

# Exposé

Großes Wohnbaugrundstück in der Nähe des Teupitzer Sees

15755 Teupitz  
Kohlgarten 103



## Kontaktdaten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Cottbus

Clelia Pfirrmann

Karl-Liebnecht-Straße 36

03046 Cottbus

+49 355 3574-190

[clelia.pfirrmann@bundesimmobilien.de](mailto:clelia.pfirrmann@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.....	5
8. Kaufpreisvorstellung.....	6
9. Allgemeine Informationen.....	6
10. Besichtigungstermine.....	7
11. Datenschutzinformationen.....	8
12. Anlagen.....	8
12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	9
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	10
12.3 Bebauungsplan.....	11
12.4 Luftbild mit gekennzeichneteter Pachtfläche.....	12
12.5 Fotos.....	12
12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe.....	14

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Cottbus, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15755 Teupitz, Kohlgarten 103 zu veräußern.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Ruhige Lage auf der Halbinsel Kohlgarten, nahe des Teupitzer Sees (LK Dahme-Spreewald)
Grundstücksgröße:	1.544 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Wochenendbungalow mit überdachter Terrasse
Nutzungsart/Vermietungssituation:	größtenteils ungenutzt
Hinweise:	circa 100 m <sup>2</sup> verpachtet
Kaufpreisvorstellung:	190.000 €
Besichtigungstermine:	13.03.2026 und 02.04.2026 jeweils um 11:00 Uhr (vorherige Anmeldung erforderlich)
Angebotsabgabefrist:	10.04.2026

## 2. Lagebeschreibung

Die Stadt Teupitz ist Sitz des Amtes Schenkenländchen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg. Teupitz liegt ca. 40 km südlich von Berlin am Teupitzer See. In der Umgebung befinden sich zahlreiche größere und kleinere Seen, von denen viele miteinander verbunden sind und somit eine Schifffbarkeit bis zur Ostsee möglich ist. Die Stadt mit ihrer Umgebung bietet durch ihre Lage am größten See des Dahme-Seengebietes und durch die ausgeprägten Waldgebiete hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

In Teupitz leben 1.902 Einwohner (Stand: 31.12.2024).

Im Ort sind kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ansässig. Teupitz ist mit der Bahn über den ca. 5 km entfernten Bahnhof Groß Köris, welcher an der Bahnstrecke Berlin-Cottbus liegt, zu erreichen. Das Zentrum der Bundeshauptstadt kann mit dem Pkw in weniger als einer Stunde über den Autobahnanschluss Teupitz erreicht werden.

Teupitz verfügt über Einrichtungen zur Deckung mit Waren des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Medizinische Versorgungseinrichtungen, Apotheken, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in Teupitz und den Ortsteilen Egsdorf, Neuendorf und Tornow vorhanden.

Weitere interessante Informationen zu Teupitz und seinen Ortsteilen finden Sie im Internet unter [www.amt-schenkenlaendchen.de](http://www.amt-schenkenlaendchen.de) und unter [www.teupitz.de](http://www.teupitz.de).

## 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Bei dem Veräußerungsobjekt handelt es sich um ein großes Wohnbaugrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt und überwiegend ebenem Geländeprofil. Die Grenzen des Flurstücks sind in der Örtlichkeit nicht bekannt, sie weichen teilweise erheblich von der vorhandenen Einzäunung ab.

Das frühere Erholungsgrundstück wird seit längerem nicht mehr genutzt. Daher befinden sich sehr viel Wildwuchs und teilweise Müllablagerungen, welche vom Käufer zu übernehmen sind, auf dem Grundstück.

Die Liegenschaft ist mit einem Wochenendbungalow mit überdachter Terrasse bebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Bauunterlagen liegen der Verkäuferin nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass asbesthaltige Materialien und/oder Teerpappe verbaut wurden und Holzschutzmittel zur Anwendung kamen.

Das Grundstück befindet sich auf der beliebten Halbinsel „Kohlgarten“ im Teupitzer See. Es grenzt an einen in Privateigentum stehenden Kanal an. Weitere Informationen zum Teupitzer See und den Teupitzer Gewässern erhalten Sie im Internet unter [https://www.wsa-spree-havel.wsv.de/Webs/WSA/Spree-Havel/DE/01\\_Wasserstrassen/02\\_Bundeswasserstrassen/60\\_Teupitzer\\_Gewaesser/teupitzer\\_gewaesser\\_node.html](https://www.wsa-spree-havel.wsv.de/Webs/WSA/Spree-Havel/DE/01_Wasserstrassen/02_Bundeswasserstrassen/60_Teupitzer_Gewaesser/teupitzer_gewaesser_node.html)

Die Umgebung des Veräußerungsobjektes ist überwiegend durch Einfamilienhausgrundstücke geprägt.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Königs Wusterhausen im Grundbuch von Teupitz, Blatt 1542 eingetragen:

lfd. Nr. 1 im Grundbuch:

Gemarkung:	Teupitz
Flur:	2
Flurstück:	238
Wirtschaftsart und Lage:	Kohlgarten 103, Gebäude- und Freifläche
Größe in m <sup>2</sup> :	1.544 m <sup>2</sup>

Die Abteilungen II und III des Grundbuches sind frei von Belastungen.

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

Für das Objekt ist die Vorlage eines Energieausweises gem. § 79 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 17 Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erforderlich.

#### **5. Planungssituation**

Das Veräußerungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Kohlgarten“. Danach liegt das Grundstück in einem reinen Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen sind. Die max. Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,1, die max. Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,2. Den Bebauungsplan können Sie beim Amt Schenkenländchen nach vorheriger Anmeldung einsehen. Er ist zudem im Internet auf der Homepage des Amtes Schenkenländchen unter folgendem Link zu finden:

<http://daten.verwaltungsportal.de/dateien/rechtsgrundlagen/teupitz20b-plan20nr.62c20kohlgarten.pdf>.

Weitere Auskünfte zur bauplanungsrechtlichen Situation erfragen Sie bitte direkt beim Bauamt des Amtes Schenkenländchen, Markt 9, 15755 Teupitz, Telefon +49 33766 689-0.

## 6. Erschließung

Das Veräußerungsobjekt liegt an der kommunalen Erschließungsstraße „Kohlgarten“ an, deren grundhafter Ausbau abgeschlossen ist. Im Rahmen des Straßenausbaus führte der Abwasserzweckverband Teupitzsee die zentrale schmutzwassertechnische Erschließung des Gebietes Kohlgarten durch. Nach Beendigung der Maßnahmen erfolgte die Umlage der Kosten auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke. Diese Kosten sind von der Verkäuferin beglichen worden. Bisher erfolgte die Schmutzwasserentsorgung dezentral, daher ist es möglich, dass sich auf dem Grundstück noch eine Abwassersammelgrube o.ä. befindet, ggfs. ist diese auf Kosten des Käufers zu leeren.

Die öffentlichen zentralen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen, die Elektroenergieversorgungsleitung und eine Erdgasleitung liegen im Straßenland. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse sind vom Käufer zu tragen.

Bei Fragen zu den Versorgungsanschlüssen setzen Sie sich bitte direkt mit den zuständigen Versorgern in Verbindung:

Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung:	Abwasserzweckverband Teupitzsee Markt 9 15755 Teupitz Tel.: +49 33766 689-0
-----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Elektroenergieversorgung:	E.DIS AG Luckenwalder Straße 66 15711 Königs Wusterhausen Tel.: +49 3361 3199000 E-Mail: <a href="mailto:anschlussservice-koenigswusterhausen@e-dis.de">anschlussservice-koenigswusterhausen@e-dis.de</a>
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Erdgasversorgung:	EWE NETZ GmbH Fliederweg 8 15711 Königs Wusterhausen Tel.: +49 3375 2419-435.
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

## 7. Besonderheiten

Eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche (siehe Anlage 12.4) des Veräußerungsobjektes nutzt der Pächter des Nachbargrundstücks Kohlgarten 104 mit unbefristetem Nutzungsvertrag mit. Die Zufahrt zu dieser Teilfläche wurde in der Vergangenheit vertragslos geduldet. Außerdem befinden sich auf dieser Fläche der Trink- und der Abwasseranschluss für die Parzelle Kohlgarten 104.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

**190.000 €.**

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 Objekt in 15755 Teupitz, Kohlgarten 103,  
PDVK.VK-302939/0003-02.3002“

bis zum **10.04.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Cottbus, PDVK 3002  
Karl-Liebknecht-Straße 36  
03046 Cottbus

oder per E-Mail: [VK-Team.Cottbus@bundesimmobilien.de](mailto:VK-Team.Cottbus@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 Verkaufsobjekt ist eingezäunt. Aufgrund der Größe und des Wildwuchses ist es von der Straße nicht ganz einsehbar.

Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden am

13.03.2026 und am 02.04.2026 jeweils um 11:00 Uhr

nur nach vorheriger Anmeldung bei Frau Pfirrmann (Telefon +49 355 3574-190 oder per E-Mail [clelia.pfirrmann@bundesimmobilien.de](mailto:clelia.pfirrmann@bundesimmobilien.de)) statt.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ausgeschlossen.

## 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).....	9
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	10
12.3 Bebauungsplan.....	11
12.4 Luftbild mit gekennzeichneteter Pachtfläche.....	12
12.5 Fotos.....	12
12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe.....	14

## 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

## 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

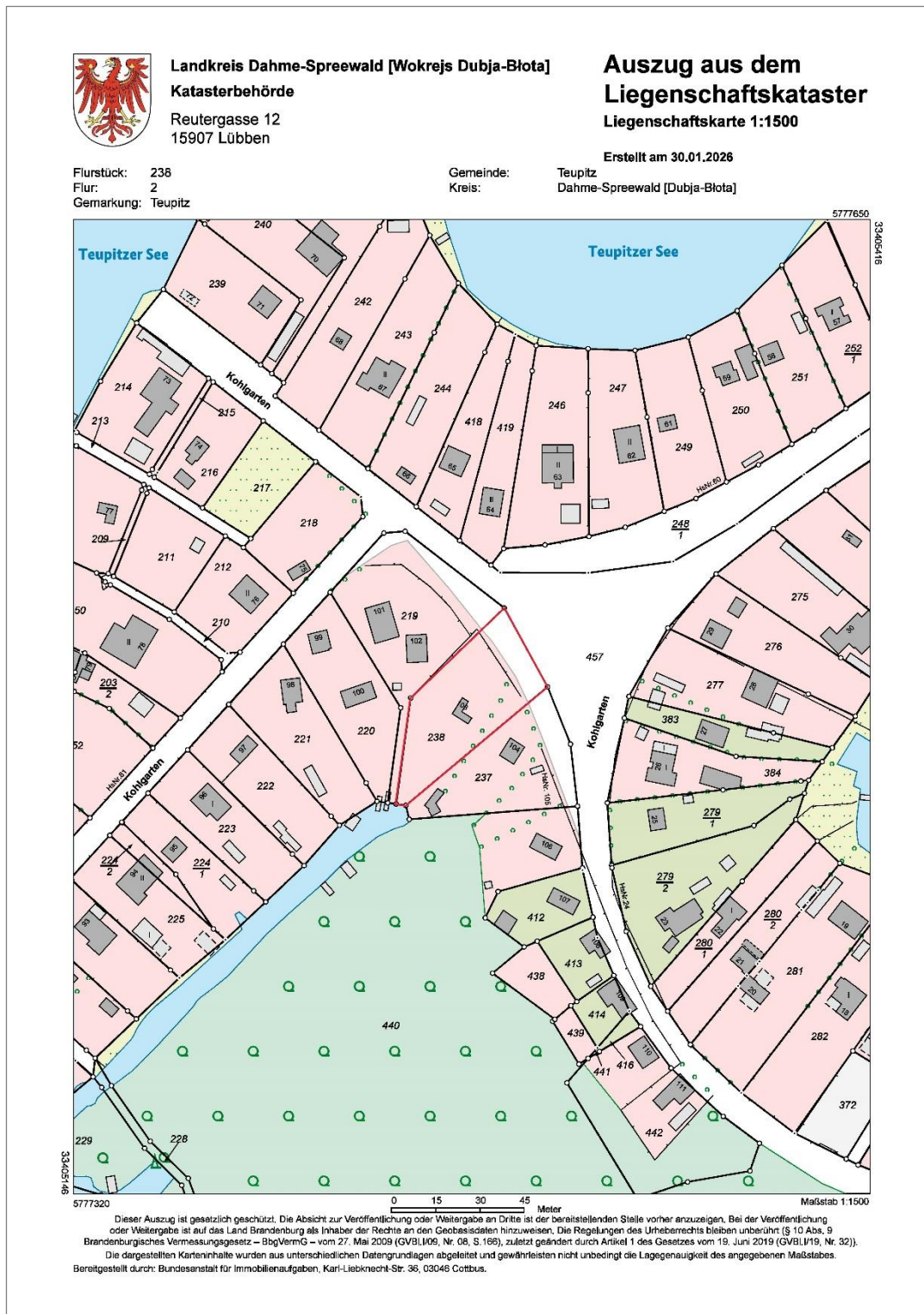


Abbildung 2: Flurkarte

## 12.3 Bebauungsplan

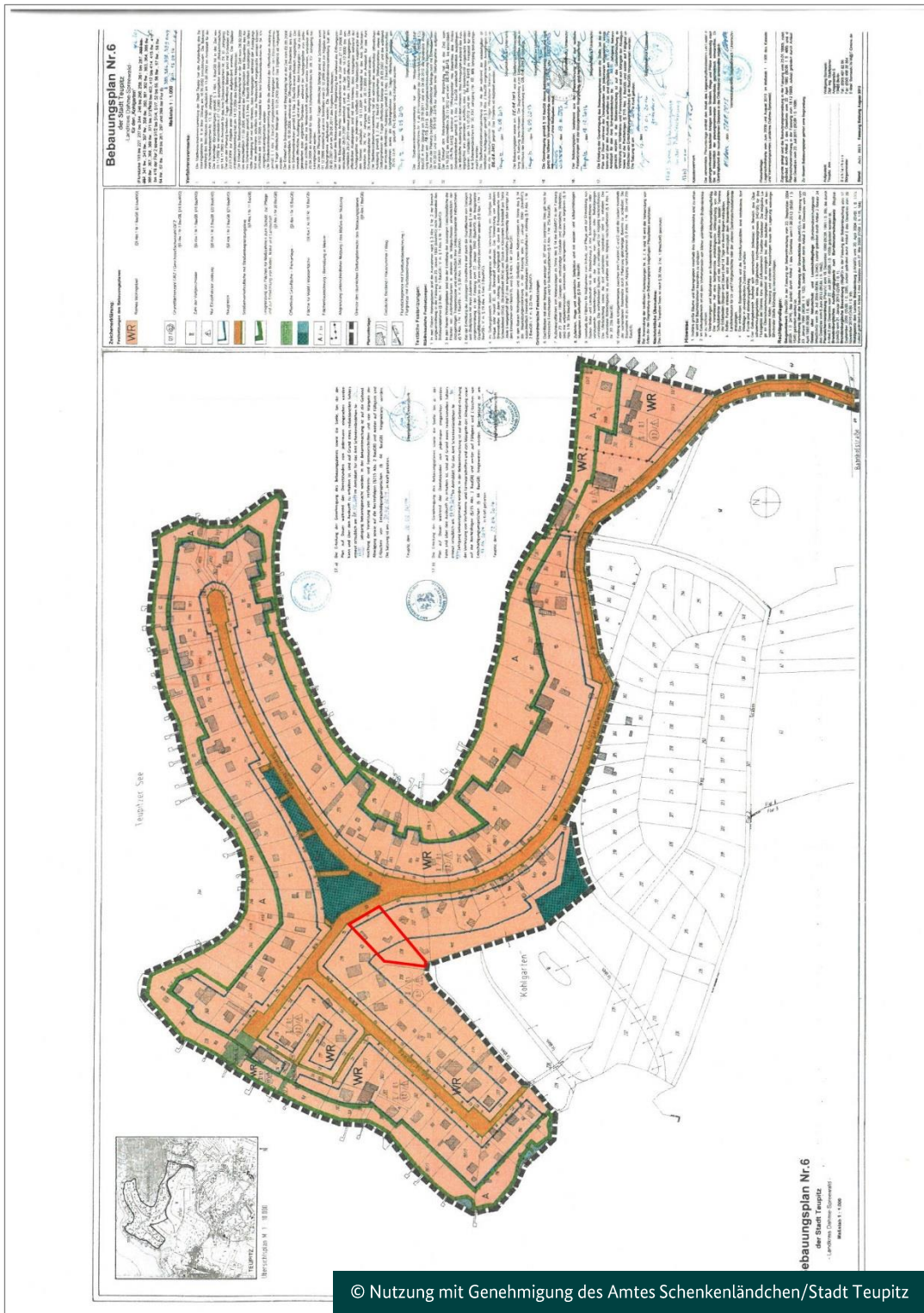


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 6

## 12.4 Luftbild mit gekennzeichneteter Pachtfläche

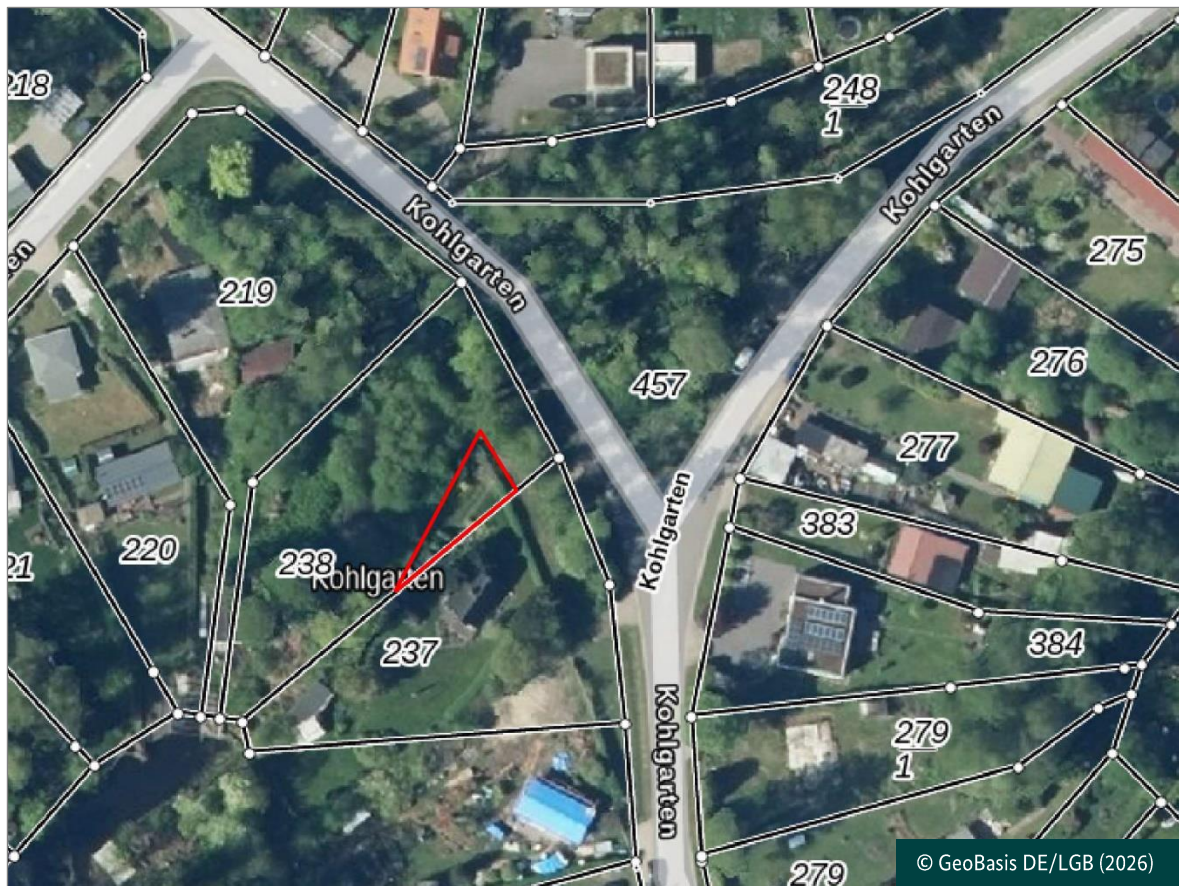


Abbildung 4: Luftbild

## 12.5 Fotos



Abbildung 5: Eingang zum Veräußerungsobjekt



Abbildung 6: Wochenendbungalow



Abbildung 7: Terrasse



Abbildung 8: Wohnraum



Abbildung 9: Küche



Abbildung 10: Bad



Abbildung 11: Umgebungsbebauung



Abbildung 12: Straße Kohlgarten

## 12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Cottbus

z. Hd. Clelia Pfirrmann

Karl-Liebnecht-Straße 36

03046 Cottbus

**Kaufpreisangebot für das Objekt 15755 Teupitz, Kohlgarten 103  
PDVK.VK-302939/0003-02.3002**

### 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

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en