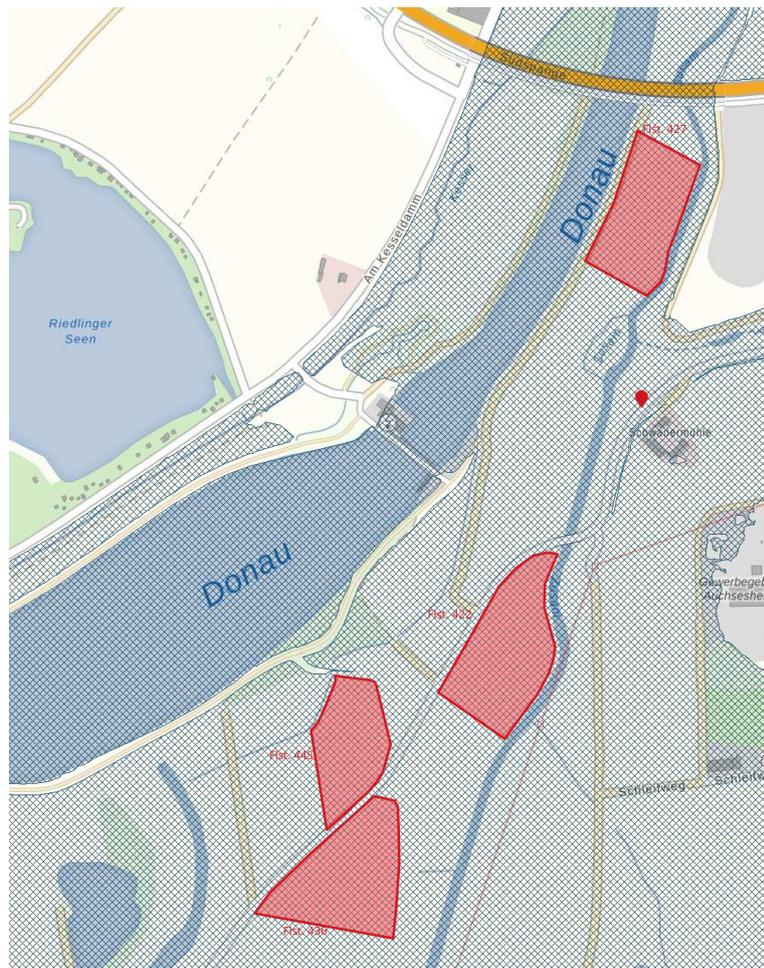
2.3.5 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

2.3.6 Überschwemmungsgefährdung

Die Bewertungsgrundstücke liegen innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

Auszug aus dem Kartendienst



3 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

3.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich die Grundstücke befinden, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **11,90 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Acker

Zusätzlich wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries mit folgenden Merkmalen eingeholt:

- Landwirtschaftsfläche in vergleichbaren Lagen (Überschwemmungsgebiet)
- Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis aktuell
- Grundstücksgröße zwischen 4.000 qm und 100.000 qm

Datum Verkauf	Fläche	Preis pro qm	aktueller BRW
02/2022	6.625 qm	11,87 €/qm	10,80 €/qm
03/2022	8.960 qm	10,00 €/qm	10,80 €/qm
05/2022	22.729 qm	12,45 €/qm	10,80 €/qm
06/2022	51.619 qm	13,95 €/qm	11,90 €/qm
06/2022	14.720 qm	14,95 €/qm	11,90 €/qm
03/2023	8.093 qm	13,00 €/qm	10,80 €/qm
06/2024	4.411 qm	11,50 €/qm	10,80 €/qm
08/2024	11.984 qm	12,51 €/qm	11,70 €/qm
Mittelwert	16.143 qm	12,53 €/qm	
Median	10.472 qm	12,48 €/qm	
Minimum	4.411 qm	10,00 €/qm	
Maximum	51.619 qm	14,95 €/qm	

Die Kaufpreise aus dem Zeitraum 02/2022 bis 08/2024 betragen:

Spannbreite von 10,00 €/qm bis 14,95 €/qm

Mittelwert 12,53 €/qm

Median 12,48 €/qm

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **12,50 €/qm** angemessen.

3.1.1 Flurstück 427, Gemarkung Zusum

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1,9733 ha
- annähernd rechtwinkliger Zuschnitt
- annähernd eben
- Anbindung an asphaltierte Straße

angepasster Bodenwert relativ	12,50 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 427	19.733 qm
Bodenwert absolut	246.663 €

Verkehrswert gerundet	245.000 €
------------------------------	------------------

3.1.2 Flurstück 422, Gemarkung Zusum

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 2,3152 ha
- unregelmäßiger Zuschnitt
- annähernd eben
- Anbindung an asphaltierte Straße

angepasster Bodenwert relativ	12,50 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 422	23.152 qm
Bodenwert absolut	289.400 €

Verkehrswert gerundet	290.000 €
------------------------------	------------------

3.1.3 Flurstück 445, Gemarkung Zusum

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1,5440 ha
- unregelmäßiger Zuschnitt
- annähernd eben
- Anbindung an asphaltierte Straße

angepasster Bodenwert relativ	12,50 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 445	15.440 qm
Bodenwert absolut	193.000 €

Verkehrswert gerundet	190.000 €
------------------------------	------------------

3.1.4 Flurstück 436, Gemarkung Zusum

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 2,3303 ha
- unregelmäßiger Zuschnitt
- annähernd eben
- Anbindung an asphaltierte Straße

angepasster Bodenwert relativ	12,50 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 436	23.303 qm
Bodenwert absolut	291.288 €
Verkehrswert gerundet	290.000 €

4 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaften am Wertermittlungstichtag 18. Februar 2025 geschätzt auf

Flurstück 427, Gemarkung Zusum	245.000 €
Flurstück 422, Gemarkung Zusum	290.000 €
Flurstück 445, Gemarkung Zusum	190.000 €
Flurstück 436, Gemarkung Zusum	290.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

15 Seiten = 16.709 Zeichen (aufgerundet auf 17.000 Zeichen)

5 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 25. März 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

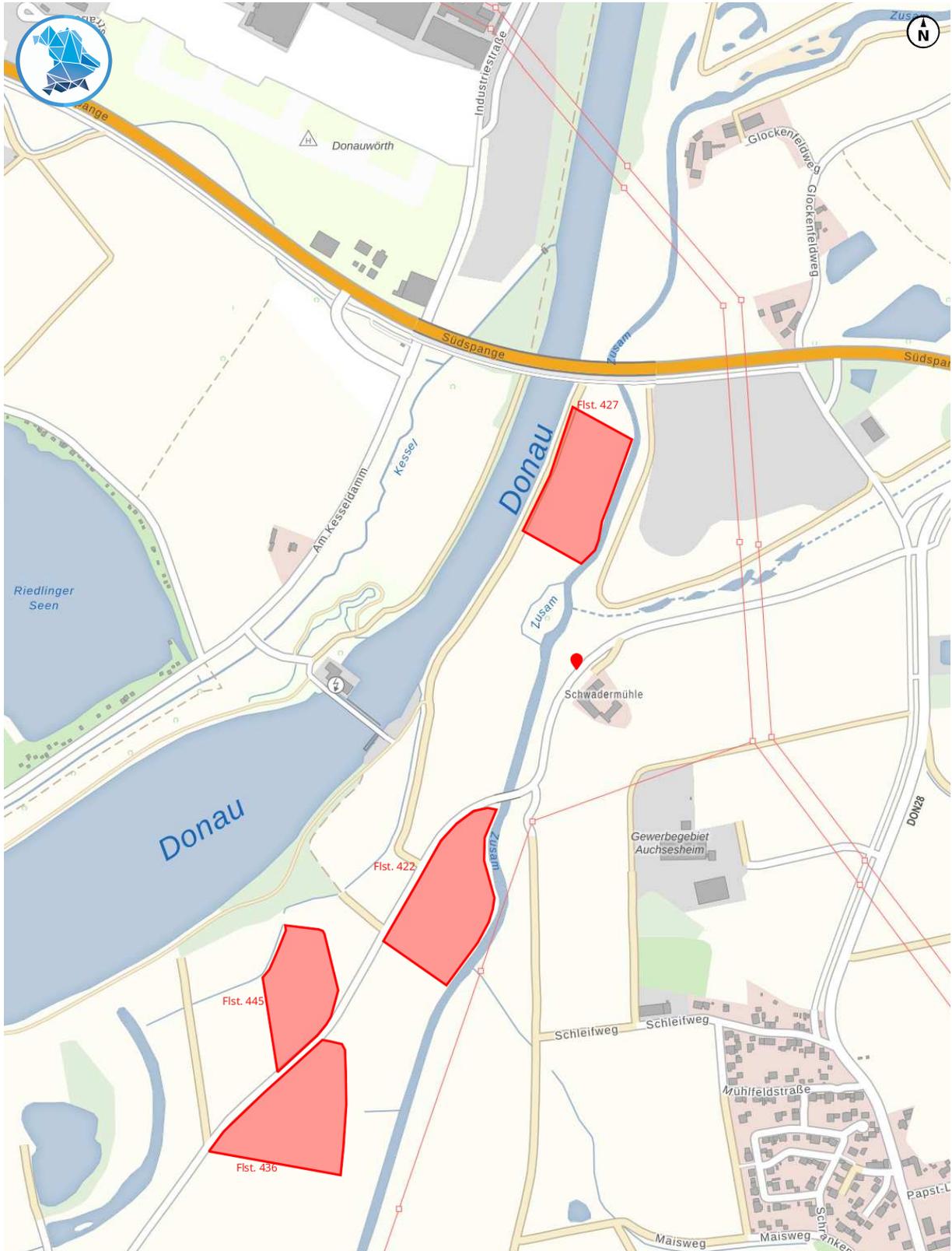
Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

5 ANLAGEN

5.1 Übersichtskarte



5.2 Luftbilder

5.2.1 Flurstück 427 Gemarkung Zusum



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

Flurstück: 427
Gemarkung: Zusum

Gemeinde: Donauwörth
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 03.01.2025



5.2.2 Flurstück 422 Gemarkung Zusum

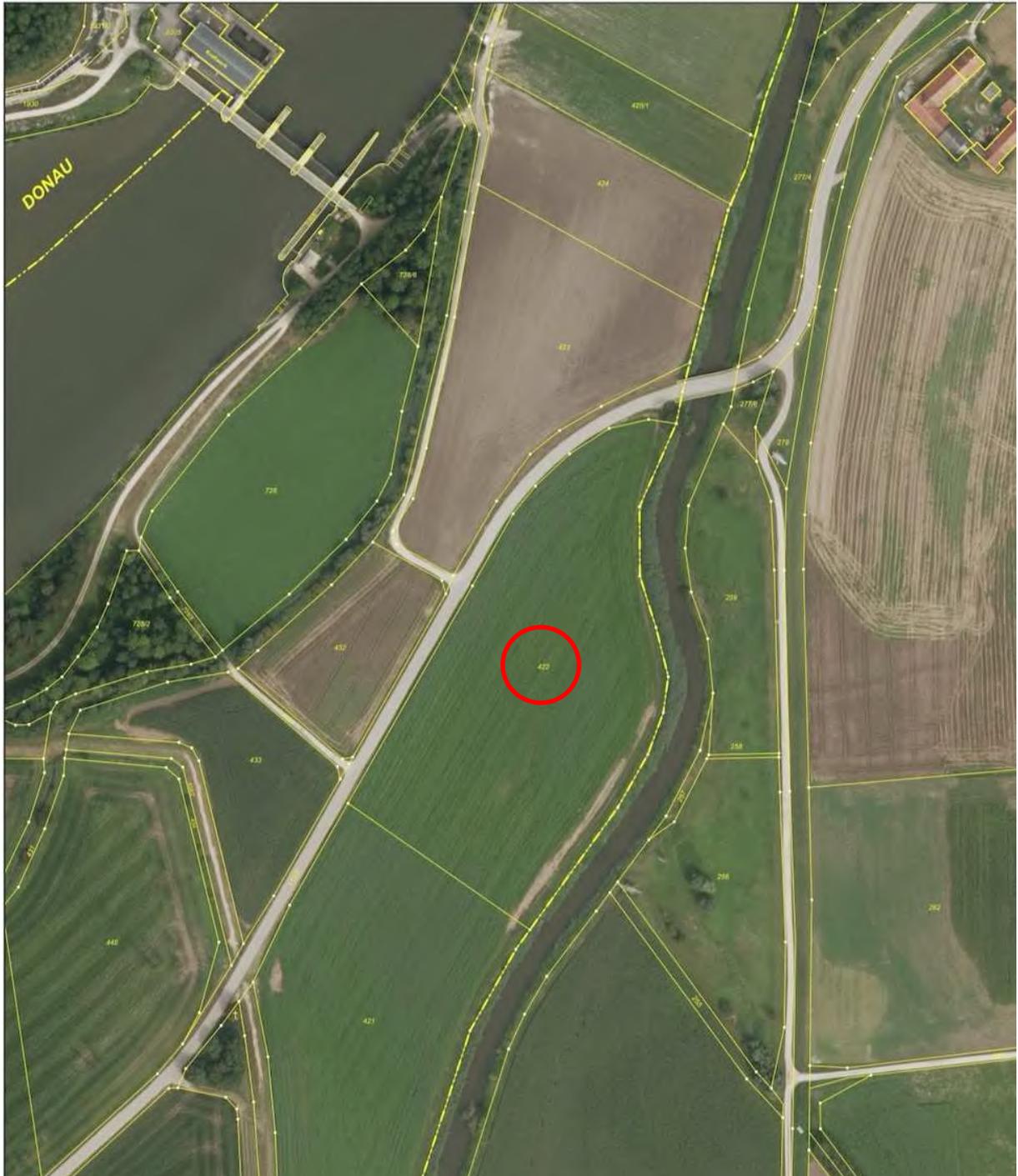


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 03.01.2025

Flurstück: 422
Gemarkung: Zusum

Gemeinde: Donauwörth
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben



5.2.3 Flurstück 445 Gemarkung Zusum



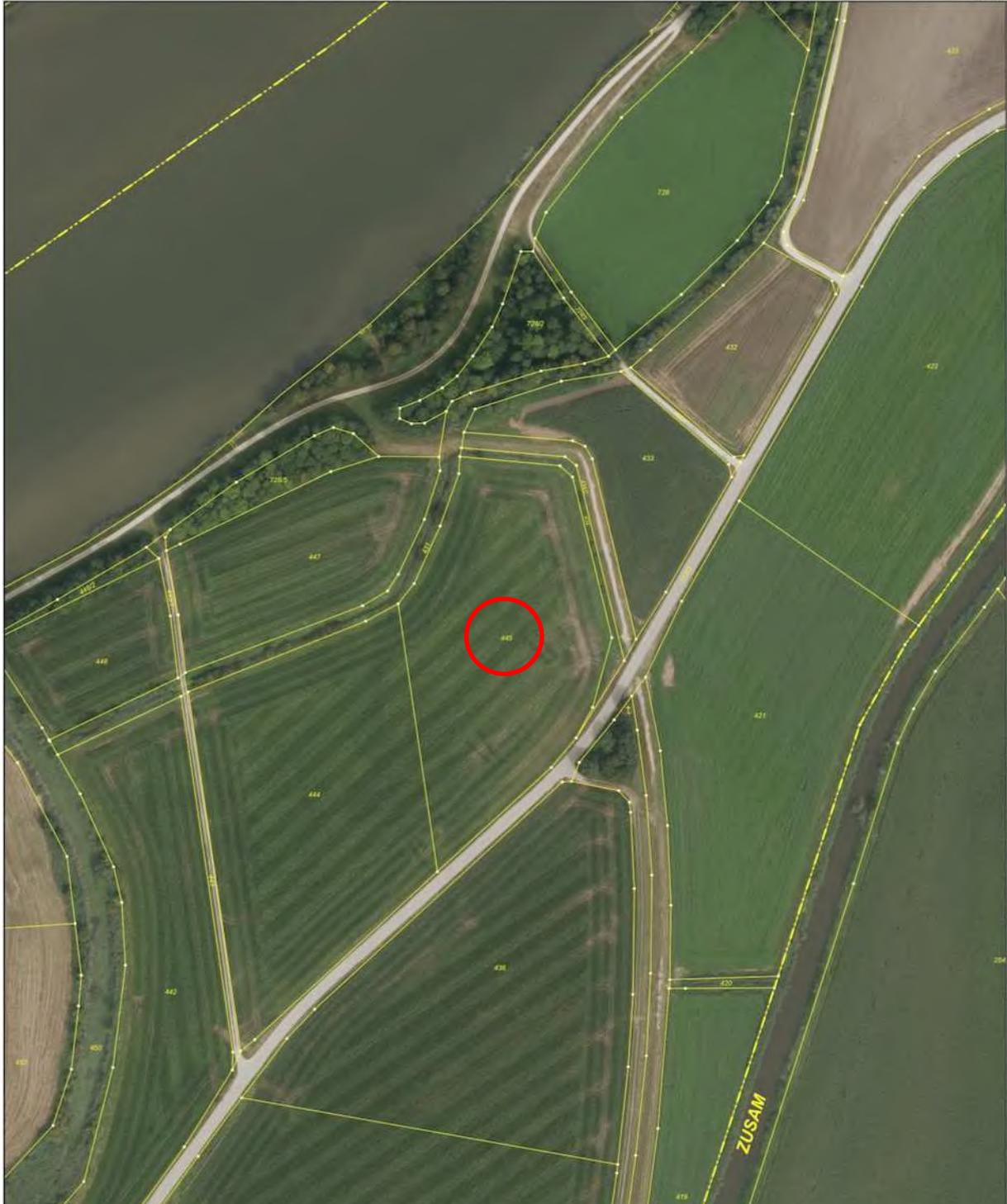
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 03.01.2025

Flurstück: 445
Gemarkung: Zusum

Gemeinde: Donauwörth
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben

5395521



5.2.4 Flurstück 436 Gemarkung Zusum



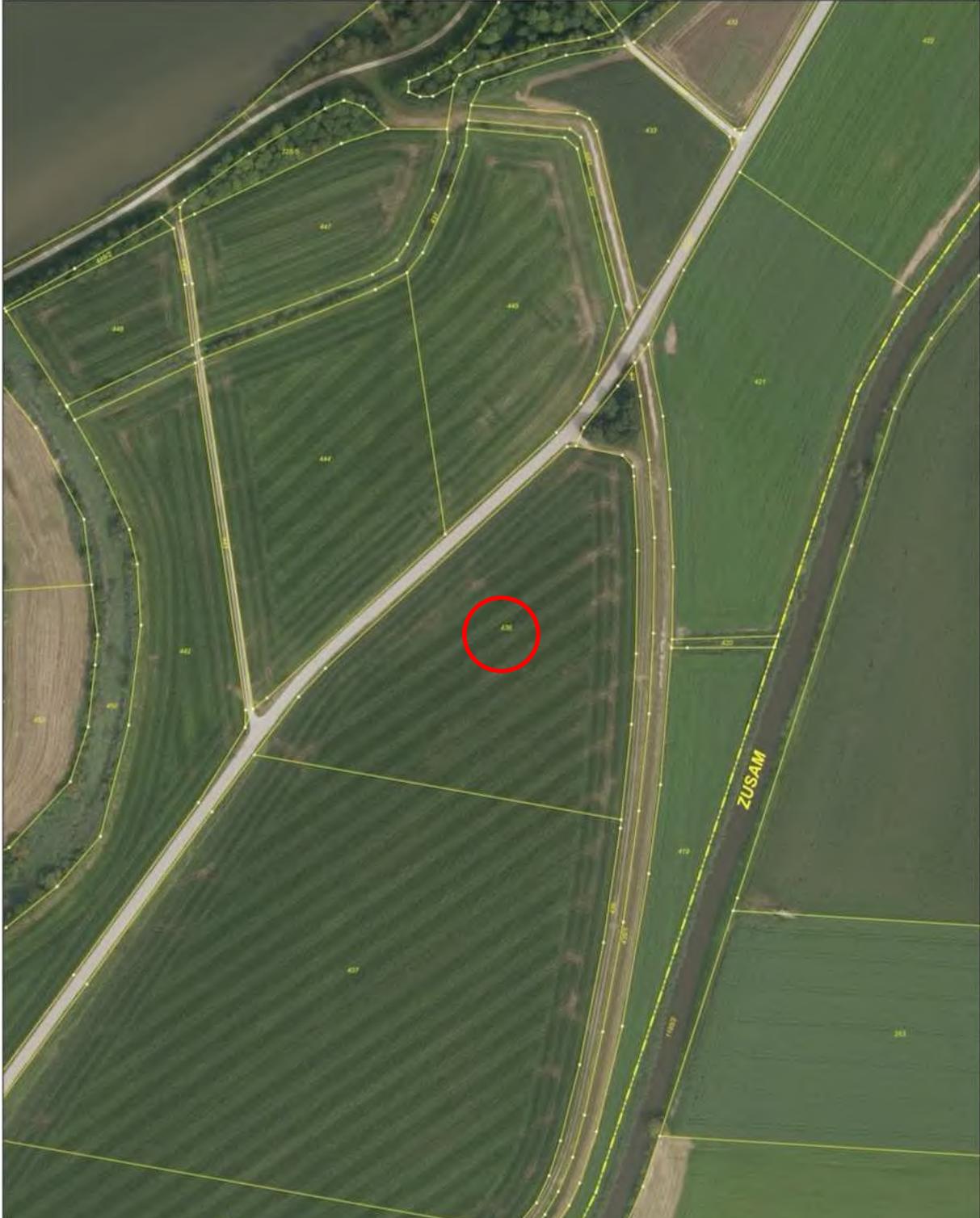
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 03.01.2025

Flurstück: 436
Gemarkung: Zusum

Gemeinde: Donauwörth
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben

5385354



5.3 Fotodokumentation: Ortstermin am 18.02.2025



Foto 1 Flurstück 427 Gemarkung Zusum



Foto 2 Flurstück 422 Gemarkung Zusum



Foto 3 Flurstück 445 Gemarkung Zusum



Foto 4 Flurstück 436 Gemarkung Zusum