

# Exposé



**Schönes EFH-Baugrundstück  
in ruhiger Wohnlage (zzt. verpachtet)**

**14641 Nauen  
Ortsteil Waldsiedlung  
Fasanenweg 9**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 14641 Nauen, Ortsteil Waldsiedlung, Fasanenweg 9 zu veräußern.

## 1. Eckdaten

<b>Lage des Objektes:</b>	ca. 4 km nordöstlich der Nauener Kernstadt im Ortsteil Waldsiedlung gelegen
<b>Grundstücksgröße:</b>	786 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung:</b>	Wochenendbungalow, Schuppen (im Fremdeigentum)
<b>Nutzungsart/Vermietungssituation:</b>	verpachtet zur gärtnerischen Nutzung.
<b>Kaufpreisvorstellung:</b>	150.000 €
<b>Besichtigungstermine:</b>	Das Grundstück ist auf unbestimmte Zeit verpachtet. Das Objekt kann von der Straße aus eingesehen werden.
<b>Angebotsabgabefrist:</b>	<b>06.06.2024</b>

## 2. Lagebeschreibung

Die Stadt Nauen liegt im brandenburgischen Landkreis Havelland und etwa 20 km westlich der Berliner Stadtgrenze. Die Stadt mit ihren 14 Ortsteilen zählt inzwischen knapp 20.000 Einwohner.

Nauen ist aufgrund der Nähe zur Metropole Berlin als Wohnstandort höchst attraktiv. Die gut ausgebaute Infrastruktur bietet vielfältige Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot sowie eine gute allgemeine und fachärztliche Gesundheitsversorgung. Das liebevoll restaurierte, historische Stadtzentrum von Nauen und die intakte Naturlandschaft in und um Nauen begeistert Jung und Alt.

Das Verkaufsobjekt befindet sich rund 3 km nordöstlich der Kernstadt von Nauen im Ortsteil Waldsiedlung. Der in Nachbarschaft zu einem privaten Rundfunktengelände gelegene Ortsteil entstand in den 1920er Jahren als Kleingartensiedlung. Seit den 1980er Jahren dürfen hier auch Eigenheime errichtet werden. Das neuerrichtete Dorfgemeinschaftshaus bietet für die Menschen einen schönen und zentralen Ort der Begegnung, Bildung und Unterstützung innerhalb des Ortsteils.

Die Waldsiedlung ist über die B 273 gut erreichbar. Der Bahnhof Nauen liegt etwa 4 km entfernt. Von dort verkehren verschiedene Regionalbahnlinien (RE 2, RB 10, RB 14) u.a. nach Berlin, Wismar und Cottbus. Der Bahnhofsvorplatz ist ein zentraler Haltepunkt für mehrere Linien der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH.

Weiterführende Informationen zur Stadt Nauen erhalten Sie auch im Internet unter [www.nauen.de](http://www.nauen.de).

### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Verkaufsobjekt liegt im Ortsteil Waldsiedlung im Fasanenweg, nahe der Einmündung zum Falkenweg. Das rechteckig geschnittene Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 18 m und eine Grundstückstiefe von ca. 44 m.

Das Grundstück ist zur gärtnerischen Nutzung verpachtet (siehe Punkt 7 dieses Exposés). Es ist mit Maschendrahtzaun eingefriedet und im rückwärtigen Bereich mit einem Wochenendbungalow und einem Holzschuppen bebaut. Die Baulichkeiten stehen im Fremdeigentum. Der Außenbereich ist mit Rasen gestaltet und weist lockeren Baumbestand (Fichten, Buchen, Kiefern) mit Baumhöhen bis ca. 8 m auf.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Nauen im Grundbuch von Nauen, Blatt 2843 eingetragen:

lfd. Nr. im Grundbuch: 1  
Gemarkung: Nauen  
Flur: 37  
Flurstück: 202  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Fasanenweg 9  
Größe in m<sup>2</sup>: 786 m<sup>2</sup>

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland (Entschädigungsfonds)

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

### 4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) findet für das Verkaufsobjekt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 8 keine Anwendung. Mithin ist gemäß § 79 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 17 GEG die Vorlage eines Energieausweises für Gebäude ≤ 50 m<sup>2</sup> nicht erforderlich.

### 5. Planungssituation

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ (Ursprungsbebauungsplan) der Stadt Nauen und ist darin als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) ausgewiesen. Für das Baugebiet WA 1 ist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Höchstmaß und eine zulässige Geschossfläche (GF) von 320 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch straßenbegleitend festgesetzte Baufenster bestimmt.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde der Ursprungsbebauungsplan zwischenzeitlich dreimal geändert. Das hiesige Grundstück war von Änderungen nicht betroffen.

Der Bebauungsplan NAU 0012/93 „Stadtwaldsiedlung“ und die Änderungen sind auf der Homepage der Stadt Nauen unter <https://www.nauen.de/stadtentwicklung-bauen/planen-und-bauen/bebauungsplaene-ortsteile> einsehbar.

Für die Bebauung des Grundstücks gelten die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Im Zuge von Bauvorhaben sind im weiteren die örtlichen Vorschriften der Stadt Nauen (z.B. Stellplatz- und Gehölzschutzsatzung) zu berücksichtigen.

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich ohne die Zusicherung eines bestimmten Bau- und Planungsrechts. Es wird daher empfohlen, konkrete Nutzungs- und Planungsabsichten vor Angebotsabgabe mit der Stadt Nauen (Fachbereich Bau, Rathausplatz 1 in 14641 Nauen, Tel.: +49 (0)3321 408-240) abzustimmen.

## 6. Erschließung

Das Grundstück liegt an der öffentlichen Anliegerstraße „Fasanenweg“, die als Tempo-30-Zone eingerichtet ist. Die Stadt Nauen hat den Fasanenweg mit seinen Teileinrichtungen Fahrbahn, Entwässerungsmulden, Straßenbeleuchtung, Grundstückszufahrt/-zugang ausgebaut. Die Baumaßnahmen sind endabgerechnet, Kostenumlagen in Bezug auf Erschließungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Die zentralen Trink- und Abwasserleitungen liegen im öffentlichen Straßenland; die Anschlussleitungen sind auf das Grundstück vorgestreckt. Die Anschlussbeiträge für die Herstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage sowie der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage wurden bereits gezahlt. Das Grundstück verfügt über einen Stromnetzanschluss.

Weitere öffentliche Versorgungsleitungen liegen nach Auskunft der Medienversorger vor dem Grundstück im öffentlichen Straßenland. Bestandspläne zu den Leitungsverläufen der Medien können bei Bedarf bei der Verkäuferin angefordert werden.

## 7. Besonderheiten

### Vertragliches Nutzungsverhältnis

Das Grundstück ist seit dem 01.01.2015 auf unbestimmte Zeit verpachtet. Die vorhandenen Aufbauten stehen im Eigentum des Pächters. Das Pachtjahr läuft vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres. Das Vertragsverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Pachtjahres gekündigt werden. Die Jahrespacht für den Grund und Boden beträgt aktuell 478,80 €.

Das bestehende Nutzungsverhältnis geht nach dem Gesetz mit dem Erwerb auf den Käufer über („Kauf bricht nicht Miete“).

## Sonstiges

Das gesamte Siedlungsgebiet ist grundwassernah; auf Grund der physikalischen Eigenschaften der Böden können hierdurch die Gründungsverhältnisse beeinträchtigt sein.

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

Für das Verkaufsobjekt sind nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland keine Baulasten im Baulastenverzeichnis 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

**150.000 €.**

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 190 €.

Das Verkaufsobjekt liegt in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 200 €/m<sup>2</sup>. Dieser Richtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024 und gilt für Wohnbauflächen (baureifes Land, offene Bauweise, II-III-geschossig, GRZ (0,2-0,3)).

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 (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 14641 Nauen, Fasanenweg 9,  
Angebotsnummer: BEVK.VK-210859/0001-01.4004“**

bis zum **06.06.2024** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Berlin, BEVK 4004  
Fasanenstraße 87  
10623 Berlin

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

Eine Besichtigung des Verkaufsobjektes ist nicht vorgesehen. Das Grundstück kann von der Straße aus eingesehen werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Liegenschaft auf vertraglicher Grundlage genutzt wird und nicht ohne Genehmigung des Nutzers betreten werden darf.

## 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)

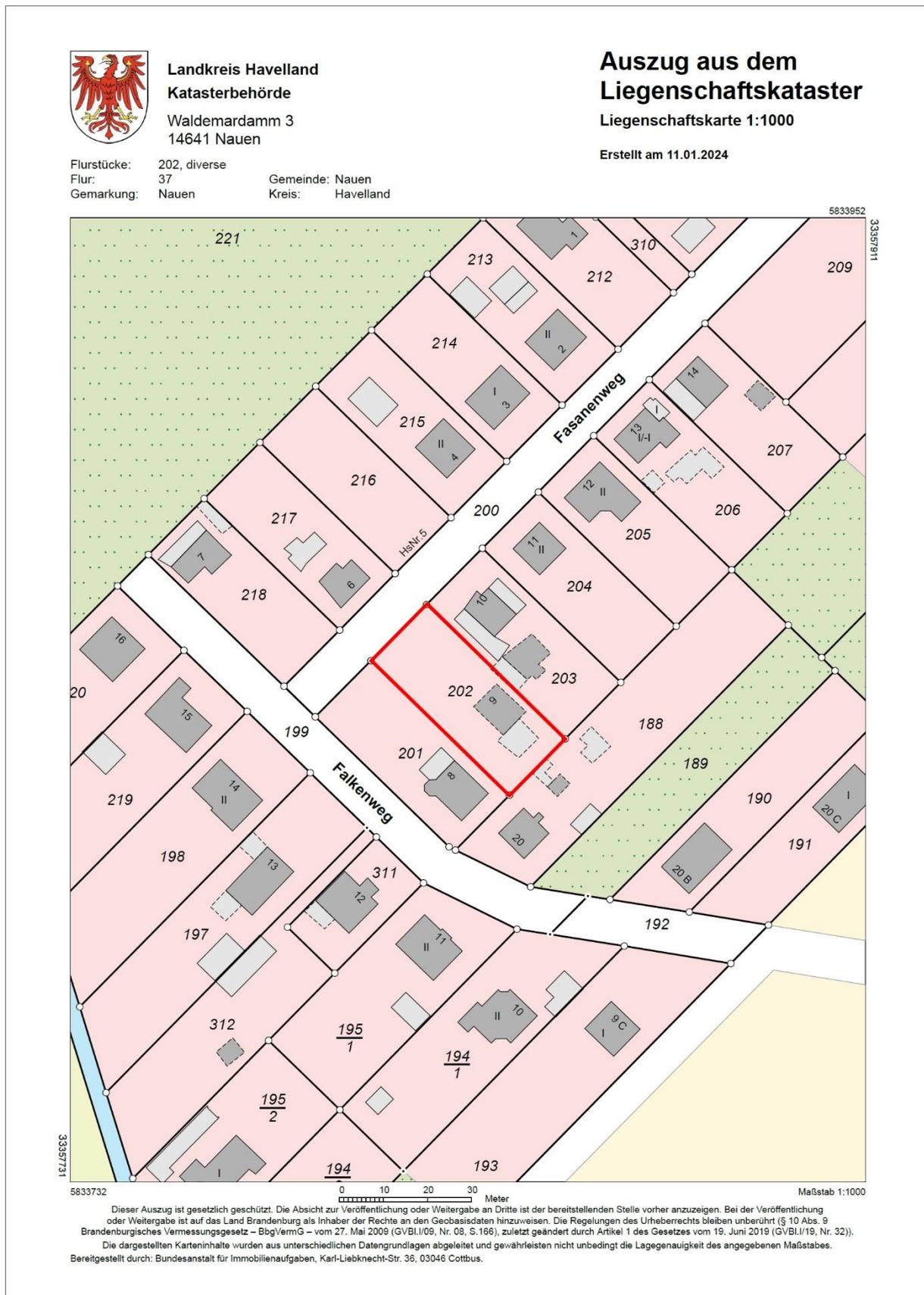
12.3 Fotos

12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

## 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



## 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



## 12.3 Fotos



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Ansicht von der Straße (mit Zufahrt)



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Grundstücksansicht (Trampolin im Fremdeigentum)



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Wochenendbungalow (Fremdeigentum)



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Schuppen (Fremdeigentum)

## 12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Berlin - BEVK 4004

Fasanenstraße 87

10623 Berlin

**Kaufpreisangebot für das Objekt in 14641 Nauen, Fasanenweg 9,**

**Angebotsnummer: BEVK.VK-210859/0001-01.4004**

### 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)

Anschrift Verkaufsobjekt: 14641 Nauen, Fasanenweg 9

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en