

# Exposé

Attraktive Wohnbaufläche (5.155 m<sup>2</sup>) in der Nähe des Werlsee

15537 Grünheide (Mark)  
Gemeindeteil Fangschleuse  
Lindwallstraße / Sonnenweg



## Kontakt Daten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Cottbus  
Ines Sikorski  
Karl-Liebknecht-Straße 36  
03046 Cottbus  
+49 355 3574-250  
[ines.sikorski@bundesimmobilien.de](mailto:ines.sikorski@bundesimmobilien.de)

## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| 1. Eckdaten.....                               | 3  |
| 2. Lagebeschreibung .....                      | 3  |
| 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....       | 3  |
| 4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)..... | 5  |
| 5. Planungssituation.....                      | 5  |
| 6. Erschließung.....                           | 5  |
| 7. Besonderheiten.....                         | 5  |
| 8. Kaufpreisvorstellung.....                   | 6  |
| 9. Allgemeine Informationen.....               | 6  |
| 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 Cottbus, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15537 Grünheide (Mark) / Gemeindeteil Fangschleuse, Lindwallstraße / Sonnenweg, zu veräußern.

## 1. Eckdaten

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lage des Objektes:                | im Gemeindeteil Fangschleuse, in der Nähe des Werlsee                           |
| Grundstücksgröße:                 | 5.155 m <sup>2</sup>  |
| Bebauung:                         | ehemals gewerblich genutzte Gebäude, ein Bürogebäude, drei Hallen, Außenanlagen |
| Nutzungsart/Vermietungssituation: | ungenutzt / vertragsfrei  |
| Kaufpreisvorstellung:             | 1.850.000 €   |
| Besichtigungstermine:             | um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen wird gebeten                      |
| Angebotsabgabefrist:              | 30.01.2026  |

## 2. Lagebeschreibung

Die Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich im Land Brandenburg, im Landkreis Oder-Spree. Sie erstreckt sich ca. 40 km südöstlich von Berlin und gehört somit zum Berliner Umland. Grünheide (Mark) liegt reizvoll eingebettet zwischen Wäldern und Seen. Das Grünheider Wald- und Seengebiet ist Teil des Oder-Spree Seengebietes und ein beliebtes Ausflugsziel im Berliner Umland.

Im Gemeindegebiet gibt es verschiedene Grundschulen. Im Ort Grünheide (Mark) bestehen Einrichtungen für die medizinische Versorgung sowie Senioreneinrichtungen. Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes kann ebenfalls in Grünheide (Mark) erfolgen.

Die Bundeshauptstadt Berlin (Mitte) ist ca. 35 km entfernt. Weitere nächstgelegene, größere Städte sind Erkner in ca. 4 km und die Landeshauptstadt Potsdam in ca. 35 km Entfernung. Die Bahnhöfe Fangschleuse und Erkner sind in ca. 3 - 4 km erreichbar. Der Großflughafen BER ist rd. 35 km entfernt. Das Tesla Werksgelände befindet sich in rd. 5 km Entfernung.

Der Gemeindeteil Fangschleuse liegt westlich von Grünheide (Mark). Die unmittelbare Umgebung ist insbesondere durch den Wasserreichtum der Region geprägt.

## 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Fürstenwalde (Spree) unter lfd. Nr. 11 im Grundbuch von Grünheide, Blatt 1553 eingetragen:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Gemarkung:               | Grünheide                               |
| Flur:                    | 10                                      |
| Flurstück:               | 780                                     |
| Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freifläche, Lindwallstraße |
| Größe:                   | 5.155 m <sup>2</sup>                    |

Für die laufende Nummer 11 ist folgende Eintragung vorhanden:

|                |   |
|----------------|---|
| Abteilung I:   | Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) |
| Abteilung II:  | lastenfrei  |
| Abteilung III: | lastenfrei  |

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt im Gemeindeteil Fangschleuse in der Nähe (ca. 150 m Luftlinie) des Werlsee. Weitere Gewässer in der Nähe sind der Priestersee und die Neue Löcknitz. Die Straßen Lindwallstraße und Sonnenweg sind Anliegerstraßen und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Das Grundstück ist mit drei ehemals gewerblich genutzten Hallen in verschiedenen Ausführungen und einem Bürogebäude bebaut.

### **Bürogebäude**

Baujahr 1987, in Holzrahmentafelbauweise auf einem Betonsockel errichtet, leichte Innenwände (Trockenbau), flaches Holzstängeldach mit Wellasbesteindeckung, Innenausbau überwiegend mit PVC Belägen und Fliesen.

Länge: ca. 21,60 m, Breite: ca. 10,00 m, mittlere Höhe: ca. 4,10 m.

### **Rundhalle mit Kranbahn**

Baujahr 1984, das Tragwerk besteht aus verzinktem Stahl, das Dach aus verzinktem Wellblech, die Außenwände aus verputztem Mauerwerk, am Giebel befindet sich ein großes Tor.

Länge: ca. 43,00 m, Breite: ca. 9,00 m, Höhe: ca. 5,75 m.

### **Halle mit Rampe**

Baujahr 1984, verzinktes Tragwerk aus Stahlkastenprofilen, verkleidet mit verzinkten Trapezblechtafeln und Acryltrapeztafeln, Betonbodenplatte, an den Giebeln Schiebetore aus verzinkten Kastenprofilen und Trapezblechverkleidung, Rampe aus Beton.

Länge: ca. 18,00 m, Breite: ca. 9,00 m, Höhe: ca. 5,15 m.

### **Massive Halle**

Baujahr 1966, Stahlkonstruktion mit vorgesetztem Mauerwerk und Betonfenstern, massives, flaches Holzstängeldach mit Wellblech, ggf. darunter Teerdachpappe, Betonbodenplatte, Holztore.

Länge: ca. 48,00 m, Breite: ca. 9,00 m, mittlere Höhe: ca. 4,60 m.

Zur Befestigung der Hofflächen wurden Beton und Schotter verwendet. Auf der Fläche befinden sich einige Sträucher und Anfluggehölze. An der südlichen Giebelseite des Bürogebäudes befindet sich eine ehemalige Abwassersammelgrube. Zustand und Inhalt der Grube sind der Verkäuferin nicht bekannt.

Aufgrund der Lage und der Nähe zum Werlsee handelt es sich um eine gute bis sehr gute Wohnlage.

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

Für Gebäude, die bauordnungsrechtlich weder für Wohn- noch für Gewerbe Zwecke 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. Vergleiche § 5 GEG.

#### **5. Planungssituation**

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Grünheide (Mark) vom 09.08.2021 und der Aktualisierung vom 23.09.2025 ist eine Bebauung des Flurstückes 780 unter den geltenden planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

Die prägende nähere Umgebung setzt sich aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zusammen. Im Gemeindeteil Fangschleuse befinden sich auch Mehrfamilienhäuser, die bis zu 3-geschossig ausgeführt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass für Baulösungen, die vom § 34 BauGB abweichen, ein Planungsbedürfnis entstehen kann.

Westlich und südlich des Grundstückes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 15 „Sonnenweg“ an. Das benachbarte südliche Grundstück wurde parzelliert und mit vier Doppelhäusern bebaut.

#### **6. Erschließung**

Die Liegenschaft wird durch die unbefestigte, kommunale Straße Sonnenweg erschlossen. Leitungen für Trinkwasser, Strom und Gas befinden sich im Sonnenweg, östlich und westlich des Grundstückes; die Abwasserleitung befindet sich im westlichen Teil des Sonnenweges. Derzeit liegen keine Informationen über Beiträge oder Abgaben vor. Etwaige später anfallende Beiträge erfragen Sie bitte bei der Gemeinde Grünheide (Mark).

#### **7. Besonderheiten**

Konkrete Anhaltspunkte für gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) liegen nicht vor. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree verzeichnet.

Auf dem Grundstück wurden im April 2025 fünf Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe vorgenommen und beprobt. Die chemische Untersuchung der Bodenproben erfolgte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anlage 1, Tabellen 1+2 sowie Anlage 2, Tabelle 4.

Im Beprobungsbereich zwischen 0-30 cm Tiefe wurden an vier Beprobungspunkten erhöhte Werte des Elements Zink und an zwei Beprobungspunkten erhöhte Werte des Elements Kupfer festgestellt.

Die Untersuchung der organischen Verbindungen, Summe Polychlorierte Biphenyle, PCB (6), ergab an zwei Beprobungspunkten erhöhte Werte und Summe Polyzyklische Aromatische

Kohlenwasserstoffe PAK (16) ergab an einem Beprobungspunkt einen erhöhten Wert, jeweils in einer Tiefe von 0-30 cm.

Der Prüfbericht (Tabelle) wird im Rahmen konkreter Vertragsverhandlungen zur Verfügung gestellt.

Sofern auf dem Grundstück Mietwohnungen errichtet werden, hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein Interesse daran, einen Vertrag über den Ankauf von Wohnungsbesetzungsrechten an möglichst 50 % der errichteten, frei finanzierten Wohnungen, zu schließen. Detaillierte Informationen über den Vertrag zum Ankauf von Wohnungsbesetzungsrechten, werden im Rahmen konkreter Kaufvertragsverhandlungen übergeben.

## **8. Kaufpreisvorstellung**

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

1.850.000 €.

Der Bodenrichtwert lag zum Stichtag 01.01.2025 im Bereich des Verkaufsobjektes 440 €/m<sup>2</sup>, B, W.

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

## **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 (Familiennamen 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 Lindwallstraße / Sonnenweg in 15537 Grünheide (Mark), PDVK.VK-302734/0001-03.3004“ bis zum **30.01.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Cottbus, PDVK 3004  
Karl-Liebknecht-Straße 36  
03046 Cottbus

oder per E-Mail an [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

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung.

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. | Fotos.....                             | 11 |
| 12.4. | Vordruck zur Angebotsabgabe.....       | 13 |



## 12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

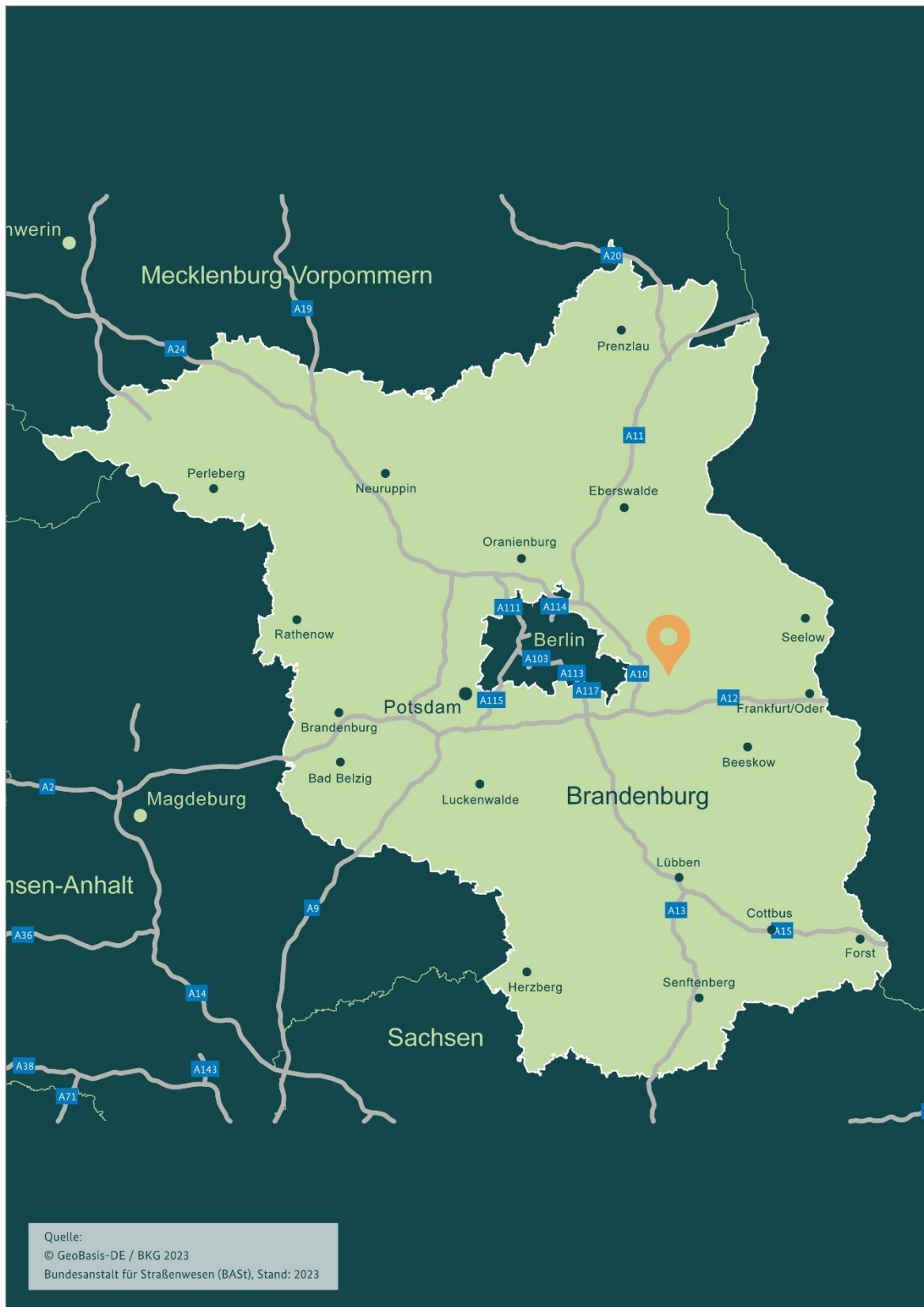


Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

## 12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

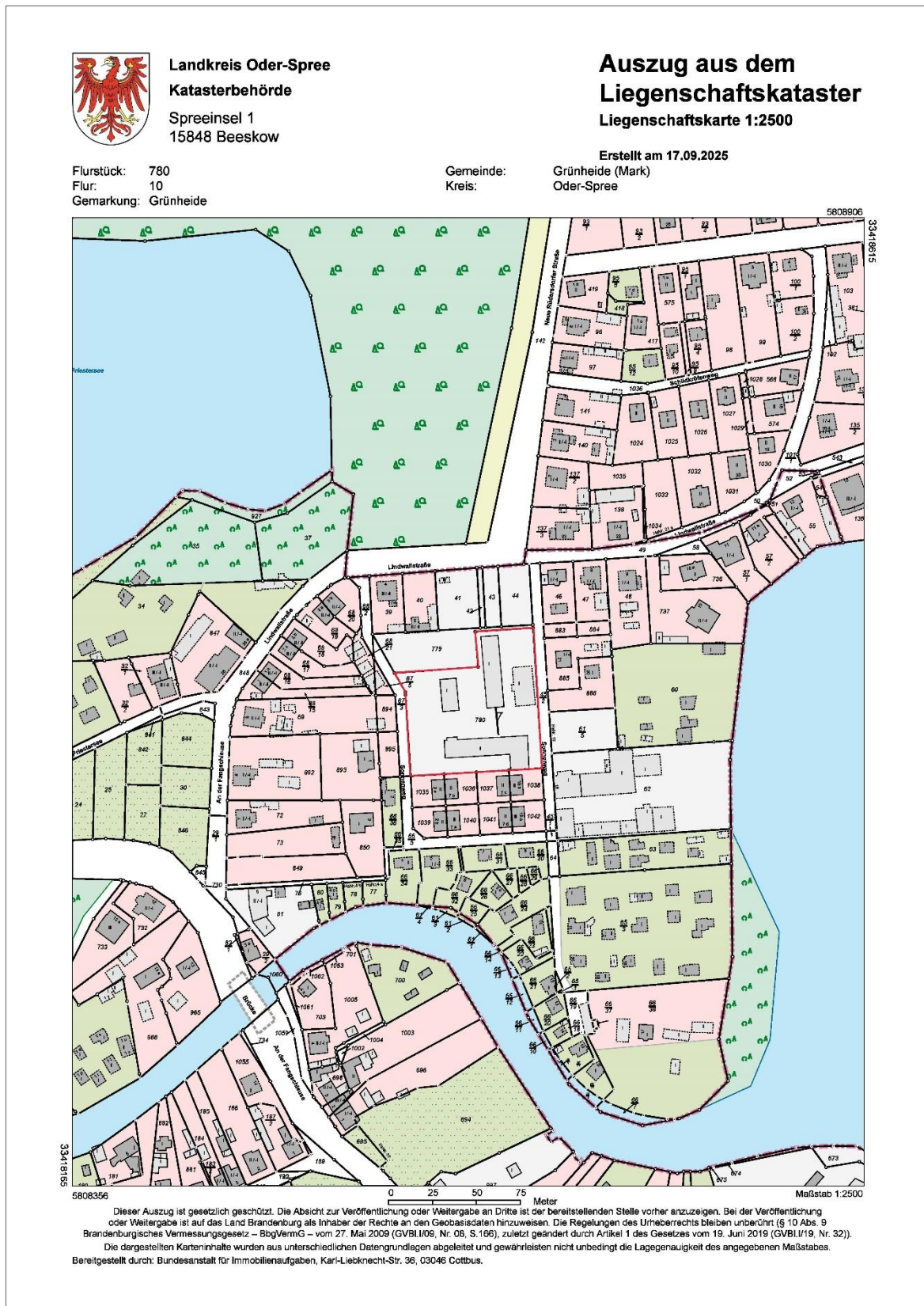


Abbildung 2: Flurkarte



### 12.3. Fotos



Abbildung 3: Blick auf das Grundstück



Abbildung 4: Rundbogenhalle mit Kranbahn



Abbildung 5: Bürogebäude



Abbildung 6: Halle mit Rampe



Abbildung 7: massive Halle



Abbildung 8: Blick auf den Werlsee

## 12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Cottbus

z. Hd. Frau Ines Sikorski

Karl-Liebknecht-Straße 36

03046 Cottbus

**Kaufpreisangebot für das Objekt in 15537 Grünheide (Mark) / Gemeindeteil Fangschleuse, Lindwallstraße / Sonnenweg, PDVK.VK-302734/0001-03.3004**

### 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

Verkaufsobjekt in 15537 Grünheide (Mark), GT Fangschleuse, Lindwallstraße / Sonnenweg

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en