

**Verkauf der Liegenschaft**  
**18556 Putgarten, Vitter Weg**



**Fläche von ca. 2.465 m<sup>3</sup> aus dem Flurstück 54, Flur 2**  
**Gemarkung Putgarten**

**Grundstücksnutzung:** mit einer ehemaligen Kläranlage bebaut

**Kontakt:** Zweckverband Wasserversorgung  
und Abwasserbehandlung Rügen  
Putbuser Chaussee 1  
18528 Bergen auf Rügen

## Inhaltverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1.1	Grundbuchangaben.....	3
1.2	Hinweise.....	3
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	4
2.1	Lagebeschreibung.....	4
2.2	Bauliche Situation.....	5
2.3	Erschließungszustand.....	6
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften.....	7
2.5	wertbeeinflussende Rechte.....	7
3.0	BAUBESCHREIBUNG.....	7
3.1	Gebäude.....	7
3.2	Rohbau / Ausbau.....	7
3.3	baulicher Zustand.....	8
3.4	Außenanlage.....	8
3.5	Flächenermittlung.....	9
4.0	ANLAGEN.....	10
4.1	Auszug aus der Regionalkarte.....	10
4.2	Auszug aus dem ALKIS.....	11
4.3	Auszug aus dem ALKIS mit Luftbild.....	12
4.4	Fotodokumentation.....	13-15

## **1.0 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Grundbuchangaben**

Amtsgericht Stralsund,

Grundbuch von Putgarten, Blatt 1290, Auszug vom 22.02.2022

#### **Bestandverzeichnis-**

##### **Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte**

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche (m<sup>3</sup>)</u>
<u>1</u>	<u>Putgarten</u>	<u>2</u>	<u>54</u>	<u>2.465</u>

##### **Erste Abteilung – Eigentümer**

lfd. Nr. 1: Zweckverband Wasserbehandlung und Abwasserbehandlung Rügen

##### **Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen**

keine Einträge

## **1.2 Hinweise**

Aus diesen Angaben kann keine Bausubstanz abgeleitet werden.

Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Schall- und Wärmeschutz, über gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder Ansprüche können daher nicht werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen, insbesondere zur Feststellung von tierischen oder pflanzlichen Schäden, wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Das Vorliegen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung für vorhandene bauliche Anlagen sowie deren Übereinstimmungen mit den genehmigten Vorgaben wurde nicht geprüft. Bei der Beschreibung wird, soweit nichts Gegenteiliges bekannt ist, von der Legalität der vorgefundenen Bauwerke ausgegangen.

## **2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

### **2.1 Lagebeschreibung**

**Makrolage:** Die rund 64.000 Einwohner zählende Insel Rügen bildet den nordöstlichen Bereich des Landkreises Vorpommern-Rügen und stellt zugleich die größte Insel Deutschlands dar. Die Einwohner stärksten Städte sind die Stadt Bergen auf Rügen (ca. 13.500 Einwohner) sowie die Hafenstadt Sassnitz (ca. 9.300 Einwohner). Der Tourismus hat sich zu dem bedeutendsten Wirtschaftszweig auf der sehr dünn besiedelten, ländlichen geprägten Insel entwickelt.

**Mikrolage:** Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Putgarten, außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, an der Straße zum Kap Arkona. Die Umgebung wird durch Flächen der Landwirtschaft (Acker) geprägt. Die Wohnbebauung von Putgarten befindet sich in 100 m Entfernung.

Die Infrastruktur ist in dem betreffenden Gebiet ausreichend entwickelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Tankstelle, Lebensmitteldiscounter sowie einzelne Serviceeinrichtungen (Friseur, Arzt, Apotheke etc.) befinden sich in Altenkirchen in ca. 7 km Entfernung. In Putgarten sind gastronomische Einrichtungen zur Bewirtung und Kunsthandwerk angesiedelt.

**Verkehrslage:** Über die angrenzende Landstraße L 30 und die anschließende Bundesstraße B 96 besteht der Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die Ostseebäder (Binz, Sellin, Baabe) liegen etwa 50 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof der DB-Bahn befindet sich in Sagard in ca. 25 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

### **2.2 Bauliche Situation**

**Entwicklungsstufe:** tlw. bebaute Grundstücksfläche im planungsrechtlichen Außenbereich

- tatsächliche Nutzung: Die Fläche ist mit einer ehemaligen Kläranlage (ehem. Kläranlage Putgarten mit Belebungsbecken) bebaut. Die Nutzung wurde aufgegeben. Das Gebäude steht aktuell leer.
- Bauplanungsrecht: Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich von Putgarten nicht vor. Innerhalb des rechtwirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Putgarten ist der betreffende Bereich als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich der Bewertungsfläche befindet sich innerhalb des Flächennutzungsplans der Vermerk „Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen“ mit Zweckbestimmung Abwasser.
- Im vorliegenden Fall besteht kein Baurecht. Es handelt sich um einen Außenbereichsstandort.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen ein sog. privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 dar.
- Die Fläche liegt weiterhin in einer Trinkwasserschutzzone sowie im Bereich von Bodendenkmälern. Eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit des Standortes ist nicht zu erwarten.
- Bauordnungsrecht: Das Grundstück ist mit einer ehemaligen Kläranlage, welche augenscheinlich in den 1990- er Jahren errichtet wurde, bebaut.
- Es wird von einer Legalität der vorhandenen Bebauung ausgegangen.
- bauliches Nutzungsmaß: Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt rund 0,12. (einschließlich Belebungsbecken).
- Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen für die Fläche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
- Denkmalschutz: liegt nicht vor

## 2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	Asphaltdecke ohne separaten Gehweg; Zufahrt auf dem Grundstück mit Kopfsteinpflaster
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung und Zufahrt ist über den Vitter Weg gegeben.
Versorgungsleitungen:	Wasser- und Stromanschluss
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz (jedoch neues Pumpwerk notwendig)
Beitragszustand:	Das Grundstück ist für die Fortführung einer untergeordneten gewerblichen Nutzung hinreichend erschlossen. Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten. Es können jedoch Kosten für die Herstellung eines neuen Pumpwerks anfallen.

## 2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig
Topografie:	ebenes Gelände
Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Altlasten, Schadstoffe:	Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Fläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. §2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird

daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.

Immissionen: Aufgrund der Lage im ländlichen Außenbereich ergeben sich sehr ruhige Lageeigenschaften ohne negative verkehrsbedingte Immissionsbelastungen.

## **2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

grundbuchlich gesicherte

Rechte und Belastungen: Bestehen laut vorliegenden Grundbuchauszug nicht.

Sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

## **3.0 BAUBESCHREIBUNG**

**3.1 Gebäude** Das Grundstück ist mit einer ehemaligen Kläranlage mit einem kleinen Wirtschaftsgebäude sowie einem größeren Klärbecken (Belebungsbecken) bebaut. Die baulichen Anlagen wurden etwa Mitte der 1990-er Jahre errichtet.

### **3.2 Rohbau / Ausbau**

Kurzbeschreibung: eingeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach in Wellprofilblecheindeckung; Porotonmauerwerk mit Putzschicht und Farbanstrich; Fenster und Türen in Kunststoffbauweise mit Isolierverglasung (Baujahr 1997); ein Segmentrolltor sowie zusätzlich ein Flügeltor in Metallbauweise; Betonfußboden mit Bodenfliesen; WC mit Dusche, Waschbecken sowie Wand- und Bodenfliesen; Innenräume teilweise gefliest; keine Heizung

Becken: etwa 230m<sup>2</sup> großes Becken in Stahlbetonbauweise mit Abdeckung aus Stahlgitterplatten auf Stahlträgern gelagert

### 3.3 Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung: Innerhalb des Wirtschaftsgebäudes befinden sich ein Schalt-/Arbeitsraum, ein WC sowie ein Raum für die Vorreinigung. Zwischen diesen Räumen befindet sich ein zusätzlicher Raum mit Metallschwingtor. Die vorhandenen Räume bieten sich für eine Nachnutzung als Hausmeister-Service oder einfache Kaltlager-flächen an.

Raumhöhen: ca. 2,64 m

Gesamtausstattung: einfach

energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis wurde für das Gebäude bisher nicht ausgestellt. Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr entsprechend, als schlecht zu beurteilen. Es handelt sich jedoch um Kaltlagerräume ohne Heizung.

Elektroinstallationen: für den ehemaligen Nutzungszweck entsprechende Elektroinstallationen aus den 1990-er Jahren; ehem. Schaltschränke müssen zurückgebaut werden; für Nachnutzung sind dem Nutzungszweck angepasste Elektroinstallationen notwendig

Bauzustand: Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Erhaltungszustand. An den Außenwänden sind auf Sockelhöhe Putzschäden vorhanden.

### 3.4 Außenanlagen

Allgemein: Zufahrt und Wegeflächen vor dem Gebäude in Kopfsteinpflaster befestigt; Teilbereich mit einfachen Betonplatten befestigt; Einfriedung in Maschendrahtzaun; Toranlage in feuerverzinktem Stahl; Freiflächen als einfache Rasenflächen



### 3.5 Flächenermittlung

Bruttogrundfläche: Entsprechend dem durchgeführten Außenmaß der baulichen Anlagen ergeben sich folgende Bruttogrundflächen:

Wirtschaftsgebäude: ca.  $12,00 \times 5,60 \text{ m} = \text{circa } 67 \text{ m}^2$

Klärbecken: ca.  $12,00 \times 19,20 \text{ m} = \text{circa } 230 \text{ m}^2$

Nutzfläche: Entsprechend dem durchgeführten Flächenmaß vor Ort ergibt sich, in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben der DIN 277, folgende Nutzfläche:

Wirtschaftsgebäude: Schaltraum = circa  $10,7 \text{ m}^2$

Flur = circa  $2,3 \text{ m}^2$

WC = circa  $3,8 \text{ m}^2$

Raum (geschätzt) = circa  $10,6 \text{ m}^2$

Raum Vorreinigung = circa  $22,6 \text{ m}^2$

Nutzfläche insgesamt: circa  $50,0 \text{ m}^2$

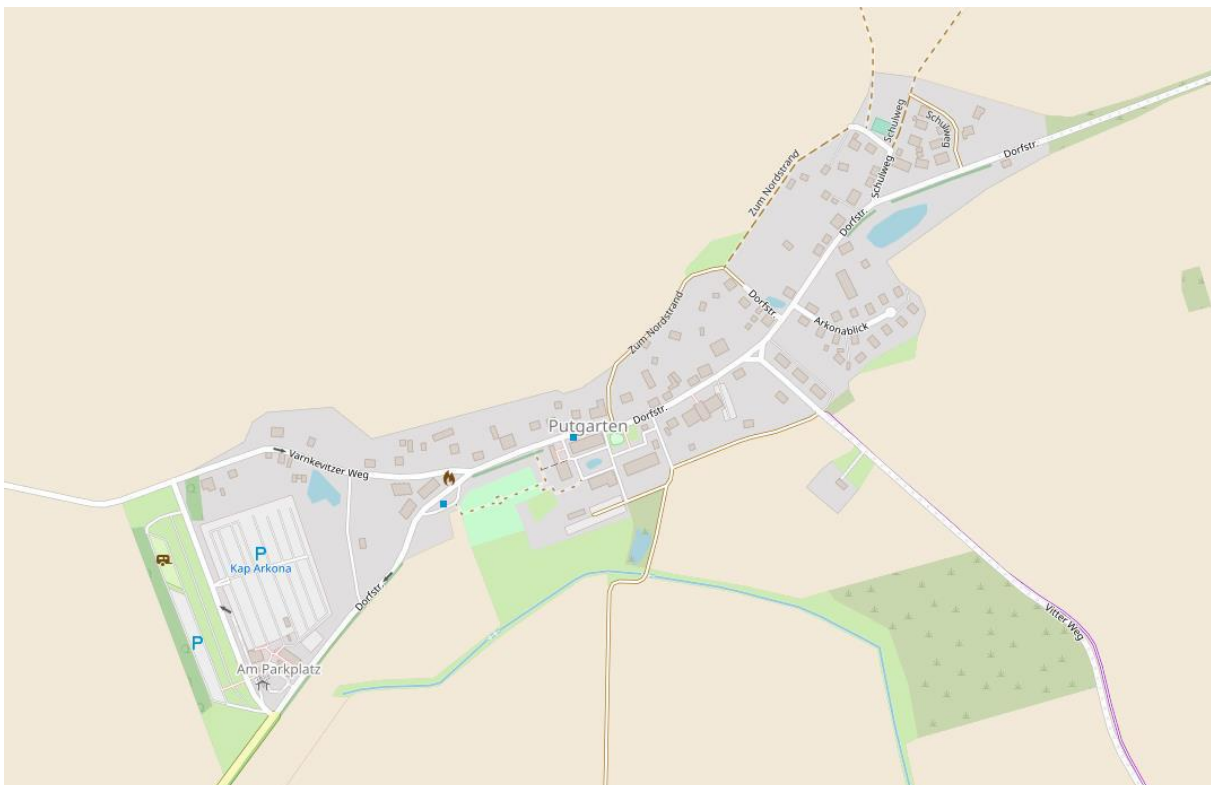
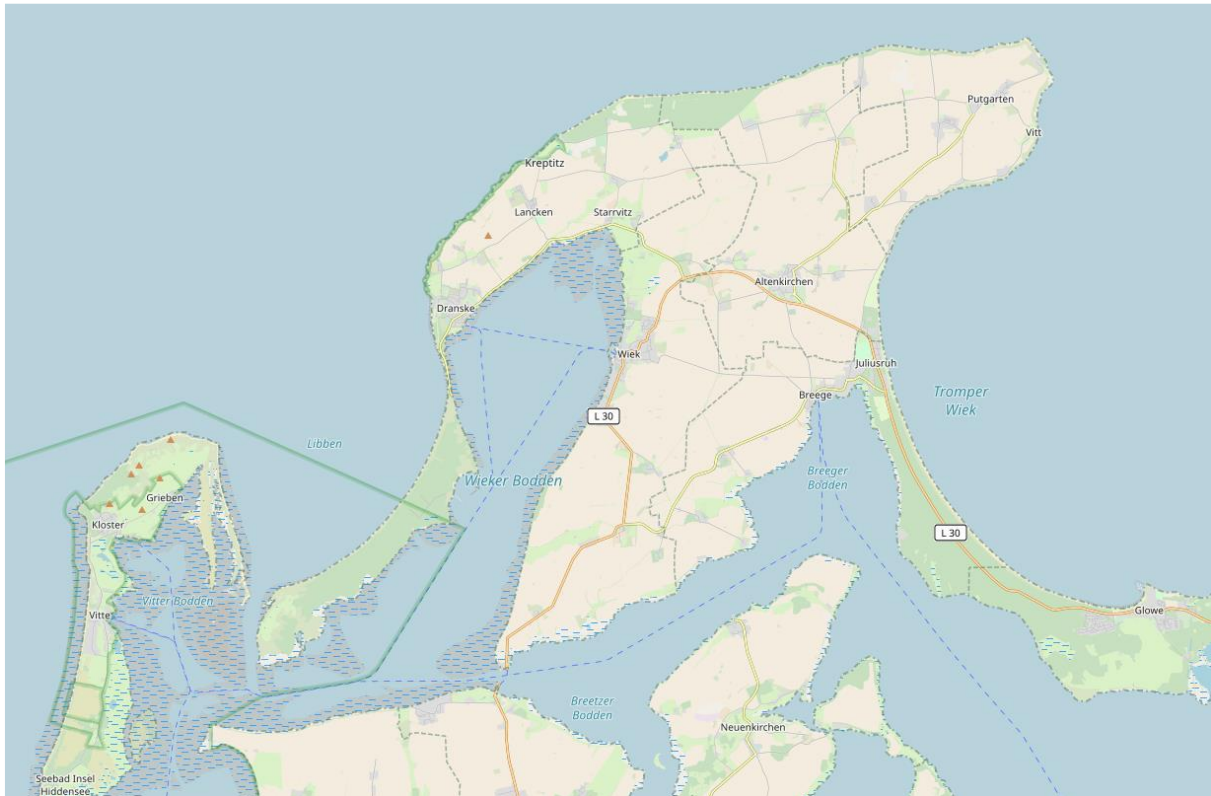
Anmerkung:

Die Nutzfläche eines Raums wurde geschätzt. Es erfolgte kein Zugang zu dem Innenraum. Eventuell ergibt sich auch eine etwas größere Nutzfläche von bis zu  $12 \text{ m}^2$  für diesen Raum.

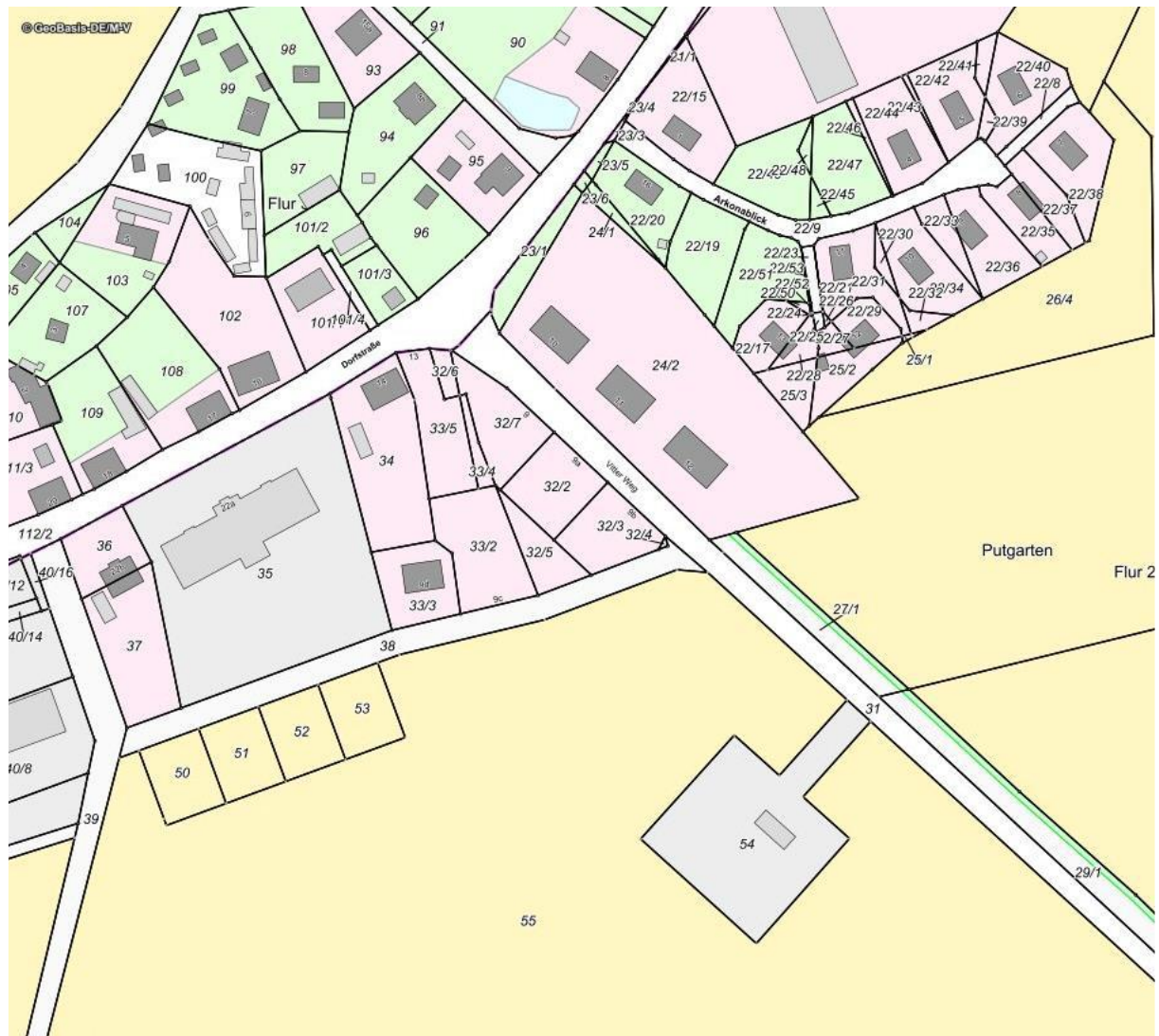
## 4.0 ANLAGEN

### 4.1 Auszug aus der Regionalkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



## 4.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)





### 4.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



#### 4.4 Fotodokumentation



Ansicht des Wirtschaftsgebäudes und des Klärbeckens aus nördlicher Richtung



Blick auf da Gebäude sowie das Klärbecken aus nordwestlicher Richtung



Blick auf das Wirtschaftsgebäude aus westlicher Richtung





Blick auf das Wirtschaftsgebäude aus südlicher Richtung



Innenansicht des Schaltraums



Innenansicht des Schaltraums



Innenansicht des Raums für die Vorreinigung



Blick auf die Zufahrt sowie die Einfriedung / Toranlage



Blick auf die Freifläche im nördlichen Grundstücksbereich



## Bewerbungsbogen

**zum Kauf einer Liegenschaft in einer Größe von ca. 2.465 m<sup>2</sup> aus den  
Flurstücken 54 in der Gemarkung Putgarten, Flur 2**

### Angaben zum Bieter

**(Firmen-) Name:**

---

---

**Ggf. Rechtsform:**

---

**Ggf. HR-Nummer / Registergericht:**

---

**Ggf. gesetzliche/r Vertreter<sup>1</sup> :**

---

**Ggf. rechtsgeschäftliche/r Vertreter<sup>2</sup>:**

---

**Anschrift:**

---

---

**Kontaktdaten (Ansprechpartner, Telefon, Fax, E-Mail-Adresse:**

---

---

<sup>1</sup> Bei mehreren gesetzlichen Vertretern alle Vertreter angeben

<sup>2</sup> Bei mehreren Bevollmächtigten alle Bevollmächtigte angeben



Die nachstehenden Bedingungen sind sorgfältig durchzulesen. Der Bewerbungsbogen ist am Ende zu unterzeichnen und mit dem Gebot und den weiteren Unterlagen an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) zurückzusenden. Mit Ihrer/Ihren Unterschrift/en verpflichten Sie sich bzw. Ihr Unternehmen unwiderruflich, die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten und in einem künftigen Kaufvertrag mit zu übernehmen. Mit Ihrer Unterschrift/Ihren Unterschriften werden alle vorformulierten Erklärungen und Zusicherungen verbindlich.

1. Die Kaufnebenkosten trägt der Käufer.
2. Mindestgebot: 25.000,-- EUR (in Worten: fünfzehntausend Euro)

Sollte die Fläche mehr als 10 % abweichen, so wird pro m<sup>2</sup> mit dem aktuellen Bodenrichtwert verrechnet.

Mir ist bekannt, dass die jeweils nach Aufforderung beizubringenden Bestätigungen/Nachweise und Unterlagen innerhalb der gesetzten Frist vorgelegt werden müssen und mein Gebot nach Ablauf der gesetzten Frist ausgeschlossen wird. Der ZWAR kann in begründeten Ausnahmefällen die Frist angemessen verlängern. Ein Rechtsanspruch darauf besteht jedoch nicht.

Rechtverbindliche Unterschrift:

Ich bin mir bewusst, dass ich oder mein Unternehmen von einer weiteren Teilnahme am Bieterverfahren ausgeschlossen wird, wenn ich bei der Abgabe der vorstehenden Erklärungen sowie bei der Erteilung von Auskünften, die zum Nachweis der Eignung eingeholt werden können, unzutreffende Erklärungen abgegeben habe oder diese Auskünfte nicht erteilt habe. Ich bin mir ferner bewusst, dass sämtliche Änderungen, die ich an dem vorformulierten Text eigenmächtig vornehme, zum Ausschluss meines Kaufgebots führen. Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich zur Vertretung berechtigt bin, insbesondere entsprechende Erklärungen abgeben darf.

---

Ort/Datum

Unterschrift/en

(Vertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in, Prokurist/in, Handlungsbevollmächtigte/r mit Nachweis der Vertretung durch Handelsregistrauszug oder Vollmacht in Kopie)

---

Name/n in Druckbuchstaben

ggf. Firmenstempel

## **Bindung an das Kaufgebot „Putgarten“**

Hiermit erkläre ich<sup>1</sup>, dass ich oder mein Unternehmen sich an mein Kaufgebot<sup>2</sup> bis zum 15. Dezember 2023 gebunden hält.

---

Ort, Datum

Unterschrift/en, ggf. Firmenstempel

**Erläuterung:** Der ZWAR ist bemüht, Sie sobald als möglich über den Ausgang des Verfahrens zu informieren. Dies wird jedoch einige Zeit benötigen. Bis dahin ist es erforderlich, dass Ihr Gebot verbindlich ist. Nach einer Auswertung aller Bewerbungen wird der ZWAR dem Höchstbietenden einen Kaufvertragsentwurf übersenden, sofern das Verfahren nicht vorzeitig beendet werden sollte. Dies dient der Vorbereitung eines notariellen Beurkundungstermins sowie der Detailabstimmung, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass über die von Ihnen in diesem Bieterverfahren abgegebene Erklärungen einschließlich aller weiterer Unterlagen, die der ZWAR sich als Voraussetzungen für den Verkauf ausbedungen hat, sowie das Preisgebot, während der Bindefrist nicht mehr verhandelt werden kann. Der ZWAR geht gegenwärtig davon aus, dass ein Vertragsabschluss innerhalb eines Monats nach Ende der Gebotsfrist möglich ist.

<p><b><u>Achtung!</u></b> Bitte nehmen Sie keine Änderungen an den vorformulierten Texten vor. Dies würde unweigerlich zum Ausschluss Ihres Gebotes führen.</p>
---

<sup>1</sup> Soweit die Singularform verwendet wird, gilt diese auch für die Mehrzahl von erklärungspflichtigen Personen sowie für die entsprechenden Pronomen.

<sup>2</sup> Das Kaufgebot beinhaltet das Preisgebot sowie alle von Ihnen abzugebenden Erklärungen und Unterlagen einschließlich Nachforderungen.

## **Kaufpreisgebot mit Verpflichtungserklärung**

**zur Einhaltung der Bedingungen des ZWAR zum Verkauf der Liegenschaft in  
18556 Putgarten, in der Gemarkung Putgarten,  
Flur 2, Flurstücke 54**

### **1. Angaben zum Bieter**

**(Firmen-)Name** \_\_\_\_\_

**Ggf. Rechtsform** \_\_\_\_\_

**Ggf. HR-Nummer / Registergericht** \_\_\_\_\_

**Ggf. gesetzliche/r Vertreter** \_\_\_\_\_

**Anschrift** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Kontaktdaten (Ansprechpartner, Telefon, Fax, E-Mail-Adresse)**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 2. Kaufpreisgebot

Mein/Unser Kaufpreisgebot für die Fläche in einer Größe von ca. 2.465 m<sup>2</sup> aus den Flurstücken 54 der Flur 2, Gemarkung Putgarten beträgt:

\_\_\_\_\_ EUR

\_\_\_\_\_ EURO in Worten

## 3. Verpflichtungserklärung

- ☐ Ich/Wir bestätigen hiermit, von den Verkaufsunterlagen des ZWAR und den darin enthaltenen Regelungen und Vorgaben zum Verkauf der vorgenannten Liegenschaft Kenntnis genommen zu haben und mit diesen einverstanden zu sein.
- ☐ Weiterhin bestätige ich/wir, dass die Finanzierung meines v. g. Gebots sowie der in den Verkaufsunterlagen enthaltenen weiteren Vorgaben des ZWAR vollständig sichergestellt sind und auf Anforderung schriftlich nachgewiesen werden kann.
- ☐ Ich/Wir verpflichte/n mich/uns im Falle eines Zuschlags auf mein Gebot, die Verkaufsbedingungen in einem Kaufvertrag über die Liegenschaft zu übernehmen und zu erfüllen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift/en

(Vertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in, Prokurist/in, Handlungsbevollmächtigte/r mit Nachweis der Vertretung durch Handelsregistrauszug oder Vollmacht in Kopie)

<p style="text-align: center;"><b>Kennzettel für Angebotsumschlag</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Umschlag nicht öffnen!</u></b></p> <p style="text-align: center;">Angebot der ausschreibenden Stelle bitte sofort weiterleiten!</p>		
<b>Vom Bieter auszufüllen</b>		
Ausschreibende Stelle	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen Putbuser Chaussee 1 18528 Bergen auf Rügen	
Absender (Bieter)		
Maßnahme	Verkauf der Liegenschaft in Putgarten, „Kläranlage“	
Abgabetermin	Datum 06.10.2023	Uhrzeit 10.00 Uhr
<b>Nicht öffentlicher Eröffnungstermin</b>	Datum 06.10.2023	Uhrzeit 11.00 Uhr
<b>Vom Auftraggeber auszufüllen!</b>		
Eingang des Angebots am:	Datum	Uhrzeit
Laufende Nummer des Angebots:		