

# Exposé



## **Vertragsfreies Baugrundstück in ruhiger Lage südlich von Berlin**

**15834 Rangsdorf  
Am Seekanal 17**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15834 Rangsdorf, Am Seekanal 17 zu veräußern.

## 1. Eckdaten

<b>Lage des Objektes:</b>	in bevorzugter Wohnlage inmitten der märkischen Landschaft im Landkreis Teltow-Fläming; ca. 30 km vom Berliner Zentrum bzw. ca. 40 km vom Potsdamer Zentrum entfernt
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.119 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung:</b>	ehemals zu Erholungszwecken genutztes Gartenhaus (ca. 50 m <sup>2</sup> Grundfläche) mit Carport und Schuppen
<b>Nutzungsart/Vermietungssituation:</b>	vertragsfreies Erholungsgrundstück
<b>Hinweise:</b>	eingezäunte Liegenschaft; von der Straße „Am Seekanal“ aus teilweise einsehbar
<b>Kaufpreisvorstellung:</b>	273.000 €
<b>Besichtigungstermine:</b>	Dienstag, den 05.11.2024 um 12:00 Uhr sowie Dienstag, den 19.11.2024 um 15:00 Uhr
<b>Angebotsabgabefrist:</b>	23.11.2024

## 2. Lagebeschreibung

Das südlich der Bundeshauptstadt Berlin gelegene Rangsdorf im Landkreis Teltow-Fläming vereint ländliche Beschaulichkeit inmitten der märkischen Landschaft mit dem kulturellen Leben in den nahe gelegenen Städten Potsdam und Berlin. Die hervorragende verkehrliche Anbindung durch die B 96, den direkten Autobahnanschluss der A 10 (südlicher Berliner Ring), die Regionalbahn sowie mehrere Buslinien ermöglicht es, die Angebote - besonders der Hauptstadt - eingehend zu nutzen. Viele Rangsdorfer arbeiten in Potsdam oder Berlin.

Rangsdorf ist eine der wenigen Gemeinden in Brandenburg mit einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsgewinne ließen die Einwohnerzahl von rund 5.800 im Jahr 1990 auf jetzt über 11.400 ansteigen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Einkaufs- (Südringcenter) und Erholungsmöglichkeiten (Strandbad) sowie ein gutes Bildungsangebot (von Kindertagesstätten bis zum Fontane-Gymnasium) zeichnen Rangsdorf aus.

Die ausgedehnten Waldgebiete und weitreichenden Feldwege der Umgebung laden zu erholsamen Spaziergängen und interessanten Ausflügen entlang des Rangsdorfer Sees ein.

Weiterführende ausführliche Informationen zur Gemeinde Rangsdorf erhalten Sie auch im Internet unter [www.rangsdorf.de](http://www.rangsdorf.de).

### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück ist rechteckig geschnitten und in seiner Längsachse nach Südwesten ausgerichtet. Die Grundstücksbreite entlang der Straße „Am Seekanal“ beträgt ca. 20 m und die Grundstückslänge ca. 56 m.

Die Liegenschaft war bis zum 31.07.2024 zu Freizeit- und Erholungszwecken verpachtet und ist seitdem vertragsfrei. Sie ist mit einem Metallzaun eingefriedet und mit einem eingeschossigen Gartenhaus bebaut. Das Gartenhaus hat eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und verfügt auf der Südwestseite über eine vorgelagerte befestigte Terrasse, die zum Teil überdacht ist. An der Südostseite des Gartenhauses befindet sich ein Gastank, der für eine temporäre Beheizung des Gebäudes verwendet wurde. Im vorderen Bereich des Grundstückes sind ein offener Carport in Holzskelettbauweise und im hinteren Bereich drei Holzschuppen in unterschiedlicher Größe errichtet worden.

Das genaue Baujahr der Aufbauten ist nicht bekannt; sie wurden vermutlich in den 1960er oder 1970er Jahren errichtet. Bauunterlagen mit Größenangaben zu den Gebäuden liegen der Verkäuferin nicht vor. Der bauliche Zustand der Gebäude kann als altersgerecht bezeichnet werden.

Das Verkaufsobjekt ist mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bewachsen, die über das gesamte Grundstück verteilt sind. Es verfügt über ein ebenes Geländeprofil.

Die Umgebungsbebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. Insgesamt macht das Umfeld einen gepflegten Eindruck.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Zossen im Grundbuch von Rangsdorf, Blatt 486 eingetragen:

Ifd. Nr. im Grundbuch:	37
Gemarkung:	Rangsdorf
Flur:	18
Flurstück:	100
Wirtschaftsart und Lage:	Erholungsfläche Am Seekanal 17
Größe in m <sup>2</sup> :	1.119

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Grundpfandrechte) des Grundbuches sind keine das Grundstück betreffenden Eintragungen enthalten.

### 4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Für die Liegenschaft ist die Vorlage eines Energieausweises gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 8 GEG nicht erforderlich. Die Aufbauten sind nur für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt.

## 5. Planungssituation

Das Angebotsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Es liegt vermutlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert sind.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt, wobei die Darstellung für Einzelbauvorhaben unverbindlich ist. Der Flächennutzungsplan (Rechtskraft ab 15.05.2012 und Rechtskraft der 1. Änderung ab 21.11.2016 bzw. 2. Änderung ab 23.03.2023) ist unter <https://www.rangsdorf.de/seite/321761/flaechennutzungsplan-landschaftsplan.html> einsehbar.

Die Gemeinde Rangsdorf hat u. a. im Jahr 2012 eine Niederschlagswasserentsorgungssatzung, in 2020 eine Baumschutzsatzung und im Jahr 2022 eine Stellplatzsatzung erlassen, die bei einer evtl. Bebauung zu beachten sind. Nähere Informationen können unter <https://www.rangsdorf.de/seite/534340/satzungen.html> in Erfahrung gebracht werden. Eine Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Sanierungssatzung existiert nicht.

Es wird empfohlen, jegliche Nutzungs- und Planungsabsichten sowie Erschließungsfragen vor Angebotsabgabe mit der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf, Tel.: 033708 236-0 bzw. mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Luckenwalde abzustimmen.

Rechtsverbindliche Aussagen über die Bebaubarkeit des Grundstückes können nur im Rahmen des Antragsverfahrens zur Erlangung eines Vorbescheides bzw. einer Baugenehmigung getroffen werden. Der Bauantrag ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde, Tel.: 03371 608-4300, zu richten.

## 6. Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich über die nicht befestigte Gemeindestraße „Am Seekanal“ erschlossen. Nach Mitteilung der Gemeinde Rangsdorf bestehen keine offenen Forderungen in Bezug auf Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder Straßenbaubeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz Brandenburg (KAG).

Weitere beitragsauslösende Baumaßnahmen sind seitens der Gemeinde nicht vorgesehen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Beiträge zukünftig fällig werden.

Das Grundstück ist trink- und schmutzwasserseitig erschlossen und an die entsprechenden Leitungen im öffentlichen Bereich angeschlossen. Die Anschlussbeiträge für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungseinrichtung und der Kostenersatz für die jeweiligen Hausanschlüsse wurden erhoben und durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beglichen.

Sollten bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden, müssen evtl. Verlegungen der Haus- und/oder Grundstücksanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser entsprechend den Satzungen des Zweckverbandes KMS Zossen erneut beschieden werden.

Das Grundstück ist über einen elektrischen Hausanschluss, der sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet, an das öffentliche Versorgungsnetz der Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Gasleitungen der Netzgesellschaft NBB verlegt. Ein Grundstücksanschluss existiert jedoch nicht.

Auskünfte zur Erschließungssituation erteilen für

Trinkwasser/Abwasser: Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden  
Berliner Allee 30-32  
15806 Zossen  
Tel.: 033702 2006-0  
E-Mail: [post@zv-kms.de](mailto:post@zv-kms.de)

Stromversorgung: E.DIS Netz GmbH  
MB Königs Wusterhausen  
Luckenwalder Straße 66  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: 03375 911-262  
E-Mail: [EDI\\_Betrieb\\_KWH\\_Schoenefeld@e-dis.de](mailto:EDI_Betrieb_KWH_Schoenefeld@e-dis.de)

Gasversorgung: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG  
EUREF-Campus 1-2  
10829 Berlin  
Tel.: 030 45305231  
E-Mail: [Planungsauskunft@nbb-netzgesellschaft.de](mailto:Planungsauskunft@nbb-netzgesellschaft.de)

Telekommunikation: Deutsche Telekom Technik GmbH  
Melitta-Bentz-Straße 10  
01099 Dresden  
E-Mail: [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)

## 7. Besonderheiten

Es bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

Alle auf dem Grundstück befindlichen Aufbauten, Gehölze und Anpflanzungen gehen in das Eigentum des Erwerbers über.

Bei der Errichtung der Aufbauten können Baustoffe verwendet worden sein, die nach den aktuell geltenden abfallrechtlichen Vorschriften als schadstoffhaltig zu bezeichnen sind. Dies können z. B. asbesthaltige Materialien, Teerpappe, Holzschutzmittel etc. sein. Gleiches gilt auch für eventuell vorhandene bleihaltige Stoffe in der Trinkwasserinstallation. Eine entsprechende Untersuchung hat nicht stattgefunden.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten gemäß § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) eingetragen bzw. zur Eintragung beantragt worden.

Der Behörde liegen auch keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen auf dem Grundstück vor. Das Grundstück ist gegenwärtig nicht im Altlastenkataster erfasst.

Nach Informationen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ist das Grundstück bislang weder als Bau- noch als Bodendenkmal in die Brandenburgische Denkmalliste eingetragen worden. Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen vom Grundstück keine Hinweise auf ein Bodendenkmal aus. Es ist jedoch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen, insbesondere da sich die Liegenschaft lediglich 380 m westlich des Bodendenkmals Nr. 130461 im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) befindet. Es handelt sich dabei um eine Siedlung nebst Gräberfeld der Bronzezeit.

Auf dem Grundstück befindet sich keine der naturschutzfachlichen Schutzkategorien gemäß § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Allerdings grenzt das Grundstück in nordöstlicher Richtung an das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Zülow-Niederung“ und das Naturschutzgebiet „Zülowgrabenniederungen“ an.

In den Kampfmittelverdachtskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentralsdienstes der Polizei im Land Brandenburg ist das Verkaufsobjekt nicht farblich markiert, d. h. es besteht kein größeres Risiko als das im gesamten Land Brandenburg überall vorhandene Grundrisiko für eine Kampfmittelbelastung. Es ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben sind.

Lärmbelästigungen durch den nordöstlich gelegenen Großflughafen BER sind möglich.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

**273.000 €.**

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Der Bodenrichtwert liegt im Bereich des Verkaufsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 bei 270 €/m<sup>2</sup>. Dieser Richtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies, baureifes Wohnbaugrundstück mit einer Bezugsgröße von 850 m<sup>2</sup>.

## 9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachwei-

ses (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

**„Kaufpreisangebot für das Objekt in 15834 Rangsdorf, Am Seekanal 17, BEVK.VK-303925/0001-01.5004“**

bis zum **23.11.2024** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin  
z.Hd. Herrn Thomas Rammin  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin.

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

## 10. Besichtigungstermine

Objektbesichtigungen finden am Dienstag, den 05.11.2024 um 12:00 Uhr sowie am Dienstag, den 19.11.2024 um 15:00 Uhr statt.

Die Liegenschaft ist von der Straße „Am Seekanal“ aus teilweise einsehbar - aber nicht frei zugänglich. Das eigenmächtige Betreten der Liegenschaft ist nicht gestattet.

Die unter Punkt 12.3 verwendeten Objektfotos wurden im Mai 2024 angefertigt.

## 11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter [www.bundesimmobilien.de/datenschutz](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).

## 12. Anlagen

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

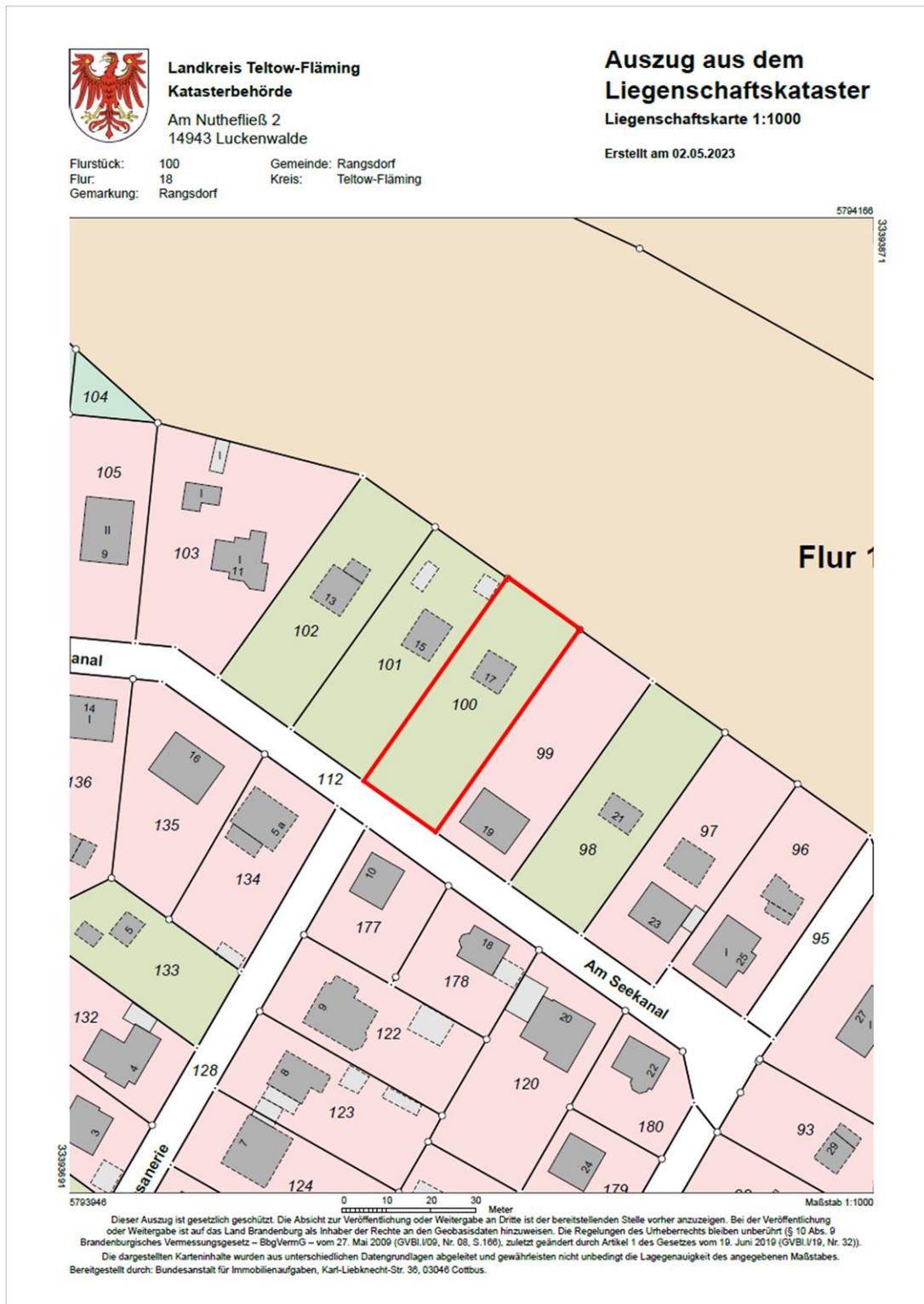
12.3 Fotos

12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

## 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



## 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



## 12.3 Fotos



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Straßenansicht



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Vorgarten mit Carport



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Carport



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Gartenhaus mit Terrasse



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Gartenhaus



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Vorgarten



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Gartenhaus mit Gastank



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Holzschuppen im hinteren Gartenbereich



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Abstell- und Lagerflächen



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Rückseite Gartenhaus



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Holzschuppen



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Seitenansicht Gartenhaus mit Holzschuppen

## 12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin  
z.Hd. Herrn Thomas Rammin o.V.i.A.  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin

**Kaufpreisangebot für die Liegenschaft in 15834 Rangsdorf, Am Seekanal 17,  
BEVK.VK-303925/0001-01.5004**

### I. Kaufinteressent/in

Name:  
Vorname:  
Firma:  
Straße:  
PLZ:  
Ort:  
Telefon:  
E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) /der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

### II. Kaufangebot

Anschrift Verkaufsobjekt: Am Seekanal 17, 15834 Rangsdorf

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en