

Amtsgericht Stralsund
GZ 704 K 55/22 + 704 K 56/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
von mehreren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft

in den Gemarkungen Zirsevitz und Dumsevitz

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.650/23

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

von mehreren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft
in den Gemarkungen Zirsevitz und Dumsevitz

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Bergen auf Rügen

GZ 704 K 55/22

Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 1	unbebautes Grundstück	o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 60/1 o Größe: 44.371 m ²
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	bebautes Grundstück	o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 62/1 o Größe: 90.429 m ²
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	unbebautes Grundstück	o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 62/2 o Größe: 163 m ²
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	überbautes Grundstück	o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 44/3 o Größe: 1.173 m ²
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	unbebautes Grundstück	o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 44/6 o Größe: 977 m ²
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 4	unbebautes Grundstück	o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 42/1 o Größe: 3.885 m ²
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 5	unbebautes Grundstück	o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 44/1 o Größe: 1.340 m ²

GZ 704 K 56/22: 5/17 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 10075 lfd. Nr. 1	unbebautes Grundstück	o Gemarkung Dumsevitz, Flur 1, Flurstück 8 o Größe: 18.664 m ²
--	--------------------------	--

zum Wertermittlungsstichtag : 15.03.2023

Dieses Gutachten enthält 29 Seiten und 22 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 3 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4650-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Tel.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Grundbuchangaben</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	4
1.1.4	<i>Rechte und Lasten, Pachtzustand, Untersuchungen.....</i>	4
1.2	LAGE	5
2	WERTERMITTLUNG	6
2.1	ALLGEMEINES	6
3	GRÜNLANDFLÄCHEN.....	7
3.1	MARKTDATEN AUS DEM LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN	8
3.1.1	<i>Einfluss der Bonität und der Größe.....</i>	8
4	WALDFLÄCHEN	9
4.1.1	<i>Allgemeines.....</i>	9
4.1.2	<i>Markdaten Waldflächen</i>	10
4.1.3	<i>Weitere Marktdaten.....</i>	10
5	WERTERMITTLUNG A: FLURSTÜCKE 60/1, 62/2, 44/6.....	11
5.1.1	<i>Zusammenfassung.....</i>	12
6	WERTERMITTLUNG B: FLURSTÜCKE 62/1 UND 44/3	13
6.1.1	<i>Teilfläche I.....</i>	13
6.1.2	<i>Teilfläche II: Grünland.....</i>	14
6.1.3	<i>Teilfläche III: Laubholz.....</i>	14
6.1.4	<i>Zusammenfassung.....</i>	14
6.2	WERTERMITTLUNG B: BAULICHE ANLAGEN	15
6.2.1	<i>Einzeldarstellung.....</i>	15
7	WERTERMITTLUNG C: FLURSTÜCKE 42/1 UND 44/1	17
7.1	FLURSTÜCK 42/1	17
7.1.1	<i>Wertung des Sachverständigen.....</i>	18
7.1.2	<i>Teilfläche II: Grünland.....</i>	19
7.1.3	<i>Zusammenfassung Teilfläche II.....</i>	19
7.2	FLURSTÜCK 44/1	19
8	WERTERMITTLUNG D: FLURSTÜCK 8	20
8.1.1	<i>Teilfläche I: Laubholz.....</i>	20
8.1.2	<i>Teilfläche II: Grünland.....</i>	21
9	RECHTE IN ABT. II	22
9.1	BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT	22
9.2	NIEßBRAUCHRECHT	22
10	ZUSAMMENFASSUNG.....	24
11	VERKEHRSWERT	25
11.1	BERÜCKSICHTIGUNG DER RECHTE IN ABTEILUNG II.....	25
11.2	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	26
12	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG.....	27
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	28
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	29

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachtenerstellung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 / 257 606	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	vertreten durch Rechtsanwälte

1.1.2 Grundbuchangaben

Eigentümer der benannten Flurstücke	
Blatt 5106 von Bergen	o Abt. I lfd. Nr. 4: wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Blatt 10075 von Bergen	o Abt. I lfd. Nr. 2.15: wird aus Datenschutzgründen nicht genannt o Mit 5/17 Anteil

1.1.3 Ortsbesichtigung

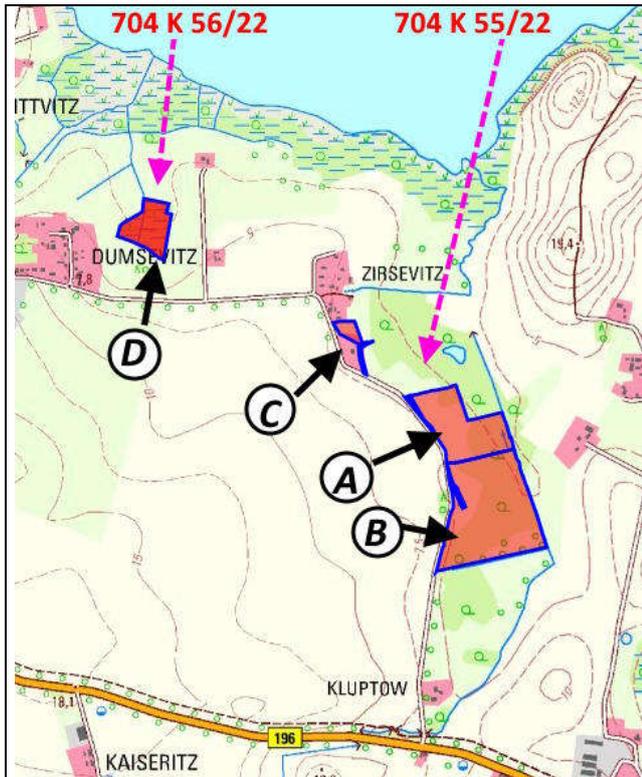
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen am 01.02.2023 durchgeführt.
- Von den beteiligten Parteien waren folgende Personen anwesend:
 - o Antragsteller des Verfahrens, Nießbrauchberechtigte.
 - o Besichtigt wurde gemeinsam das bebaute Flurstück 62/1.
 - o Die übrigen unbebauten Flurstücke besichtigte der Gutachter ohne weitere Beteiligte.
- Bei dem bebauten Flurstück 62/1 handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgelände. Es ist nicht eingefriedet und wurde betreten. Einzelne bauliche Anlagen stehen offen (geöffnete bzw. fehlende Türen) und konnten dementsprechend auch von Innen besichtigt werden.

1.1.4 Rechte und Lasten, Pachtzustand, Untersuchungen

Die Grundbücher wurden eingesehen.

- **Blatt 5106, Abt. II lfd. Nr. 4:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, lastend auf 62/1 und 62/2
- **Blatt 5106, Abt. II lfd. Nr. 12:** Nießbrauch, lastend auf Flurstück 42/1
- **Baulasten:** wurden nicht abgefragt, da es sich um land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich handelt (= keine Baulasten)
- **Bodenordnung:** keine
- **Pachtzustand: Pachtverträge wurden nicht zugereicht, augenscheinlich nicht verpachtet**
- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Dies geht jedoch über den Umfang des Gutachtens hinaus.
- Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Personenkreis des Auftraggebers, an den sie adressiert ist und dem von ihm vorgegebenen Zweck erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für Teile des Gutachtens.

1.2 Lage



Quelle: Wikipedia

Dumsewitz und Zirsewitz sind Ortsteile von Bergen auf Rügen.

Bergen auf Rügen liegt im Zentrum der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Seit dem 1. Januar 2005 ist Bergen außerdem Verwaltungssitz des Amtes Bergen auf Rügen.

Bergen befindet sich in zentraler Lage von Deutschlands größter Insel Rügen. Das Gebiet um Bergen ist weitgehend landwirtschaftlich geprägt. Nur unweit vom Zentrum entfernt befinden sich in nordöstlicher Richtung der Kleine Jasmunder Bodden, südöstlich der Greifswalder Bodden sowie die Stadt Putbus.

Vom Festland ist Bergen via Stralsund und den Rügendamm über die B 96 erreichbar, welche in Stralsund auf die B 105 Richtung Rostock trifft. Bergen ist über den Bahnhof Bergen auf Rügen an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Es besteht zudem ein dichtes Netz von Buslinien auf der Insel, die durch die Rügener Personennahverkehrs GmbH und Rugia bedient werden.

- Einwohner: 13.647 (31. Dez. 2021)
- Fläche: 51,42 km²
- Gemeindeverwaltung: Markt 5–6 in 18528 Bergen auf Rügen

Mikrolage

- Dumsewitz ca. 3 km östlich von Bergen gelegen
- Zirsewitz ca. ca. 4 km östlich von Bergen gelegen
- Der kleine Jasmunder Bodden befinden sich ca. 1 km nördlich
- landwirtschaftlich geprägte Gegend

GZ 704 K 55/22

A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 1	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 60/1 o Größe: 44.371 m²
B	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	bebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 62/1 o Größe: 90.429 m²
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 62/2 o Größe: 163 m²
B	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	überbautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 44/3 o Größe: 1.173 m²
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 44/6 o Größe: 977 m²
C	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 4	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 42/1 o Größe: 3.885 m²
C	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 5	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 44/1 o Größe: 1.340 m²

GZ 704 K 56/22: 5/17 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

D	Grundbuch von Rügen Blatt 10075 lfd. Nr. 1	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Dumsewitz, Flur 1, Flurstück 8 o Größe: 18.664 m²
----------	---	--------------------------	---

2 Wertermittlung

2.1 Allgemeines

Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um folgende Entwicklungs-/Nutzungszustände

- Grünlandflächen
- Laubholzflächen
- tlw. Unlandflächen (ertragsarme Flächen)
- Ackerlandflächen
- Arrondierungsflächen
- Bebaute landwirtschaftliche Gewerbefläche im Außenbereich
- Bauerwartungslandfläche (geringe Bauerwartung)

Im Folgenden werden die Marktdaten für die relevanten Nutzungsarten dargestellt.

Im Anschluss erfolgt eine Einzelwertermittlung der Flurstücke.

3 Grünlandflächen

Definition Grünland

Grünland im Sinne der Grünlandlehre ist Grasland, das viele Funktionen erfüllt. Hierzu gehören vor allem Bodenschutz, Kohlenstoffspeicherung, die Beheimatung von Wildtieren und seine Funktion als Weideland. Darüber hinaus dient Grünland in bestimmten Ausprägungsformen auch der Erholung der Bevölkerung.

Soweit die ökonomische Qualität von Grünland Betrachtungsgegenstand ist, liefert ein Grünlandschätzungsrahmen eine Beurteilungsgrundlage. Unterschieden wird dabei zwischen verschiedenen Bodenarten (Sand, lehmiger Sand, Lehm, Ton, Moor). Ihnen zugeordnet sind bestimmte Zustandsstufen, sowie Klimastufen (nach durchschnittlicher Jahreswärme) und Wasserstufen, die die Wasserverhältnisse (von sehr trockenen, dünnen Lagen bis hin zu nassen, sumpfigen Lagen mit Staunässe) wiedergeben. Aus den Bewertungen durch die Kenngrößen des Grünlandschätzungsrahmens lassen sich, ähnlich wie bei Ackerflächen, Ertragskennzahlen ableiten, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Extensiv genutztes Grünland (z.B. Weideland) kann auch die Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche übernehmen.

Auszug aus dem Dauergrünlanderhaltungsgesetz

§ 2 Umwandlungsverbot für Dauergrünland

Dauergrünlandflächen dürfen nicht in Ackerland umgewandelt werden. Dauergrünland, das zwischen dem 22. November 2012 und dem 29. Dezember 2012 umgewandelt wurde, muss unverzüglich wiederhergestellt werden. Ein Umbruch von Dauergrünland mit unverzüglicher Neuansaat von Grünland gilt nicht als Umwandlung gemäß Satz 1. Weitergehende bodenschutz-, naturschutz- und wasserrechtliche Bestimmungen sowie die Regelungen zur 1. und 2. Säule der Gemeinsamen Agrarpolitik bleiben unberührt.

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft und am 31. Dezember 2020 außer Kraft.

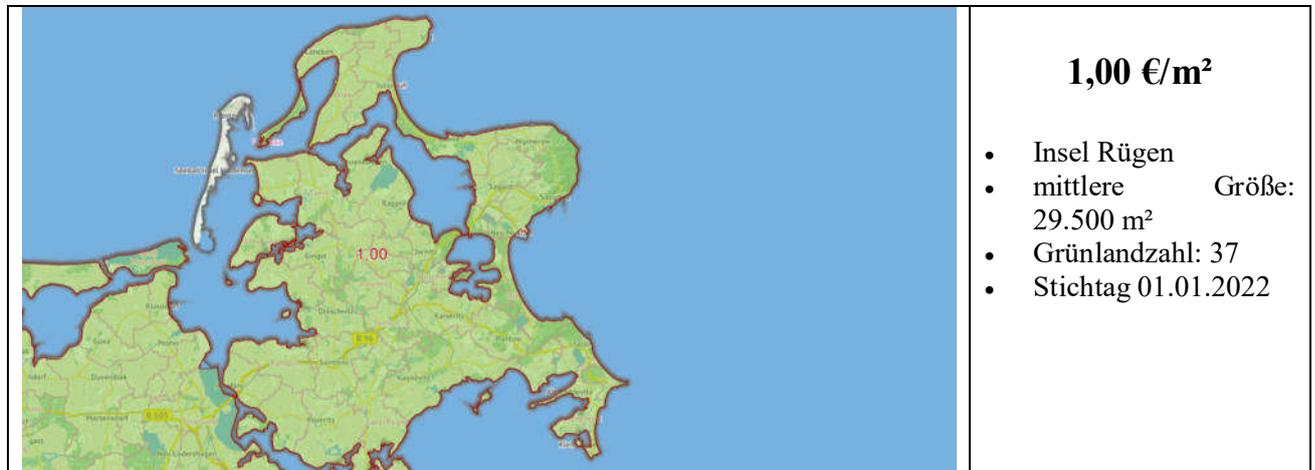
Mit dem dritten Gesetz zur Änderung des Dauergrünlanderhaltungsgesetzes - Mecklenburg-Vorpommern - vom 18. Februar 2019 wurden die Wörter "und am 31. Dezember 2020 außer Kraft" gestrichen.

- **Demzufolge ist das Umwandlungsverbot nach wie vor in Kraft.**

3.1 Marktdaten aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen

Bodenrichtwert für Grünlandflächen (Quelle: Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen)

- <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Kataster-und-Vermessung/Gutachterausschuss/Bodenrichtwerte/>



3.1.1 Einfluss der Bonität und der Größe

- Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2021

Abb. 4.44: Kaufpreise Grünland nach Bonitätsklassen					Abb. 4.46: Kaufpreise Grünland nach Größenklassen				
Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Bonität				Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Flächengröße			
	< 30	30-39	40-49	≥ 50		< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha
2020	1,01	0,99	0,95	1,08	2020	0,98	0,96	1,04	0,95
2019	0,84	0,85	0,90	1,25	2019	0,87	0,90	0,97	0,73
2018	0,86	0,85	0,98	0,93	2018	0,87	0,99	1,09	0,81
2017	0,78	0,84	0,83	0,92	2017	0,80	0,83	1,13	1,07
2016	0,69	0,81	0,85	1,01	2016	0,78	0,97	0,92	0,90
2015	0,69	0,79	0,91	0,86	2015	0,83	0,74	0,85	0,86
2014	0,59	0,75	0,76	-	2014	0,73	0,75	0,78	-
2013	0,59	0,66	0,75	0,69	2013	0,67	0,69	0,67	-

Anpassung bezüglich der Größe

- Dem Bodenrichtwert von 1,00 €/m² liegt eine mittlere Größe von 29.500 m² zu Grunde (Größenklasse < 5 ha).
- In der Größenklasse > 5 ha bis 10 ha nimmt der Gutachter keine Größenanpassung vor. Erst ab ca. 10 ha ist eine Größenanpassung erforderlich.

Anpassung bezüglich der Bonität

- Dem Bodenrichtwert liegt eine Bonität von 37 Grünlandpunkten zu Grunde.
- Einen signifikanten Einfluss der Bonität in der Größenklasse 30 bis 50 Grünlandpunkte lässt sich nicht nachweisen.

Seite 68 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2021

Für die Auswertung der Verkäufe von **Grünland** wurden 364 Kauffälle aus 2020 herangezogen. Acht Kauffälle unter 0,25 €/m² und fünf Kauffälle über 6,00 €/m² entfallen davon als offensichtliche Ausreißer. Es verbleiben 351 verwertbare Kauffälle. Abweichend von den Vorjahren kann beim Grünland kein Zusammenhang zwischen Bonität und Kaufpreis nachgewiesen werden. Dies entspricht auch den Auswertungsergebnissen mehrerer Gutachterausschüsse in den Landkreisen.

4 Waldflächen

4.1.1 Allgemeines

Nach §2 Bundeswaldgesetz: Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

- Nicht als Wald zu bezeichnen sind im Sinne des Gesetzes Grundflächen, an denen Baumarten zum Zweck der baldigen Holzentnahmen angepflanzt werden und deren Bestände eine Umtriebszeit von nicht mehr als 20 Jahre umfassen (Kurzumtriebsplantagen).
- Kein Wald sind außerdem Flächen mit Baumbestand, die dem Abbau von landwirtschaftlichen Produkten dienen (man spricht hier auch von agroforstlicher Nutzung)
- Ebenfalls als kein Wald zu bezeichnen sind in der Flur liegende oder in bebauten liegende Flächen (meist < 2000 m²), die mit einzelnen Baumreihen, Baumgruppen oder auch Hecken bestockt sind oder als Baumschulen eingesetzt werden.

Der Waldwert kommt durch den Preis zustande, der am Stichtag der Wertermittlung im normalen Geschäftsverkehr (wie *Verkehrswertdefinition*) erzielt worden wäre.

Der Waldwert (Verkehrswert nach § 194 BauGB) besteht aus folgenden fiktiven Einzelbestandteilen:

- Waldbodenwert
- Waldbestand

Waldbodenwert

- Um den Waldbodenwert zu ermitteln, wird der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu erzielende Preis als Basis verwendet. Dabei sind die Waldbodenpreise zu berücksichtigen, die mit dem Verkauf von vergleichbaren Waldflächen (Funktion, Lage, Flächenform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Ertragsfähigkeit) erzielt worden sind.
- Separate Vergleichs- oder Richtwerte für Waldboden weisen in Deutschland nur wenige Gutachterausschüsse aus. Das liegt vornehmlich an den aktuellen Kaufverträgen, die auf Grund von veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen nur noch recht selten den Kaufpreis für Boden und Bestand separat ausweisen. Hilfsweise von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann der Waldwert, wenn ein direkte Vergleichswertableitung wegen mangelnder Waldbodenpreise nicht möglich ist. Die durchschnittlichen Verhältnisse des mittleren Waldbodenpreises können regional zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis für Ackerland festgestellt ermittelt werden.
- Um die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke auszudrücken, kommt die Bodengüte einer Gemarkung zum Einsatz, die durch Ertragskennzahlen, Bodenmesszahlen bzw. Ackerzahlen (AZ) gekennzeichnet wird. Die Vergleichspreise für Ackerland lassen sich auch als €/AZ (15.000 €/ha bei AZ 60 entspricht so 250 €/AZ) darstellen.

Vom jeweiligen Standort abhängig ist die Ertragsfähigkeit forstwirtschaftlich genutzter Böden. Konkret geht es um die jeweilige Stamm-Standortgruppe, der jeweils eine Fruchtbarkeitsziffer bzw. eine Ackerzahl zugeordnet wird, die vergleichbar ist.

Waldbestand

Um **Waldbestände** zu bewerten, gibt es unterschiedliche Methoden. Maßgeblich ist die Berücksichtigung der jeweils aktuell vorliegenden Gegebenheiten des Waldgrundstücksmarktes. Um die differenzierten Voraussetzung methodisch zu ermitteln, kann folgendermaßen vorgegangen werden:

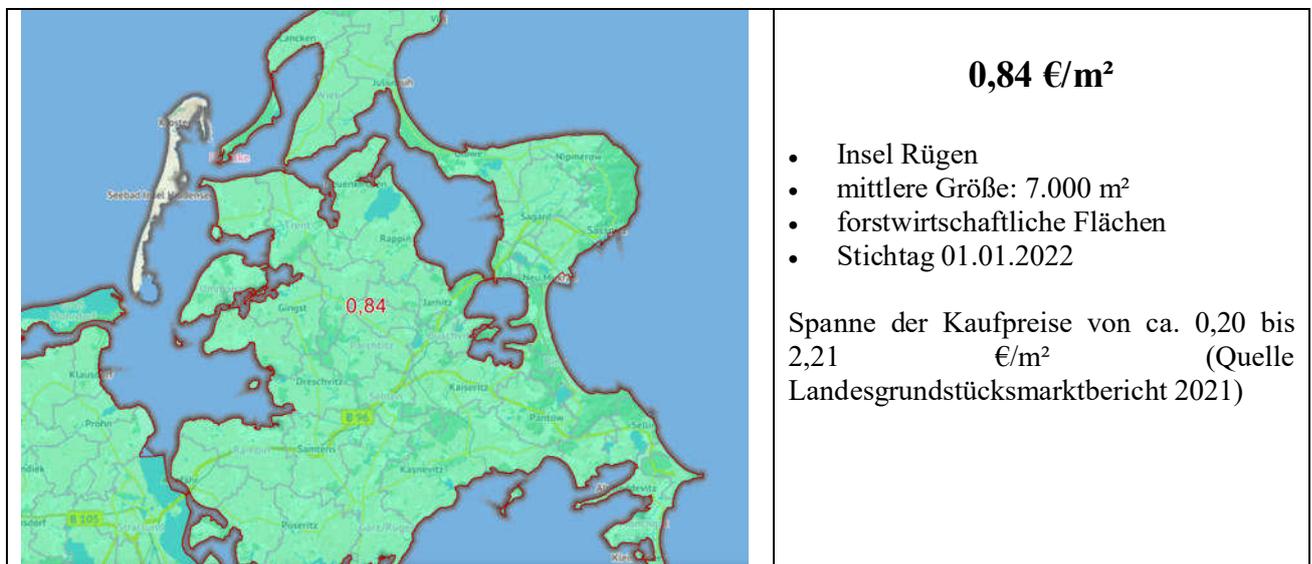
- Als Bestandswert des Abtriebswertes (holzerntekostenfreier Abtriebserlös) werden **Waldbestände** ermittelt, wenn die Umtriebszeit erreicht oder überschritten ist.
- Für jüngere **Waldbestände** gilt, dass der Bestandeserwartungswert auf der Grundlage von Alterswertfaktoren zu ermitteln ist. Die Art der Wertermittlung beruht auf degressiven und linearen Funktionen, die die Fertigstellung der Kultur bis zum Erreichen der Umtriebszeit betreffen. Man nennt diese Verfahrensweise auch die Bestandswerte nach *Blume*.
- Jungwüchse und Kulturen werden in Anlehnung an das Sachwertverfahren mit den Herstellungskosten (Kultur- oder Bestandsbegründungskosten) bewertet, wobei der Zeitpunkt der Wertermittlung maßgeblich ist.
- Um eine Vereinfachung zu erzielen, werden große Waldbewirtschaftungseinheiten bzw. Forstbetriebe im Ertragswertverfahren auf die Grundlage der durchschnittlichen, jährlichen Erträge aus Jagdwirtschaft, Holzverkauf und der Nebennutzung bewertet.

Die Waldwertberechnung ist vornehmlich von Holzpreisen abhängig, die am Markt erzielt werden können und Schwankungen unterliegen.

4.1.2 Marktdaten Waldflächen

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (Quelle: Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen)

- <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Kataster-und-Vermessung/Gutachterausschuss/Bodenrichtwerte/>



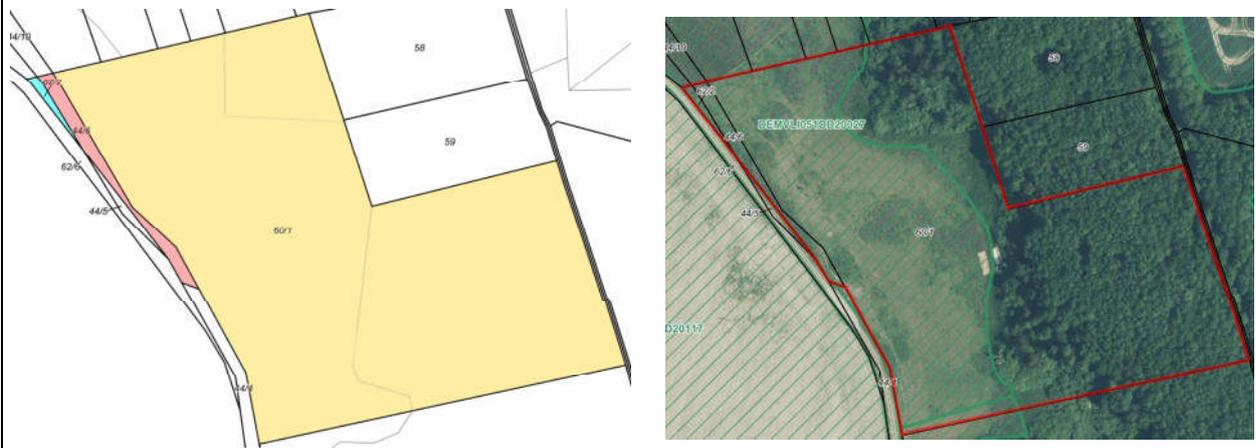
4.1.3 Weitere Marktdaten

Orientierungswert für Ödland, Unland und Wasserflächen = 0,20 €/m²

- Stand 01.01.2022
- Gilt für Landkreis Vorpommern-Rügen

5 Wertermittlung A: Flurstücke 60/1, 62/2, 44/6

Siehe Anlagen 3-6

			
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 1	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevit, Flur 1, Flurstück 60/1 • Größe: 44.371 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Ca. 23.913 m² Grünland (32-40) ○ Ca. 20.458 m² Laubholz
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevit, Flur 1, Flurstück 62/2 • Größe: 163 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Grünland (Grünlandzahl 39-40)
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevit, Flur 1, Flurstück 44/6 • Größe: 977 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Grünland (Grünlandzahl 32-39)

Weitere Zustandsmerkmale

- Die Grünlandflächen der Flurstücke 60/1, 62/2 und 44/6 bilden ein zusammenhängendes Grünlandgrundstück und werden in ihrer Gesamtheit bewertet.
- Pachtzustand: nicht verpachtet, nicht bewirtschaftet
- Geländeprofil (Grünland): eben
- Gelegen im Außenbereich (laut Flächennutzungsplan Grünlandflächen und Waldflächen)

Wertansatz Grünlandflächen: Bodenrichtwert ohne Anpassung = 1 €/m²

Laubholzflächen

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Anteilige Größe	20.358 m ²	• Anteil am Flurstück 60/1
Bestockungsgrad	Ca. 70 bis 80 %	Unterschiedlich je nach Teilfläche
Waldbestand (Aufwuchs) im Mittel	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Laubbäume <ul style="list-style-type: none"> ○ Z.B. Eiche, Linde, Buche, Erle, Esche, tlw. Pappel ○ Alter zwischen ca. 10 bis ca. 60 Jahre) ○ Stammdurchmesser zwischen ca. 10 cm bis ca. 60 cm ○ Viel Windbruch 	
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • mehrere Senken, welliges Profil 	
Wertansatz	<ul style="list-style-type: none"> • 80 % des Bodenrichtwertes = 0,84 x 0,8 = 0,67 €/m² 	

5.1.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
60/1	Grünlandflächenanteil	23.913	1,00	23.913,00
60/1	Laubholz (forstwirtschaftl. Fläche)	20.458	0,67	13.706,86
Gesamt (60/1)		44.371		37.619,86
gerundet				37.620 €

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
62/2	Grünlandfläche	163	1,00	163,00
Gesamt (62/2)		163		163
gerundet				160 €

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
44/6	Grünlandfläche	977	1,00	977,00
Gesamt (44/6)		977		977
gerundet				980 €

6 Wertermittlung B: Flurstücke 62/1 und 44/3

Siehe Anlagen 7-12

<p>Wertmethodische Aufteilung des Gutachters</p>	
<p>B Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2 bebautes Grundstück</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 62/1 • Größe: 90.429 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Teilfläche I: ca. 5.700 m² landwirtschaftl. Betriebsgelände ○ Teilfläche II: ca. 25.132 m² Grünland ○ Teilfläche III: ca. 59.597 m² Laubholz
<p>B Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3 überbautes Grundstück</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 44/3 • Größe: 1.173 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Teilfläche I: ca. 800 m² landwirtschaftl. Betriebsgelände ○ Teilfläche II: ca. 373 m² Grünland

6.1.1 Teilfläche I

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Betriebsstelle im Außenbereich

- Errichtung der Gebäude zu DDR-Zeit (ca. Zeitraum 1970-1980)
- wahrscheinlich ehemals Geflügelzucht, Hühnerstall
- Mediale Anschlüsse: unbekannt, wahrscheinlich mit Elektro- und Trinkwasseranschluss
- Jahrelanger Leerstand; aktuelle temporäre Nutzung als Kleintierstall

Der Gutachterausschuss des Landkreise Vorpommern-Rügen hat für landwirtschaftliche Betriebsflächen keinen Bodenrichtwert ausgewiesen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Rostock hat in seinem Marktbericht 2022 auf Seite 34 folgende Auswertung ausgewiesen:

3.5.3.5 Betriebsflächen					
Betriebsflächen sind unbebaute Grundstücke, bei denen nach § 35 Abs. 1 Punkt 1 (BauGB) Baurecht mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden besteht. Bei 5 Verkäufen im Berichtszeitraum hat sich der mittlere Verkaufspreis von 4,00 Euro/m ² im Vorjahr auf 8,07 Euro/m ² im Berichtszeitraum geändert.					
Jahre	Kaufpreis in Euro/m ²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
2018 - 2021	5,75	2,31 – 12,40	17	0,48	0,04 - 2,10

Auf der Basis diese Auswertung (Spanne 2,31 €/m² bis 12,40 €/m²) hält der Gutachter folgenden Ansatz für angemessen

$$80 \% \text{ des Mittelwertes} = 4,60 \text{ €/m}^2 (5,75 \times 0,8)$$

6.1.2 Teilfläche II: Grünland

Zustandsmerkmale

- Pachtzustand: nicht verpachtet, nicht bewirtschaftet
- Geländeprofil (Grünland): eben
- Gelegen im Außenbereich
- Bonität 32 bis 45 (Grünlandzahl)
- Keine zusammenhängende Grünlandfläche (siehe Luftbild)
 - Wertansatz Grünlandflächen: Bodenrichtwert (1 €/m²) x 0,80 = **0,80 €/m²**

6.1.3 Teilfläche III: Laubholz

Analog Bewertung zur Wertermittlung A

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Anteilige Größe	20.358 m ²	• Anteil am Flurstück 60/1
Bestockungsgrad	Ca. 70 bis 80 %	Unterschiedlich je nach Teilfläche
Waldbestand (Aufwuchs) im Mittel	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Laubbäume <ul style="list-style-type: none"> ◦ Z.B. Eiche, Linde, Buche, Erle, Esche, tlw. Pappel ◦ Alter zwischen ca. 10 bis ca. 60 Jahre) ◦ Stammdurchmesser zwischen ca. 10 cm bis ca. 60 cm ◦ Viel Windbruch 	
Sonstiges	• mehrere Senken, welliges Profil	
Wertansatz	• 80 % des Bodenrichtwertes = 0,84 x 0,8 = 0,67 €/m²	

6.1.4 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
62/1	I: Betriebsfläche	5.700	4,60	26.220,00
62/1	II: Grünlandflächenanteil	25.132	0,80	20.105,60
62/1	Laubholz (forstwirtschaftl. Fläche)	59.597	0,67	39.929,99
Gesamt (62/1)		90.429		86.255,59
gerundet				86.260 €

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
44/3	I: Betriebsfläche	800	4,60	3.680,00
44/3	II: Grünlandflächenanteil	373	0,80	298,40
Gesamt (44/3)		1.173,00		3.978,4
gerundet				3.980 €

6.2 Wertermittlung B: bauliche Anlagen

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsanlage aus DDR-Zeit. Wahrscheinlich diente das Gebäude der Geflügelzucht.

Der aktuelle wirtschaftliche Bedarf nach vergleichbaren baulichen Anlagen im landwirtschaftlichen Außenbereich ist gering bzw. nicht vorhanden.

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGF zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

	Gebäude	Bezeichnung	Aktuelle Nutzung
	1	Stallanlage	Hühner- und Pferdestall
	2	Anbau	Lager
	3	Container	Öltanklager, Ölheizkessel
	4	Leichtbau	Lager
	5	Futtersilo	ungenutzt

6.2.1 Einzeldarstellung

 	Gebäude 1 <ul style="list-style-type: none"> • Stallanlage (Hühner- und Pferdestall) • DDR-Zeit (ca. Zeitraum 1970-1980) • 1 Geschoss, flaches Satteldach, Profilblecheindeckung • Massivbau (DDR-Schwerbetonsteine und Ziegelmauerwerk) • Industrieglasfenster • wahrscheinlich mit Strom- und Wasseranschluss • Ca. 25,50 m x 14,45 m = ca. 368 m² • Ansatz 30 €/m² • = gerundet 11.000 € • Das Gebäude 1 überbaut die Flurstücke 62/1 und 44/3. • Auf dem Flurstück 44/3 befinden sich ca. 40 % der baulichen Anlage. Dementsprechend wird der Restwert aufgeteilt in (gerundete Ansätze): 			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Flurstück 62/1</th> <th>Flurstück 44/3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">6.600</td> <td style="text-align: center;">4.400</td> </tr> </tbody> </table>	Flurstück 62/1	Flurstück 44/3	6.600
Flurstück 62/1	Flurstück 44/3			
6.600	4.400			
	Gebäude 2 <ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Massivbau (Porenbeton) • Errichtet nach 1990 (ohne Baugenehmigung) • Flachdach mit Profilblecheindeckung • Ca. 50 % ohne Dach (Sturmschaden) • Ca. 6 m x 14,75 m = ca. 88,50 m² • Ansatz 0 €/m² • = gerundet 0 € 			

	<p>Gebäude 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgebauter Container (ca. 6 m x 2,45 m) • Öltanklager, Ölheizkessel • = gerundet 300 € • Ob der Ölheizkessel funktionstüchtig ist, ist unbekannt. Es wird aber für den Container und das vorhandene Zubehör (z.B. Öltanks) ein pauschaler Restwert angenommen.
	<p>Gebäude 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baracke, Leichtbau • (ca. 6 m x 2,45 m) • Ruinöser Zustand • Ohne Restwert
	<p>Gebäude 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Futtersilo • Ohne Restwert
<p>Gesamt</p>	<p>11.300 €</p>

7 Wertermittlung C: Flurstücke 42/1 und 44/1

<p>C Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 4</p>	<p>unbebautes Grundstück</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 42/1 o Größe: 3.885 m²
<p>C Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 5</p>	<p>unbebautes Grundstück</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsevitz, Flur 1, Flurstück 44/1 o Größe: 1.340 m²

7.1 Flurstück 42/1

Wertmethodische Aufteilung	Auszug aus dem Flächennutzungsplan

7.1.1 Wertung des Sachverständigen

Flurstück 42/1 • Teilfläche I	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 2.285 m² • Bauerwartungsland
Flurstück 42/1 • Teilfläche II	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 1.600 m² • Grünland, Grünlandzahl ca. 33

Aus Gutachtersicht handelt es sich bei der Teilfläche I um Bauerwartungsland.

- Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit **hinreichender Sicherheit** erwarten lassen.

Anmerkung des Gutachters

- Die Teilfläche I liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes von 2008 und ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- **Aktuell ist keine Bebaubarkeit nach § 34, 30 oder 33 BauGB möglich.**

Aus der Fachliteratur sind folgende Wertrelationen bekannt:

b/a-pflichtiges baureifes Land: = 100 %		
Rohbauland:	= ca. 45 – 90 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
• geordnetes Rohbauland:	= ca. 80 – 90 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
• ungeordnetes Rohbauland:	= ca. 45 – 65 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
Bauerwartungsland:	= ca. 20 – 55 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
• FN-P-Darstellung	} des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
•• als Baulandfläche fehlt:		= 20 – 40 %
•• als Baulandfläche vorhanden:		= 30 – 45 %
• B-plan im Verfahren:	= 40 – 55 %	

Ableitung Anteil für die Bauerwartung	Wert in €/m ²
• abgeleiteter Bodenwert für baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei)	90,00
○ Bodenrichtwert von Zirsevitz, Stand 01.01.2022, Größe 750 m ²	
• abzüglich Erschließungskostenanteil	- 30,00
• beitragspflichtiges baureifes Land	60,00
• Wertrelation Bauerwartungsland in %	10%
○ Wert für Bauerwartungsland (10 % von 60 €/m²)	6,00

Der Gutachter wählt einen Wertansatz von 10% des beitragspflichtigen baureifem Landes weil:

- eine zukünftige Bebaubarkeit nicht hinreichend gesichert ist (wahrscheinlich ist ein B-Plan notwendig)
- Die Teilfläche I für ein Baugrundstück relativ groß und unzweckmäßig geschnitten ist.

7.1.2 Teilfläche II: Grünland

Zustandsmerkmale

- Pachtzustand: nicht verpachtet, nicht bewirtschaftet
- Geländeprofil (Grünland): eben
- Gelegen im Außenbereich
- Bonität 33 (Grünlandzahl)
- keine effektiv bewirtschaftbare Grünlandfläche (siehe Luftbild)

7.1.3 Zusammenfassung Teilfläche II

- Wertansatz Grünlandflächen: Bodenrichtwert (1 €/m²) x 0,80 = **0,80 €/m²**

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
42/1	I: Bauerwartungsland	2.285	6,00	13.710,00
42/1	II: Grünlandflächenanteil	1.600	0,80	1.280,00
Gesamt (42/1)		3.885		14.990
gerundet				14.990

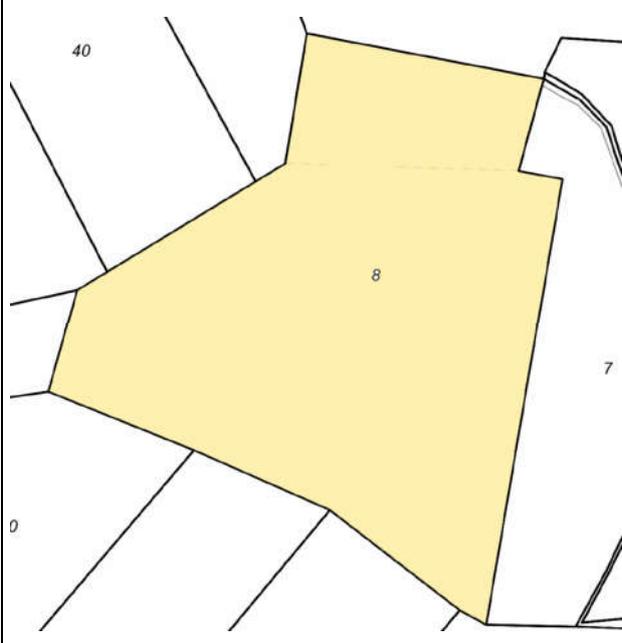
7.2 Flurstück 44/1

Wertmethodische Aufteilung	Wertung
	<p>Teilfläche I</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 440 m² • Arrondierungsfläche zu Flurstück 45 • Die Eigentümer des Flurstücks 45 haben diesen Teil des Flurstückes 44/1 mit eingefriedet und nutzen ihn mit (z.B. als Gartenland) • Wertansatz pauschal: 4 €/m² <p>Teilfläche 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 900 m² • Grünland, ertragsarme Fläche • Wertansatz pauschal: 0,70 €/m²

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
44/1	I: Arrondierungsfläche	440	4,00	1.760,00
44/1	II: Grünland, ertragsarme Fläche	900	0,70	630,00
Gesamt (44/1)		1.340,00		2.390
gerundet				2.390

8 Wertermittlung D: Flurstück 8

Siehe Anlagen 17-20

	
<p>D Grundbuch von Rügen Blatt 10075 lfd. Nr. 1</p> <p>unbebautes Grundstück</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Dumsewitz, Flur 1, Flurstück 8 • Größe: 18.664 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Teilfläche I: ca. 18.034 m² Laubholz teilweise ertragsarme Fläche ○ Teilfläche II: ca. 630 m² Grünland

8.1.1 Teilfläche I: Laubholz

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Größe	18.634 m ²	• Gesamtes Flurstück 8
Bestockungsgrad	Ca. 60 bis 65 %	
Waldbestand (Aufwuchs) im Mittel	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Laubbäume <ul style="list-style-type: none"> ○ Z.B. Eiche, Linde, Buche, Erle, Esche, tlw. Pappel ○ Alter zwischen ca. 10 bis ca. 40 Jahre) ○ Stammdurchmesser zwischen ca. 10 cm bis ca. 50 cm ○ Viel Windbruch 	
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • mehrere Senken, welliges Profil, moorig, sumpfig • Insellage • Teilweise ertragsarme Fläche • Wenig wirtschaftlicher Nutzen 	
Wertansatz	<ul style="list-style-type: none"> • 60 % des Bodenrichtwertes = 0,84 x 0,6 = 0,50 €/m² 	

8.1.2 Teilfläche II: Grünland

Zustandsmerkmale

- Pachtzustand: wahrscheinlich Teil einer verpachteten Fläche, wird bewirtschaftet
 - Geländeprofil (Grünland): eben
 - Gelegen im Außenbereich
 - Bonität 46 (Grünlandzahl)
 - Arrondierungsfläche, für eigenständige Bewirtschaftung zu klein
- o Wertansatz Grünlandflächen: Bodenrichtwert (1 €/m²) x 1,00 = **1,00 €/m²**

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
8	I: Laubholz (forstwirtschaftl. Fläche)	18.034	0,50	9.017,00
8	II: Grünlandflächenanteil	630	1,00	630,00
Gesamt (8)		18.664		9.647
5/17 Miteigentumsanteil				2.837,35
gerundet				2.840

9 Rechte in Abt. II

9.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

4	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen auf Rügen; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 19.09.2007 (Landkreis Rügen, Az.: 7051/02-2006) eingetragen in Samtens Blatt 1204 am 30.01.2009 und mit zwei belasteten Flurstücken hierher übertragen am 20.06.2012.
---	---	---

Siehe Anlage 22

- Lastend auf den Flurstücken 62/1 und 62/2

Der Leitungsverlauf ist in der Anlage 22 dargestellt, die beiden Flurstücke sind nicht mehr betroffen.
Die Dienstbarkeit kann gelöscht werden.

Symbolischer Minderungsbetrag je Flurstück: - 10 €

9.2 Nießbrauchrecht

12	7	Nießbrauch - löschbar bei Todesnachweis, für , geb. 1973 und , geb. 1960 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 05.02.2019 (UR-Nr. 259/2019, Notar Dr. Martin Bauer in Rostock); eingetragen am 09.01.2020.
----	---	---

- Lastend auf dem Flurstück 42/1

Auszug aus dem Vertrag (UR-Nr. 259/2019)

- „Im Falle des Todes eines Berechtigten steht der Nießbrauch dem Überlebenden in vollem Umfang allein weiter zu.
- Abweichend von den gesetzlichen Regelungen obliegen dem Eigentümer die Pflichten aus § 1041 S. 2 BGB (laufend Unterhaltungskosten), § 1045 BGB (Versicherung) und § 1047 BGB (Lastentragung). Der Eigentümer verzichtet auf Sicherheitsleistung nach § 1051 BGB. Die Entscheidungsbefugnis darüber, welche Ausbesserungen und Erneuerungen vorgenommen werden, steht dem Berechtigten zu. Dem Berechtigten stehen keine Verwendungsansprüche und Wegnahmerechte nach §1049 BGB zu.
- Der Eigentümer hat für die Dauer des Nießbrauchs die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen und dafür eine Haftpflichtversicherung aufrechtzuerhalten.“

Definition Nießbrauch

Der Begriff "Nießbrauch" ist **entlehnt aus dem lateinischen *usus fructus***, was wörtlich übersetzt "Fruchtgenuss" bedeutet. Dem Grunde nach bezeichnet diese Rechtsform, dass eine Person **Anteil an einem fremden Gut** hat und aus diesem in irgendeiner Form Profit zieht, **ohne selbst Eigentümer der Sache zu sein**. Im umgangssprachlichen Bereich ist hier die bereits oben erwähnte Bezeichnung des "Nutznießers" geläufig. Grundsätzlich bleibt ein anderer Eigentümer des Gegenstandes, an dem ein Nießbrauchrecht eingeräumt wird. Dem Eigentümer werden dabei allgemein **drei grundlegende Rechte an dem Gegenstand** eingeräumt:

- das Recht auf Nutzung (lat. usus)
- das Recht auf Fruchtziehung (lat. fructus)
- das Recht auf Verfügung (lat. abusus)

Durch die Übertragung von einem Nießrecht an eine andere Person gehen gewissermaßen **die ersten beiden Rechte zur Nutzung und zur Fruchtziehung auf diese über**, sodass der Eigentümer lediglich das grundsätzliche Verfügungsrecht für sich behält. Das bloße Eigentum bleibt also von dem eingeräumten Nießbrauchrecht unberührt – eine Eigentumsübertragung findet nicht statt.

Wertung

Entscheidend für die Berechnung der Minderung ist die Restlebenserwartung des länger Lebenden.

	Person A	Person B
Geschlecht	weiblich	männlich
Geboren am		
Vollendetes Alter zum Stichtag	49 Jahre	62 Jahre
Restlebenserwartung gemäß aktueller Sterbetafel 2018/2020	35 Jahre	20 Jahre

Person A: hat mit gerundet 35 Jahre die längste Restlebenserwartung.

Mietansatz des Flurstückes 42/1 (gesamt pro Jahr)	290
<ul style="list-style-type: none"> • Unbelasteter Wert des Flurstückes: 14.990 € • Barwertfaktor bei 1,5 % und 100 Jahren: 51,625 • Jährlicher Mietwert: 14.990 €/51,625 = gerundet 290 € 	
BW-Kosten (%)	0
<ul style="list-style-type: none"> • Tragen die Berechtigten 	
Reinertrag (Jahreswert des Nießbrauchrechtes)	290
Zinssatz	1,50%
Leibrentenbarwertfaktor bei ca. 35 Jahren Restlebensdauer der Person A	26,54
<ul style="list-style-type: none"> • monatlich vorschüssige Zahlungsweise inkl. Korrekturfaktor • gerundet 	
Wert des Nießbrauchrechtes	7.696,60
gerundet	7.700 €

10 Zusammenfassung

Es werden Einzelverkehrswerte je Flurstück ausgewiesen.

GZ 704 K 55/22		Verkehrswert in €	
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 1	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 60/1 • Größe: 44.371 m² 	37.620	
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 62/1 • Größe: 90.429 m² 	93.160	Boden: 86.260 Gebäude: 6.900
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 62/2 • Größe: 163 m² 	160	
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 44/3 • Größe: 1.173 m² 	8.380	Boden: 3.980 Gebäude: 4.400
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 44/6 • Größe: 977 m² 	980	
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 4	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 42/1 • Größe: 3.885 m² 	14.990	
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 5	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 44/1 • Größe: 1.340 m² 	2.390	
Gesamt 704 K 55/22		157.680	
GZ 704 K 56/22:		Verkehrswert in €	
<ul style="list-style-type: none"> • 5/17 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 			
Grundbuch von Bergen auf Rügen Blatt 10075 lfd. Nr. 1	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Dumsevitz • Flur 1, Flurstück 8 • Größe: 18.664 m² 	2.840	

11 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert (unbelastet) nach § 194 BauGB
von mehreren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft
in den Gemarkungen Zirsevitz und Dumsevitz

zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023

geschätzt mit

GZ 704 K 55/22	7 Flurstücke	157.680 €
GZ 704 K 56/22:		2.840 €
<ul style="list-style-type: none"> • 5/17 Miteigentumsanteil an dem Grundstück • Flurstück 8 		

11.1 Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II

GZ 704 K 55/22

		Unbelasteter Verkehrswert in €	Minderung durch das Recht
Grundbuch von Bergen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 62/1 	93.160	-10 €
Grundbuch von Bergen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 62/2 	160	-10 €
Grundbuch von Bergen Blatt 5106 lfd. Nr. 4	<ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Zirsevitz • Flur 1, Flurstück 42/1 	14.990	-7.700 €

11.2 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1** Darstellung der Lage der Grundstücke (Regionalplan)
- Anlage 2** Lage der Flurstücke 60/1, 62/1, 62/2, 44/3, 44/6
- Anlage 3-6** Flurstücke 60/1, 62/2 und 44/6
- Luftbild, Kataster, Feldblockkataster, Bodenschätzung Bilder
- Anlage 7-12** Flurstücke 62/1, 44/3
- Luftbild, Kataster, Feldblockkataster, Bodenschätzung Bilder
 - Darstellung der baulichen Anlagen
- Anlage 13-16** Flurstücke 42/1 und 44/1
- Luftbild, Kataster, Feldblockkataster, Bodenschätzung Bilder
- Anlage 17-21** Flurstück 8
- Luftbild, Kataster, Feldblockkataster, Bodenschätzung Bilder
- Anlage 21** Bauleitplanung
- Anlage 22** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

12 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) **Verkehrs- und Geschäftslage**

- landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich
- keine Wohn- und Geschäftslage

b) **Verdacht auf Hausschwamm**

- Ist bei den baulichen Anlagen ohne Wertrelevanz

c) **baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

- gelegen im Außenbereich
- Baurecht nur nach § 35 BauGB

d) **Mieter/Pächter**

- Keine Mieter oder Pächter

e) **Gewerbebetrieb**

- Ohne

f) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

- nicht vorhanden

g) **Bodenordnung**

- Es wird in diesem Bereich kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Autoren: Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers – EDV-gestützte Sammlung sämtlicher Zeitschriften und Veröffentlichungen

14 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 15.03.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

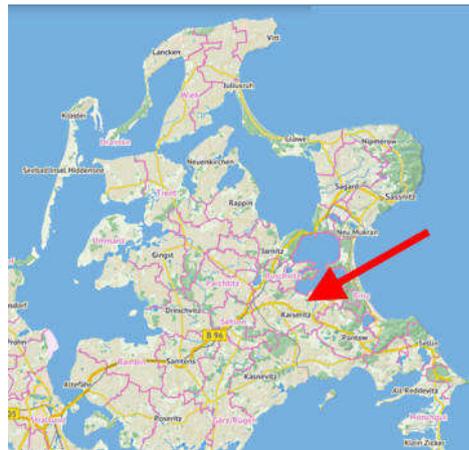
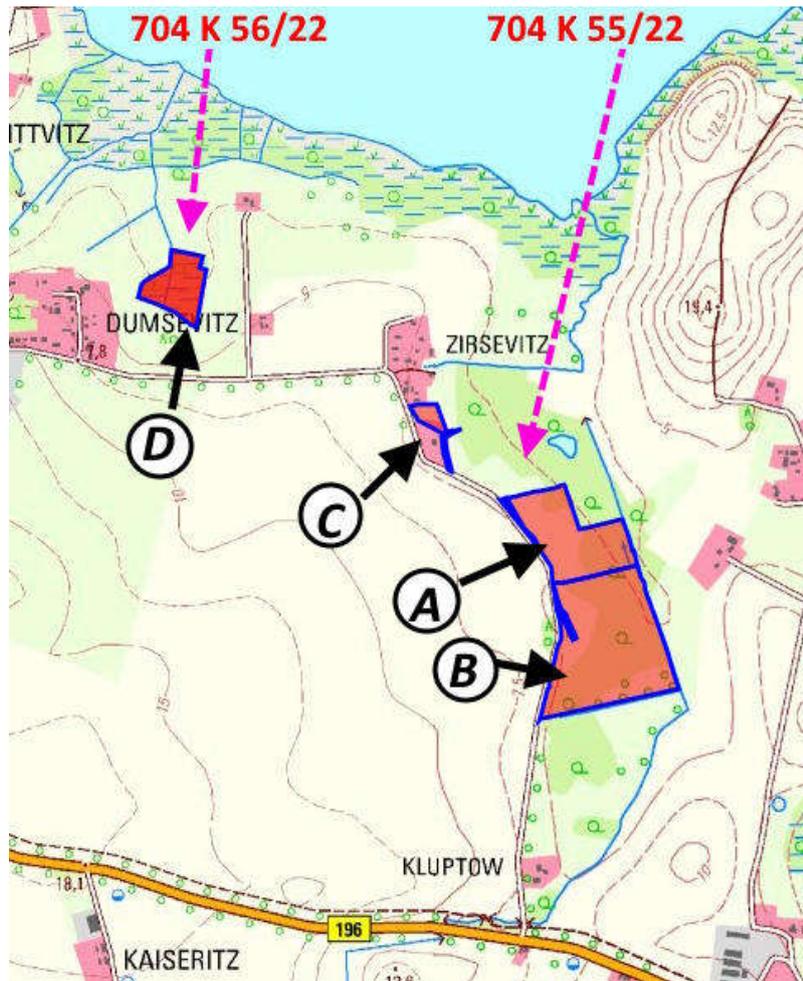
*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden bis einhunderttausend Euro begrenzt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Eingang des Gutachtens.



GZ 704 K 55/22

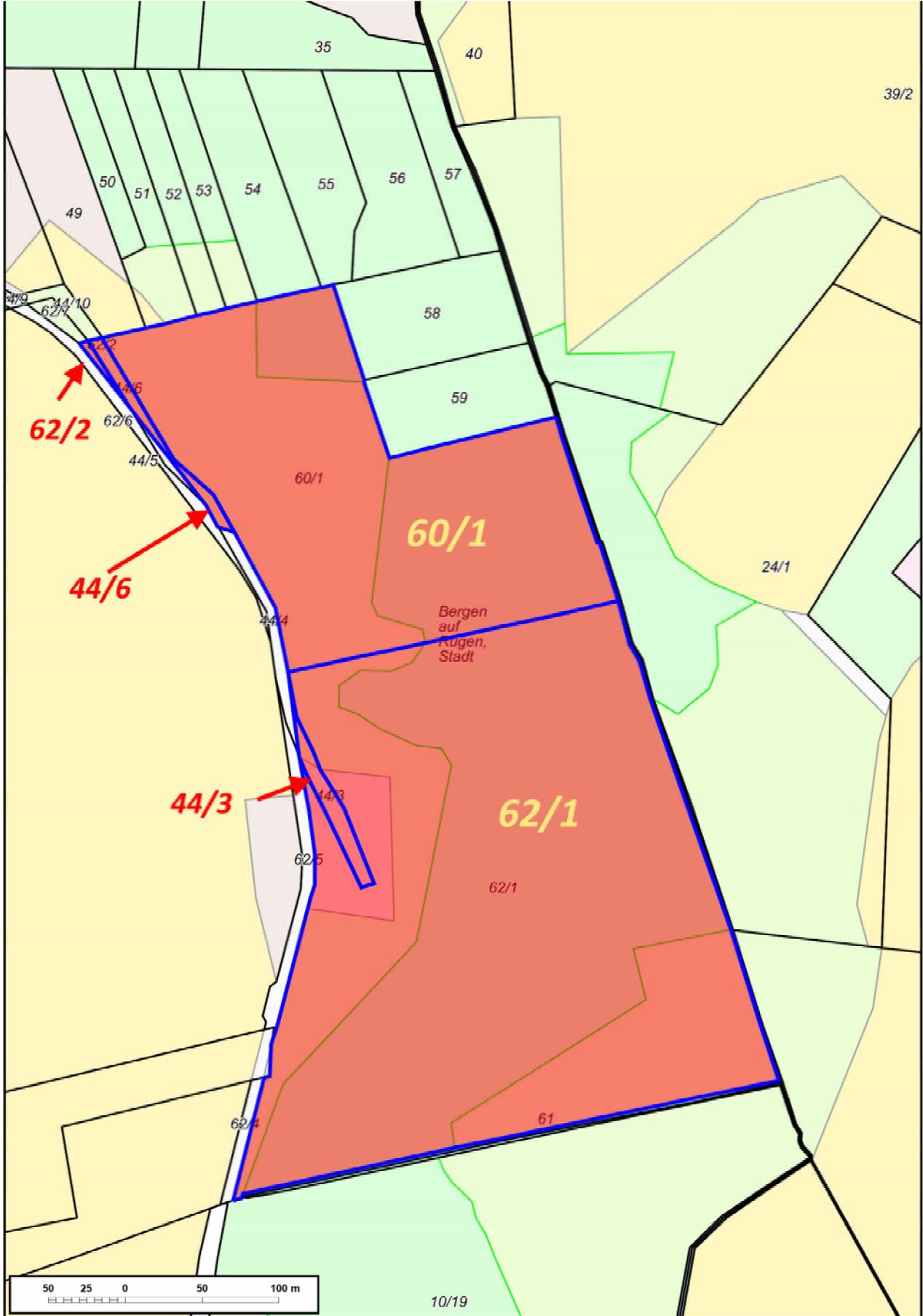
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 1	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 60/1 o Größe: 44.371 m²
B	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	bebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 62/1 o Größe: 90.429 m²
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 2	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 62/2 o Größe: 163 m²
B	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	überbautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 44/3 o Größe: 1.173 m²
A	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 3	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 44/6 o Größe: 977 m²
C	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 4	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 42/1 o Größe: 3.885 m²
C	Grundbuch von Rügen Blatt 5106 lfd. Nr. 5	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Zirsewitz, Flur 1, Flurstück 44/1 o Größe: 1.340 m²

GZ 704 K 56/22: 5/17 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

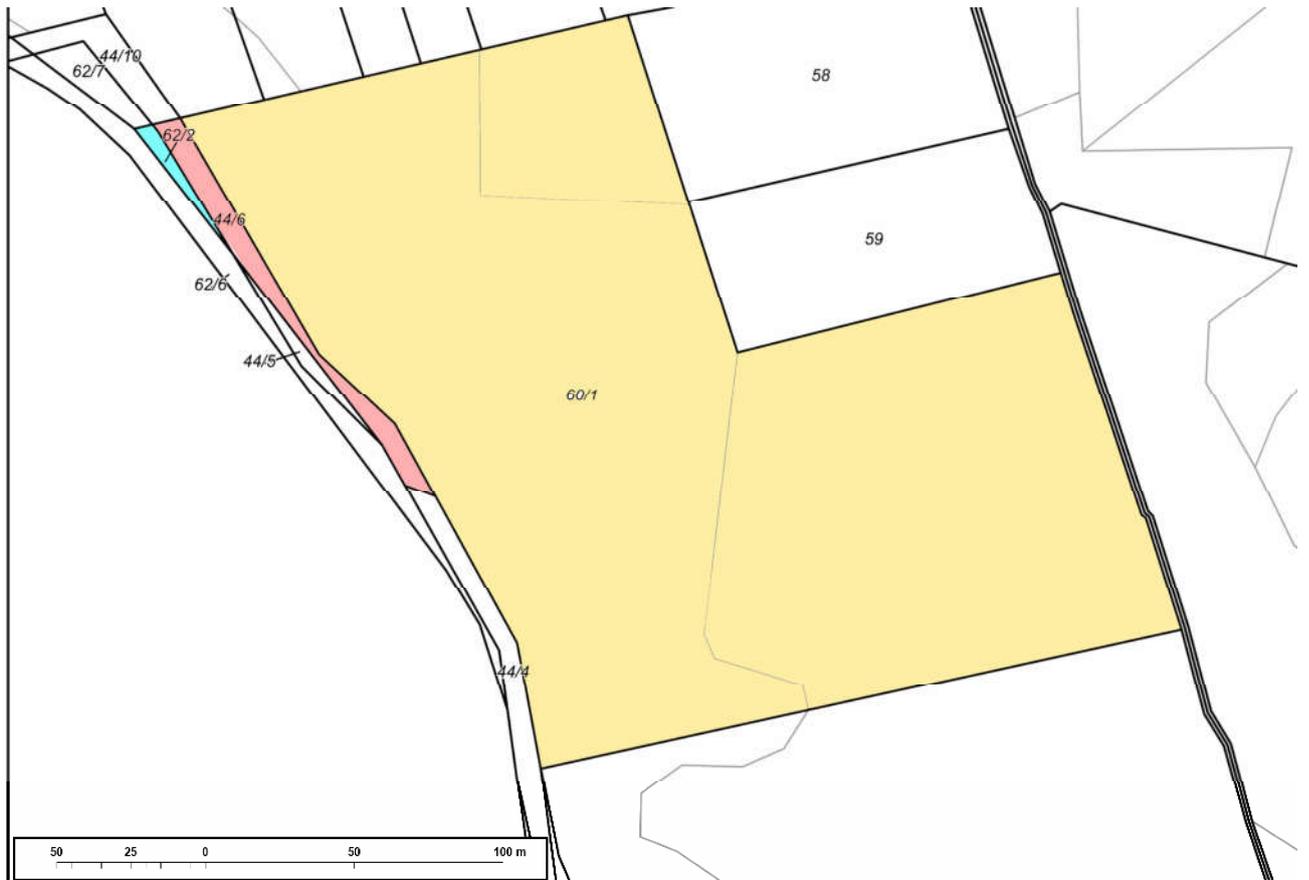
D	Grundbuch von Rügen Blatt 10075 lfd. Nr. 1	unbebautes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> o Gemarkung Dumsewitz, Flur 1, Flurstück 8 o Größe: 18.664 m²
----------	---	--------------------------	---

Darstellung der Lage der Grundstücke (Regionalplan)

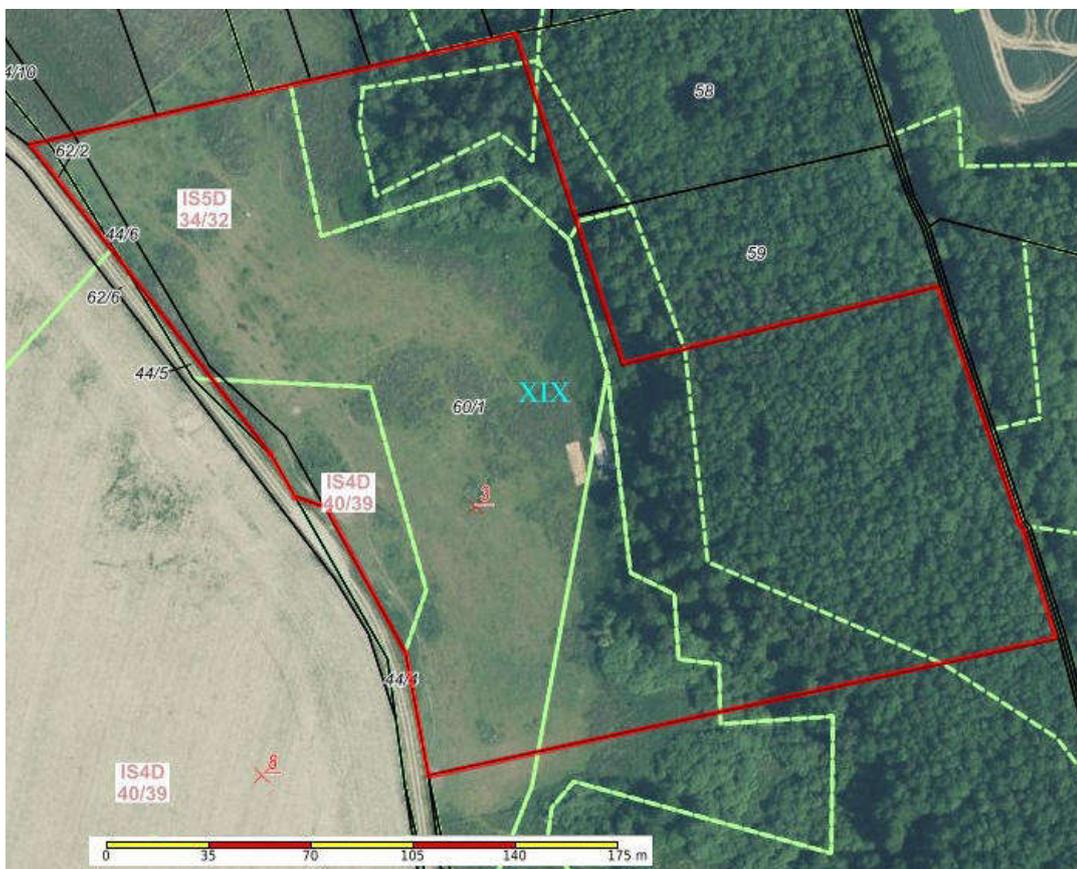
lizenziert für Ingo Kuhwald Quelle: gaia-mv (lizenziert)



**Auszug aus dem Katasterplan (unmaßstäblich)
Lizenz über geoportal.MV**



**Auszug aus dem Katasterplan und Luftbild (unmaßstäblich)
Lizenz über geoportal.MV**



Oben: Auszug aus dem Feldblockkataster; unten amtliche Bodenschätzung

Zirsevitz Flur 1 Flst. 60/1 (Flurstückskennzeichen 132900001000600001)**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		9760 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 40/39	2.347 m ²	915 EMZ
	MoIa3 40/40	2.614 m ²	1046 EMZ
	Mo/IS-a3 35/35	3.263 m ²	1142 EMZ
	MollIa4 -/15	4.673 m ²	701 EMZ
	IS5D 34/32	18.612 m ²	5956 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	23.913 m ²	
(ALKIS)	Laubholz	20.458 m ²	

Zirsevitz Flur 1 Flst. 44/6 (Flurstückskennzeichen 132900001000440006)**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

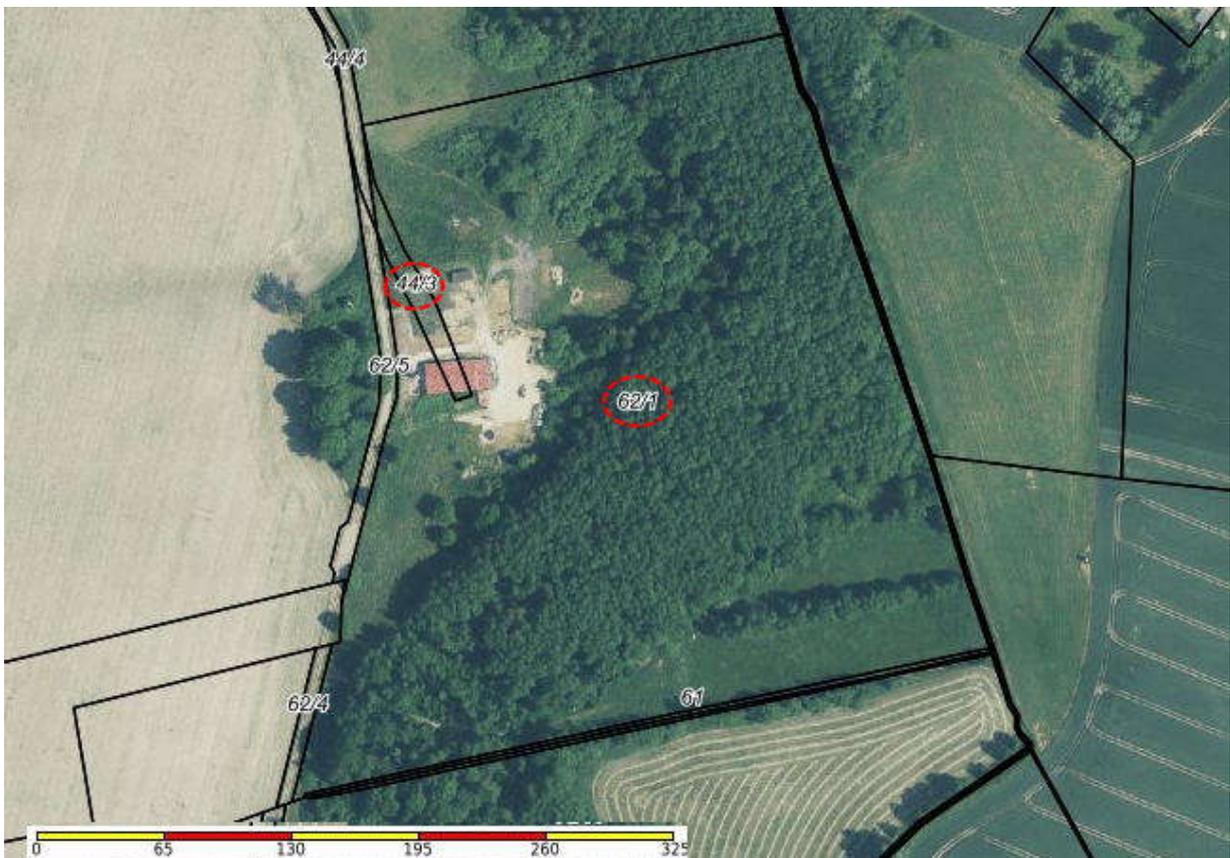
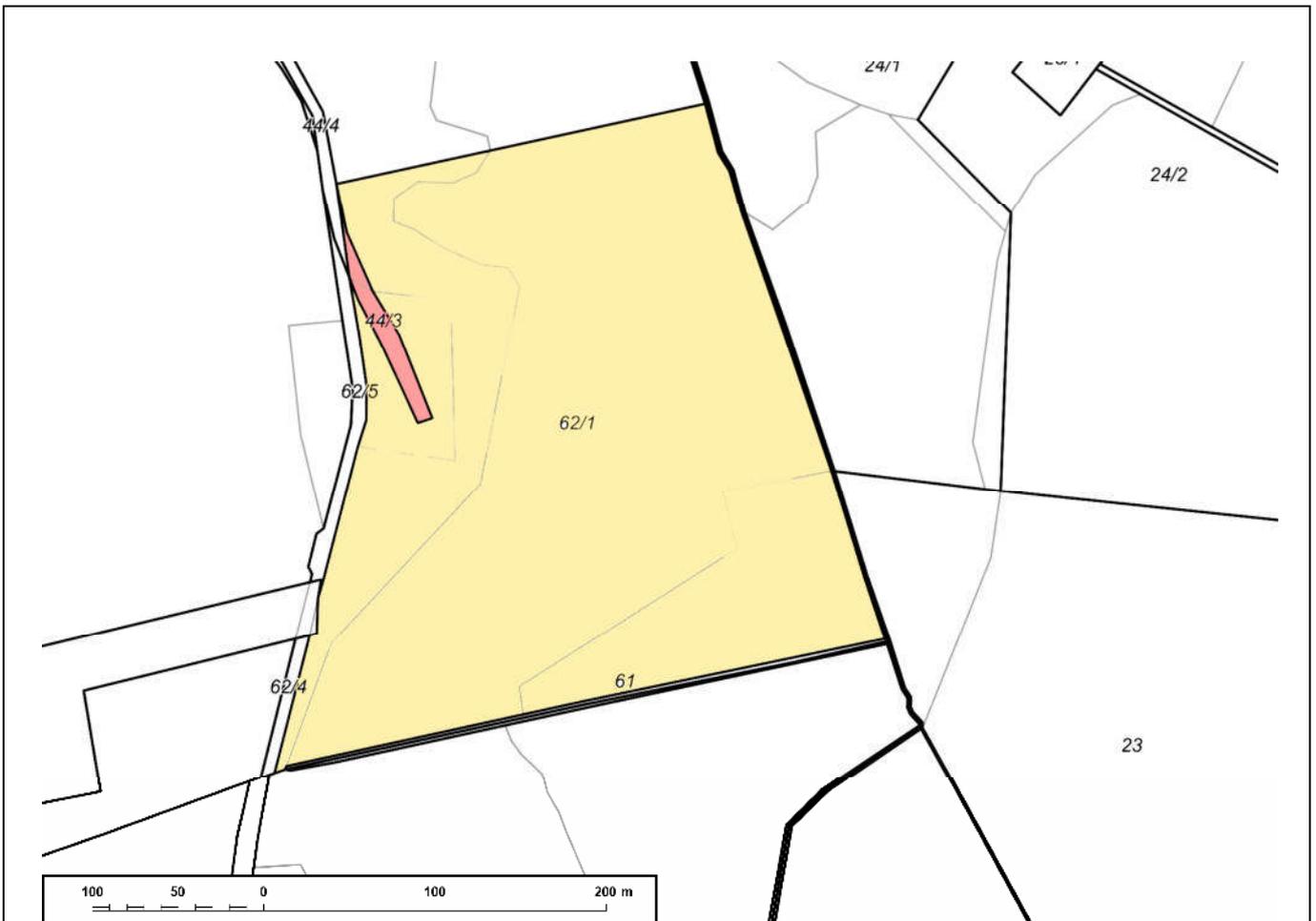
Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		336 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 40/39	327 m ²	128 EMZ
	IS5D 34/32	650 m ²	208 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	977 m ²	
(ALKIS)			

Zirsevitz Flur 1 Flst. 62/2 (Flurstückskennzeichen 132900001000620002)**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

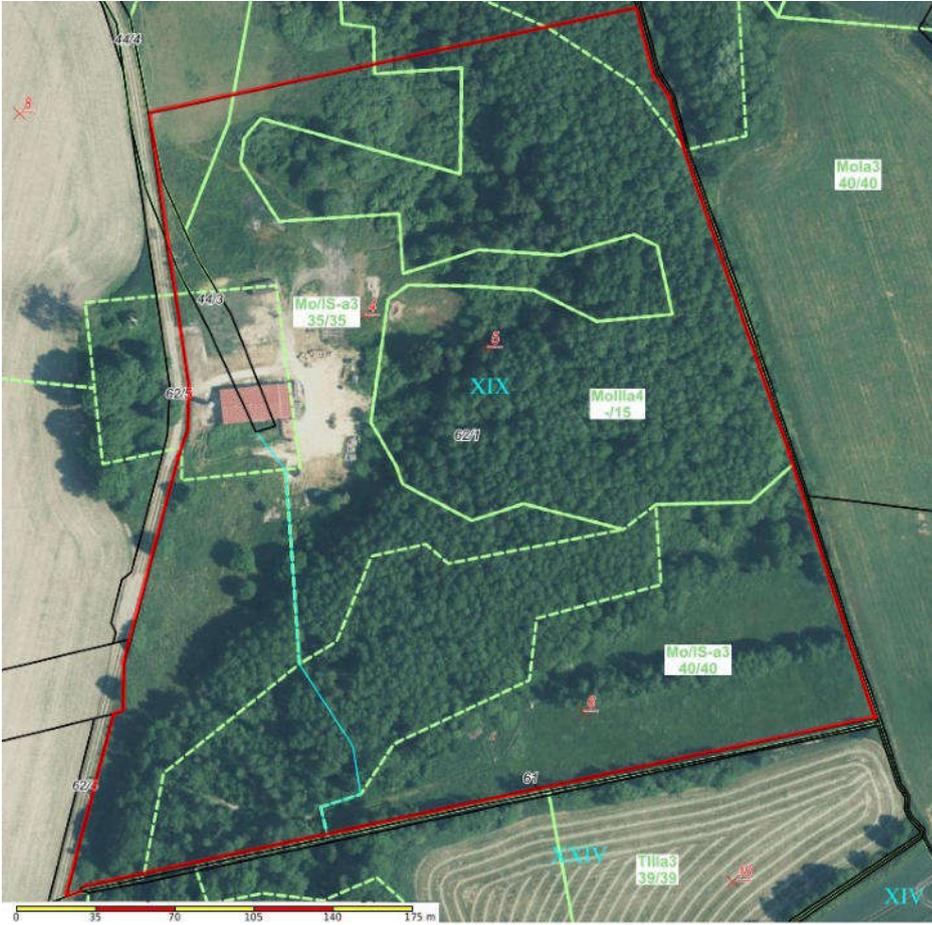
Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		66 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 40/39	4 m ²	2 EMZ
	SI3D 40/40	159 m ²	64 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	163 m ²	
(ALKIS)			



Bilder 1-4: oben/mitte: Grünlandfläche; unten: Laubholzfläche



Auszug aus dem Katasterplan und Luftbild (unmaßstäblich)
Lizenz über geoportal.MV



Oben: Auszug aus dem Feldblockkataster; unten amtliche Bodenschätzung

Zirsevitz Flur 1 Flst. 62/1 (Flurstückskennzeichen 132900001000620001)

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		21465 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 40/39	73 m ²	28 EMZ
	IS5D 34/32	1.198 m ²	383 EMZ
	IS3D 46/45	9.414 m ²	4236 EMZ
	Mo/IS-a3 40/40	16.310 m ²	6524 EMZ
	Mo/IS-a3 35/35	17.089 m ²	5981 EMZ
	Molla4 -/15	28.751 m ²	4313 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	26.681 m ²	
(ALKIS)	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft - Außer Betrieb, stillgelegt, verlassen	4.151 m ²	
	Laubholz	59.597 m ²	

Zirsevitz Flur 1 Flst. 44/3 (Flurstückskennzeichen 132900001000440003)

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		179 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 40/39	460 m ²	179 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	237 m ²	
(ALKIS)	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft - Außer Betrieb, stillgelegt, verlassen	936 m ²	



Gebäude	Bezeichnung	Aktuelle Nutzung
1	Stallanlage	Hühner- und Pferdestall
2	Anbau	Lager
3	Container	Öltanklager, Ölheizkessel
4	Leichtbau	Lager
5	Futtersilo	ungenutzt

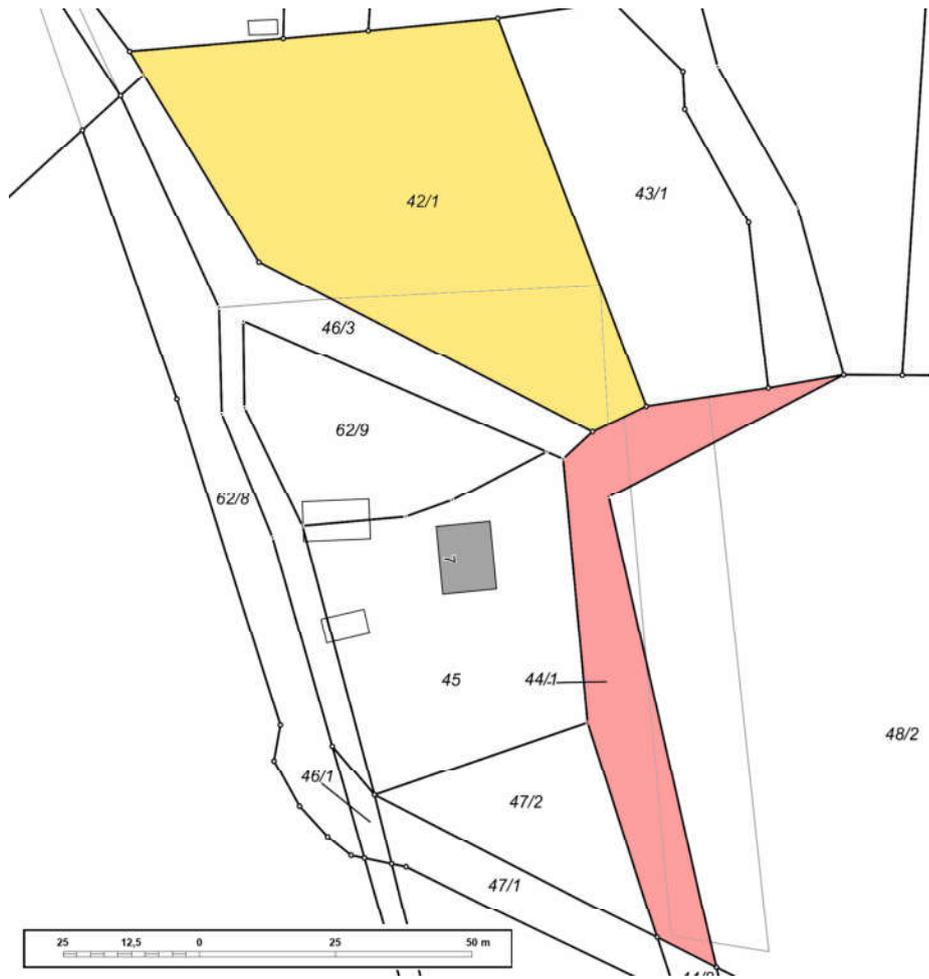
Bezeichnung der baulichen Anlagen



Bilder 5-14: Ansichten der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen 2,3 und 4 stehen offen



Bilder 15-18: weitere Ansichten vom Flurstück 62/1



Auszug aus dem Katasterplan und Luftbild (unmaßstäblich)
Lizenz über geoportal.MV



Oben: Auszug aus dem Feldblockkataster; unten amtliche Bodenschätzung

Zirsevitz Flur 1 Flst. 42/1 (Flurstückskennzeichen 132900001000420001)**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1694 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	ISIIIa3 33/33	716 m ²	236 EMZ
	IS3D 47/46	3.169 m ²	1458 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Unland/Vegetationslose Fläche	706 m ²	
(ALKIS)	Ackerland	3.179 m ²	

Zirsevitz Flur 1 Flst. 44/1 (Flurstückskennzeichen 132900001000440001)**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		433 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	ISIIIa3 33/33	430 m ²	142 EMZ
	IS5D 34/32	910 m ²	291 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	358 m ²	
(ALKIS)	Brachland	982 m ²	

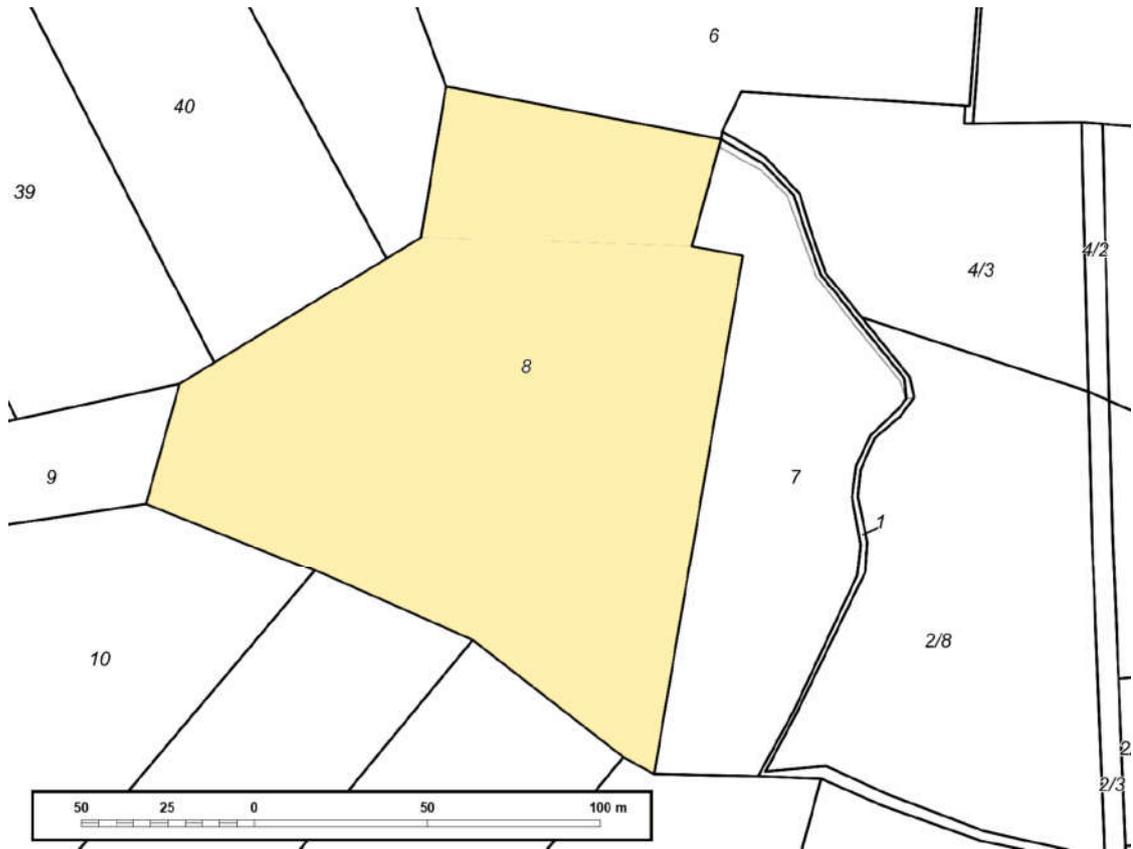
Ansichten vom Flurstück 42/1



Ansichten vom Flurstück 44/1



Bilder 19-26: Ansichten der beiden Flurstücke
Die genauen Grenzen vom Flurstück 44/1 konnten nicht erkannt werden.



Auszug aus dem Katasterplan und Luftbild (unmaßstäblich)
Lizenz über [geoportal.MV](http://geoportal.mv.de)



Oben: Auszug aus dem Feldblockkataster; unten amtliche Bodenschätzung

Dumsewitz Flur 1 Flst. 8 (Flurstückskennzeichen 13288800100008)**Gebiet**

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Bergen auf Rügen	Bergen auf Rügen, Stadt

Flurstücksinformationen

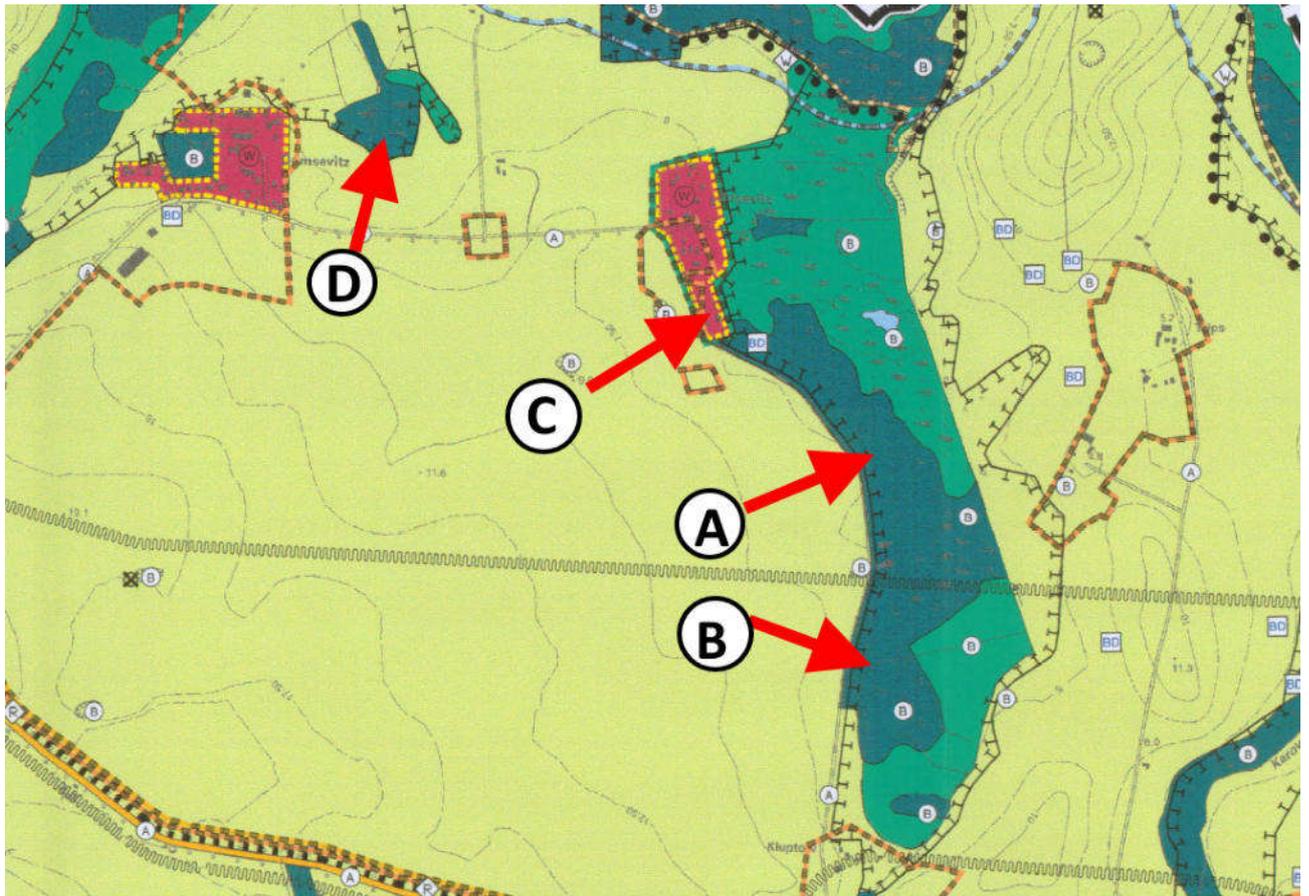
Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Dumsewitz (132888)		Bergen (132885)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	8	18.664 m ²	10075

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	2.936 m ²	
(ALKIS)	Unland/Vegetationslose Fläche	15.728 m ²	



Bilder 27-32: Ansichten vom Flurstück 8



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 1)
	Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Gewerbliche Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Gewerbliche Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet / SB-Warenhäuser, Fachmärkte, Versammlungsstätten kultureller Art und Vergnügungsstätten	(§ 8 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet / Ruhender Verkehr Parkbauwerk	(§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet / Sommerodelbahn	(§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet / Tierpark	(§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet / großflächige Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 400 m²	(§ 11 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
--	------------------------------

5. Grünflächen

	Zweckbestimmung:		
	Parkanlage		Spielplatz
	Dauerkeingärten		Friedhof
	Sportplatz		Tiergehege

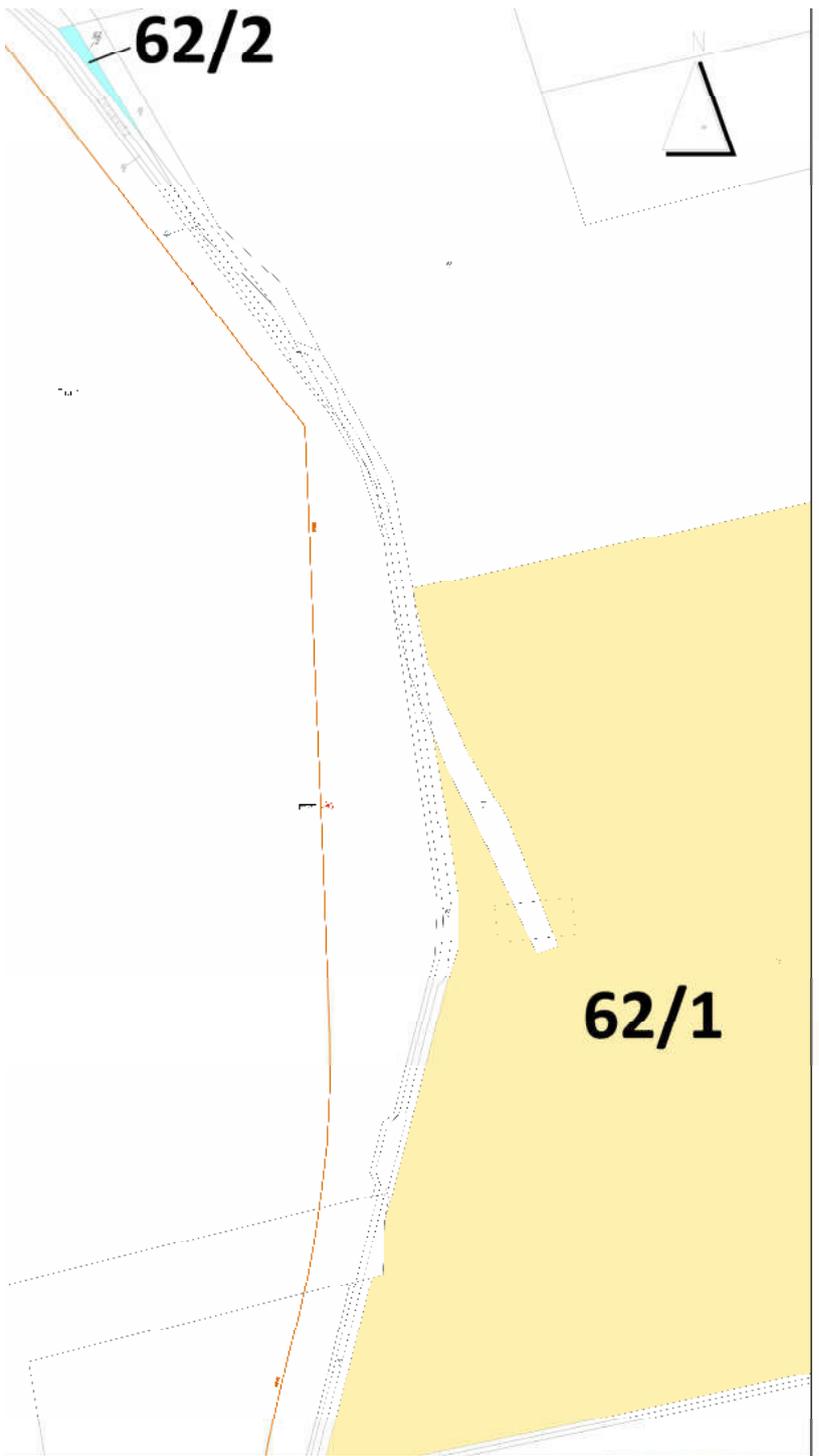
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
		Trinkwasserschutzgebiete Zonen 2 und 3 gem. § 136 LWaG
		Wasserschutzgebiet Zone 4 gemäß § 19 LWaG

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	Flächen für Landwirtschaft
	Flächen für Wald

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Legende:

-  Trinkwasser
-  Schmutzwasser
-  Regenwasser

**Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit lastet auf den Flurstücken 62/2 und 62/1
Der Leitungsverlauf ist dargestellt, die beiden Flurstücke sind nicht mehr betroffen.
Die Dienstbarkeit kann gelöscht werden.**