

# Exposé

Attraktives Grundstück mit Entwicklungspotenzial

14641 Paulinenaue  
Gartenweg/Philipp-Müller-Straße



## Kontaktdaten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin  
Frau Ute Nißnick  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin  
+49 30 3181-4410  
[ute.nissnick@bundesimmobilien.de](mailto:ute.nissnick@bundesimmobilien.de)

## Inhalt

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung .....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	3
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	4
5. Planungssituation.....	4
6. Erschließung.....	5
7. Besonderheiten.....	6
8. Kaufpreisvorstellung.....	6
9. Allgemeine Informationen.....	7
10. Besichtigungstermine.....	8
11. Datenschutzinformationen.....	8
12. Anlagen.....	8
12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	9
12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....	10
12.3. Fotos.....	11
12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe.....	13

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 14641 Paulinenaue, Gartenweg/Philipp-Müller-Straße, zu veräußern.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Paulinenaue, ca. 16 km von der Stadt Nauen entfernt
Grundstücksgröße:	4.535 m <sup>2</sup>
Bebauung:	7 Garagen
Nutzungsart/Vermietungssituation:	7 Garagenmietverträge sowie ein Pachtvertrag über die landwirtschaftliche Nutzung
Jahresnettokaltmiete:	1.335,14 €
Kaufpreisvorstellung:	170.000 €
Besichtigungstermine:	Das Grundstück ist unbefristet vermietet bzw. verpachtet und vom Gartenweg frei einsehbar.
Angebotsabgabefrist:	11.12.2025

## 2. Lagebeschreibung

Paulinenaue liegt im brandenburgischen Landkreis Havelland und gehört zum Amt Friesack. Die Gemeinde zählt inzwischen rd. 1.360 Einwohner. Sie feierte im Jahr 2024 ihr 100-jähriges Bestehen.

Die Gemeinde profitiert von der Nähe zur Stadt Nauen, die über eine gut ausgebauten Infrastruktur und vielfältige Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten verfügt. In Paulinenaue selbst gibt es für die Jüngsten eine Kita sowie eine Grundschule. Es sind mehrere Vereine ansässig, die sportliche und kulturelle Aktivitäten organisieren. Zudem sind einige Handwerksbetriebe und Kleingewerbe-treibende tätig.

Paulinenaue befindet sich an der Schnellbahnstrecke Berlin-Hamburg und verfügt über einen zentral gelegenen Regionalbahnhof. Der Bahnverkehr ist zzt. aufgrund von Bauarbeiten unterbrochen. Nach Abschluss der Streckengeneralsanierung werden die Regionalbahnzüge von hier u.a. nach Wismar, Berlin und zum Flughafen BER verkehren. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die südlich der Gemeinde vorbeiführende Bundesstraße B 5.

Weiterführende Informationen zur Gemeinde Paulinenaue erhalten Sie auch online unter [www.amt-friesack.de](http://www.amt-friesack.de).

## 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Verkaufsobjekt liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Paulinenaue im Gartenweg und schließt unmittelbar an eine Mehrfamilienwohnhausbebauung an. Das hiesige Eckgrundstück ist von

rechteckigem Zuschnitt, die Straßenfront zum Gartenweg beträgt ca. 112 m und zur Philipp-Müller-Straße rund 41 m.

Das Grundstück ist mit einer massiven Garagenzeile (ca. 20 m lang, ca. 6 m tief, mittlere Höhe ca. 2,50 m) bebaut. Sie besteht aus sechs Garagen, fünf davon mit zweiflüglichen Holztoren und eine Garage mit Metallschwinger. Neben der Garagenzeile befindet sich eine Garage in Leichtbauweise mit Blechverkleidung. Der Bereich vor den Garagentoren ist teilweise mit Betonplatten versiegelt. Die Nutzfläche pro Garage beträgt ca. 14,86 m<sup>2</sup>. Bauunterlagen zu den Garagen liegen der Verkäuferin nicht vor.

Alle Garagen sind unbefristet vermietet. Die Restfläche des Grundstücks ist zur landwirtschaftlichen Nutzung unbefristet verpachtet (siehe Punkt 7 dieses Exposés).

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Rathenow im Grundbuch von Paulinenaue, Blatt 850 eingetragen:

lfd. Nr. im Grundbuch:	2
Gemarkung:	Paulinenaue
Flur:	1
Flurstück:	203
Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftsfläche, Gartenweg
Größe in m <sup>2</sup> :	4.535 m <sup>2</sup>
Abteilung I:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Grundpfandrechte) des Grundbuchs befinden sich keine Eintragungen.

#### **4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Für Gebäude, die bauordnungsrechtlich weder für Wohn- noch zu Gewerbezwecken nutzbar sind, weil die Hülle schadhaft ist (z.B. teilweise zerstörtes Dach, zerstörte Fenster) oder die nicht (mehr) beheizbar sind, wird ein Energieausweis für nicht erforderlich gehalten.

#### **5. Planungssituation**

Das Verkaufsobjekt ist bislang durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht aus Einfamilienhäusern in überwiegend offener, bis zweigeschossiger Bauweise sowie einer Mehrfamilienhausbebauung entlang des Gartenwegs.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Lagezuordnung teilte das Amt Friesack unverbindlich mit, dass die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht gegeben ist. Baurechtliche Satzungen nach § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 1 bis 3 (sog. „Innenbereichssatzungen“) liegen für das Gemeindegebiet nicht vor.

## Entwicklungsperspektiven

Das Verkaufsgrundstück ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Paulinenaue als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP mit Rechtskraft vom 15.06.2009 ist auf der Internetseite des Amtes Friesack unter Verwaltung/Bauleitplanungen/Gemeinde Paulinenaue einsehbar.

Der FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und bildet die Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Darstellung des hiesigen Grundstücks im FNP als Wohnbaufläche bringt die Gemeinde ihre Absicht zum Ausdruck, diesen Bereich in einem überschaubaren Zeitraum zu einem neuen Baugebiet zu entwickeln. Zur Schaffung von Baurecht dürfte insoweit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sein.

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich ohne die Zusicherung eines bestimmten Bau- und Planungsrechts. Es wird daher empfohlen, konkrete Nutzungs- und Planungsabsichten vor Angebotsabgabe mit dem Amt Friesack (Fachbereich Bauverwaltung, 14662 Friesack, Marktstraße 22, Tel.: +49 33235-4241) abzustimmen.

Rechtsverbindliche Aussagen zur Zulässigkeit eines Vorhabens können nur im Rahmen der Beantragung eines Bauvorbescheides gemäß § 75 der Brandenburgischen Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland getroffen werden.

## **6. Erschließung**

Das Grundstück ist straßenseitig über den Gartenweg erschlossen. Die Fahrbahn ist befestigt, Gehwege sind nicht vorhanden.

Die öffentlichen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation) sowie die Abwasserentsorgungsleitungen liegen nach Auskunft der Medienversorger im Gartenweg im öffentlichen Straßenland. Das Grundstück selbst ist an die Leitungen nicht angeschlossen. Die Abwasserentsorgungsleitungen enden nach hiesigem Kenntnisstand in Höhe der vorhandenen Wohnbebauung (Gartenweg 18).

Bestandspläne zu den Leitungsverläufen der Medien können bei Bedarf bei der Verkäuferin angefordert werden.

Das zuständige Wasserver- und Abwasserentsorgungsunternehmen - die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH - teilte mit, dass in der Straße Trink- und Schmutzwasser-Neuanschlüsse durchaus noch im Rahmen des Möglichen lägen, jedoch die Kläranlagenkapazität begrenzt sei. Der abwasserseitige Anschlussumfang hänge stark von der geplanten Bebauung ab. Da insbesondere das hier betroffene nachgeschaltete öffentliche Schmutzwasserpumpwerk bereits an seiner Leistungsgrenze fördere, sei bei einer erheblichen zusätzlichen Beaufschlagung (z.B. durch geplante Mehrfamilienhäuser) eine Erweiterung des Schmutzwasserpumpwerkes und ggf. eine Vereinbarung mit dem Zweckverband Havelländisches Luch erforderlich, um eine Kostenbeteiligung mit dem Erschließungsträger zu regeln.

## 7. Besonderheiten

### Vertragliche Nutzungsverhältnisse

Die Garagen sind auf der Grundlage von sieben Einzelverträgen unbefristet vermietet. Die Vertragsparteien können die jeweiligen Vertragsverhältnisse bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats schriftlich kündigen.

Die Restfläche des Grundstücks (ca. 4.314 m<sup>2</sup>) ist seit 01.09.2009 auf unbestimmte Zeit zur landwirtschaftlichen Nutzung als Gemüseanbaufläche/Grünland verpachtet. Das Pachtjahr läuft vom 01.09. eines Jahres bis zum 31.08. des Folgejahres. Die auf die Verkaufsfläche anfallende Jahrespacht beträgt aktuell 15,14 €. Das Vertragsverhältnis kann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 584 BGB) gekündigt werden, d.h., die Kündigung ist nur zum Schluss eines Pachtjahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung betragen insgesamt 1.335,14 €/Jahr. Die bestehenden Nutzungsverhältnisse gehen nach dem Gesetz mit dem Erwerb auf den Käufer über („Kauf bricht nicht Miete“).

### Sonstiges

Es liegen nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Havelland keine Erkenntnisse über das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Bei der Errichtung der Garagen wurden regelmäßig diejenigen Baumaterialien und Produkte verwendet, die in den jeweiligen Zeiträumen zur Verfügung standen und die seinerzeit rechtlich zulässig waren. Dabei können auch Baumaterialien verbaut worden sein, die aus heutiger Sicht als Gebäudeschadstoffe einzustufen sind. Eine Beteiligung der Verkäuferin an den Kosten für die Entsorgung etwaiger schadstoffhaltiger Abfälle wird ausgeschlossen.

Für das Verkaufsobjekt sind nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland keine Baulasten im Baulistenverzeichnis bekannt.

Das Grundstück liegt ausweislich der vom Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg veröffentlichten Kampfmittelkarten außerhalb eines als - pauschale - Kampfmittelverdachtsfläche bestimmten Gebietes, 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 für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben sind.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

**170.000 €.**

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

## 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 Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familienname 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 Grundstück 14641 Paulinenaue, Gartenweg,  
Angebotsnummer: BEVK.VK-141193/0002-01.4004“

bis zum **11.12.2025** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin  
Frau Ute Nißnick  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin

oder per E-Mail an [vk-berlin@bundesimmobilien.de](mailto:vk-berlin@bundesimmobilien.de).

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**

Das Angebotsobjekt ist von den öffentlichen Straßen gut einsehbar. Es kann daher individuell besichtigt werden.

Das eigenmächtige Betreten des Grundstücks ist ausdrücklich untersagt.

## **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 maßstabsgerecht) .....	9
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgerecht) .....	10
12.3.	Fotos.....	11
12.4.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	13

## 12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

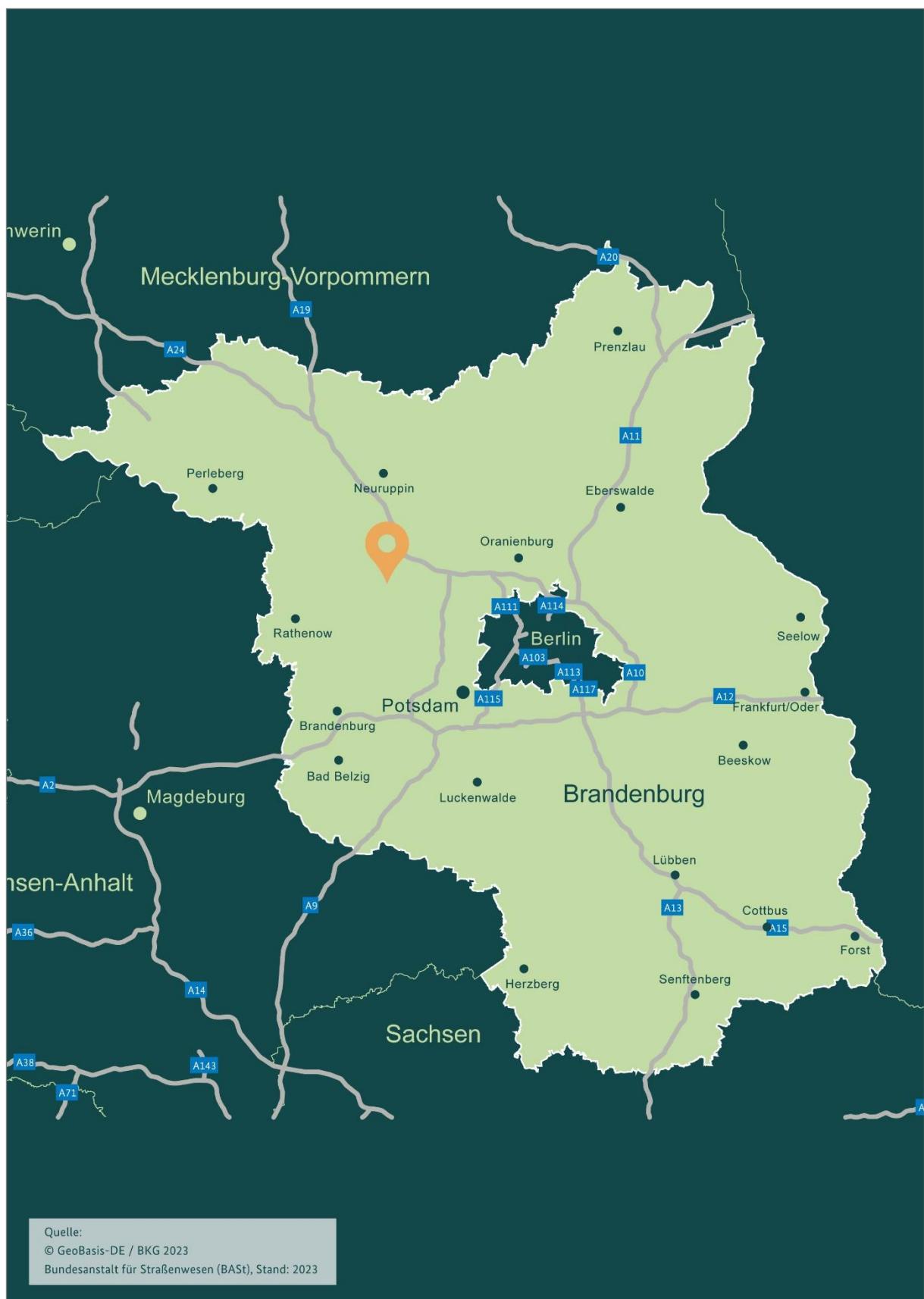


Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

## 12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

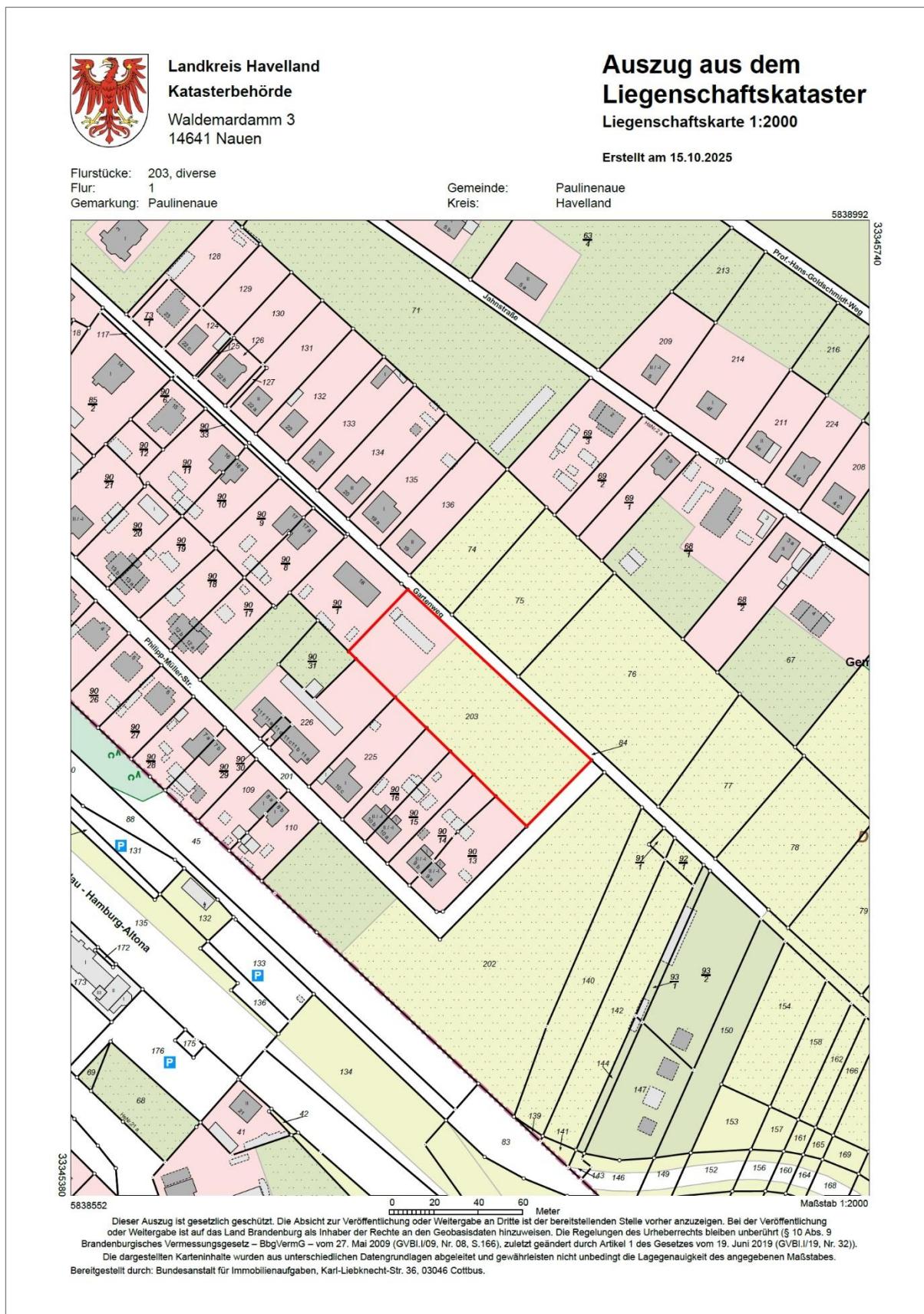


Abbildung 2: Flurkarte

### 12.3. Fotos



Abbildung 3: Garagen (Nr. 1 – 6)



Abbildung 4: Garagen (Nr. 6 – 7)



Abbildung 5: Garagen (mit angrenzender Wohnbebauung auf Fremdgrundstück)

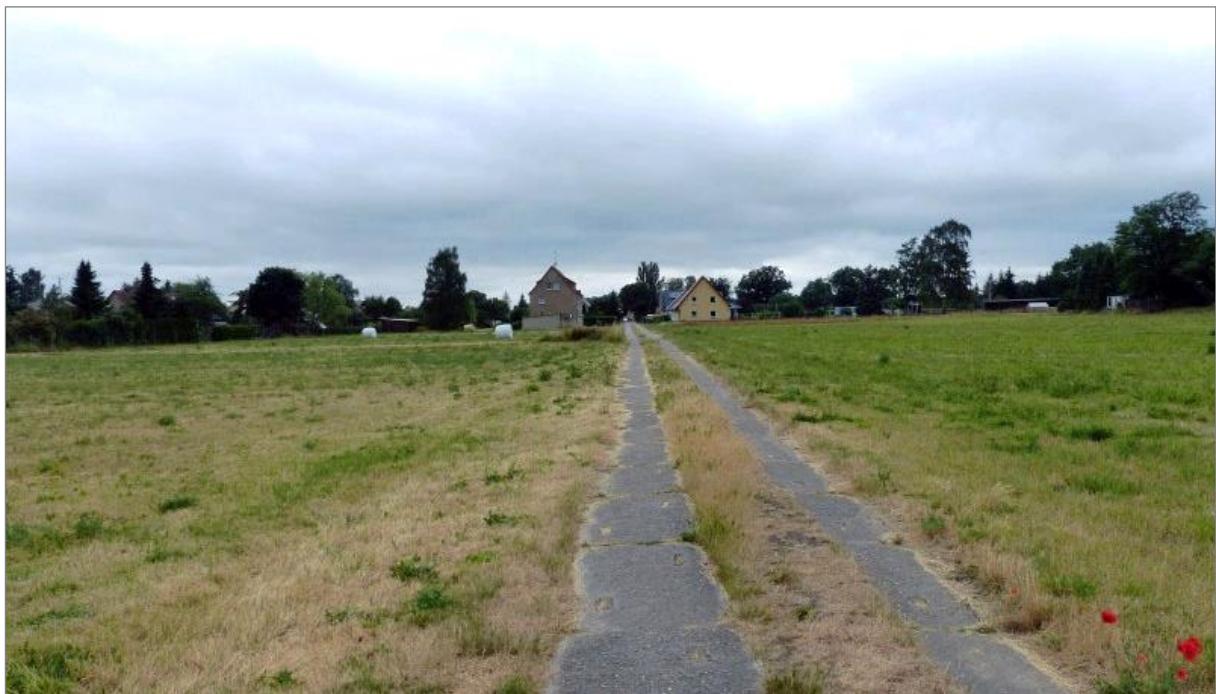


Abbildung 6: Gartenweg (Angebotsobjekt links der Straße)

## 12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin  
z. Hd. Frau Ute Nißnick  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin

**Kaufpreisangebot für das Objekt in 14641 Paulinenaue, Gartenweg,  
Angebotsnummer: BEVK.VK-141193/0002-01.4004**

### 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 (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Verkaufsobjekt in 14641 Paulinenaue, Gartenweg:

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en