

# Exposé

Unbebautes Grundstück im Gewerbegebiet „Industrieweg“ in  
Zerbst/Anhalt

39261 Zerbst/Anhalt  
Zur Jannowitzbrücke [o. Nr.]



## 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.....	6
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.....	12

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Magdeburg, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene unbebaute Grundstück im Gewerbegebiet „Industrieweg“ in Zerbst/Anhalt, Zur Jannowitzbrücke [o. Nr.], 39261 Zerbst/Anhalt, zu veräußern.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	im südöstlichen Teil der Stadt Zerbst/Anhalt, direkt an der Straße „Zur Jannowitzbrücke“
Grundstücksgröße:	3.660 m <sup>2</sup>
Bebauung:	unbebaut
Nutzungsart/Vermietungssituation:	verpachtet
Jahresnettokaltmiete:	86,04 €/Jahr
Kaufpreisvorstellung:	Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.
Besichtigungstermine:	nicht erforderlich – Das Grundstück ist von der Straße „Zur Jannowitzbrücke“ einsehbar.
Angebotsabgabefrist:	30.01.2026

## 2. Lagebeschreibung

Zerbst/Anhalt ([www.stadt-zerbst.de](http://www.stadt-zerbst.de)) ist eine Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und hat ca. 22.500 Einwohner.

Die B 184 und B 187a verbindet Zerbst/Anhalt mit der Landeshauptstadt Magdeburg im Norden und mit den Städten Köthen (Anhalt) und Dessau-Roßlau sowie Bitterfeld-Wolfen im Süden. Über die B 184 sind die A 2 und A 9 erreichbar, ebenso der Flughafen Leipzig/Halle.

Im Stadtgebiet gibt es mehrere Gewerbegebiete/Standorte, u. a. das Gewerbegebiet „Industrieweg“. Dieses liegt im südöstlichen Teil der Stadt. Hier befindet sich auch das Verkaufsobjekt. Es haben sich in diesem Gewerbegebiet bereits verschiedene Unternehmen des produzierenden Gewerbes sowie aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen angesiedelt.

## 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Die Grundstücke sind wie folgt beim Amtsgericht Zerbst im Grundbuch von Zerbst, Blatt 7547 eingetragen:

Ifd. Nr. 1 im Grundbuch:

Gemarkung:	Zerbst
Flur:	4
Flurstück:	303
Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftsfläche, Industrieweg

Größe in m<sup>2</sup>: 1.206

Ifd. Nr. 2 im Grundbuch:

Gemarkung:	Zerbst
Flur:	4
Flurstück:	304
Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftsfläche, Industrieweg
Größe in m <sup>2</sup> :	1.220

Ifd. Nr. 3 im Grundbuch:

Gemarkung:	Zerbst
Flur:	4
Flurstück:	305
Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftsfläche, Industrieweg
Größe in m <sup>2</sup> :	1.234

Für die laufenden Nummern 1, 2 und 3 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)

Abteilung II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wasserwirtschaftliche Anlage, hier Trinkwasserleitung nach Zerbst West, Ortsnetz Zerbst, Zerbst Ringleitung, Zerbst-Luso und Zerbst-Jütrichau) gemäß §§ 9 GBBerG, 1, 4 SachenR-DV für die Heidewasser GmbH Magdeburg. Gemäß der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Zerbst/Anhalt vom 22.05.2007 – Reg.-Nr. 673-9-001-07

Abteilung III: lastenfrei

Das rechteckige, sich aus den Flurstücken 303, 304 und 305, der Flur 4 zusammensetzende Verkaufsobjekt mit einer Gesamtfläche von insgesamt 3.660 m<sup>2</sup>, ist unbebaut. Das Verkaufsobjekt ist Grünland und teilweise mit Bäumen bewachsen. Es liegt direkt an der Straße „Zur Jannowitzbrücke“. Es ist eingezäunt.

Das Verkaufsobjekt befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt, im Gewerbegebiet „Industrieweg“. Hier haben sich bereits mehrere namhafte Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen des produzierenden Gewerbes sowie des Handels und der Dienstleistungen angesiedelt. In der unmittelbaren Umgebung schließen sich weitere Gewerbegebiete an.

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

Das Grundstück ist nicht bebaut und unterliegt deshalb nicht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

#### **5. Planungssituation**

Laut Auskunft der Stadt Zerbst/Anhalt liegt das Verkaufsobjekt im Bereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Bebauung richtet sich nach § 35 BauGB.

Hierzu teilte die Stadt Zerbst/Anhalt, Bau- und Liegenschaftsamts, auf Nachfrage Folgendes mit: „Da das Grundstück außerhalb der zusammenhängenden Bebauung liegt, ist somit der § 35 BauGB anzuwenden. Demnach sind nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB oder ausnahmsweise genehmigungsfähige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dort zulässig. Eine anderweitige Bebauung ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich (verbindlicher Bauleitplan).“

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an das Bau- und Liegenschaftamt der Stadt Zerbst/Anhalt sowie das Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

#### **6. Erschließung**

Das Verkaufsobjekt wird durch die Straße „Zur Jannowitzbrücke“ erschlossen.

Wasser: Das Verkaufsobjekt ist derzeit nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Versorgung kann laut Auskunft der Heidewasser GmbH aus dem Jahr 2023 über einen Direktanschluss an die Trinkwasserleitung im Bereich der Straße „Zur Jannowitzbrücke“ abgesichert werden. Ggf. ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig.

Abwasser: Der Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming teilte ebenfalls im Jahr 2023 mit, dass sich vor dem Verkaufsobjekt keine Anlagen der öffentlichen Schmutzwasserentsorgung befinden, so dass eine Entsorgung nur dezentral erfolgen kann.

Strom: Nach Auskunft der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2023 kann das Verkaufsobjekt an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Gas: Laut Information der Energie Mittelsachsen GmbH aus dem Jahr 2023 sind keine Erdgasversorgungsleitungen vorhanden. Der Abstand zur vorhandenen Mitteldruckleitung in der Straße „Kirschallee“ zum Verkaufsobjekt beträgt ca. 60 m. Die Erschließungskosten sind abhängig von der geplanten Anschlussleistung und von der genauen Lage der möglichen Hauseinführung.

Für weitergehende Informationen zu Anschlussmöglichkeiten und den möglichen Kosten setzen Sie sich bitte mit den Versorgungsträgern in Verbindung.

Gewässerumlage: Es liegt ein Bescheid über die Gewässerumlage vom Unterhaltungsverband „Nuthe/Rosse“ vor. Danach betrug die Gewässerumlage für das Jahr 2024 9,27 €/Jahr.

Derzeit liegen keine Bescheide über Erschließungsbeiträge vor. Etwaige später anfallende Beiträge erfragen Sie bitte bei der Stadt Zerbst/Anhalt.

## 7. Besonderheiten

Das Verkaufsobjekt ist verpachtet. Die jährliche Pacht beträgt 86,04 €. Das Pachtjahr beginnt am 01.01. eines Jahres und endet am 31.12. des Jahres. Der Vertag ist mit einer halbjährlichen Frist zum Ende des Pachtjahres kündbar.

Im Grundbuch ist für das Verkaufsobjekt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Heidewasser GmbH Magdeburg eingetragen. Der/Die Käufer/in übernimmt die Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs als nicht wertmindernd auf den Kaufpreis.

Nach Information der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG ist das Flurstück 303 mit einer Mittelspannungsleitung (20 kV Ltg 66) belastet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch das Flurstück 304 davon betroffen ist. Dem/Der Käufer/in wird nahegelegt, den Sachverhalt mit dem Versorgungsunternehmen selbst zu klären. Die Verkäuferin hat keine Eintragung einer Dienstbarkeit bewilligt und beantragt und beabsichtigt dieses auch nicht.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilte in seiner Stellungnahme vom 24.04.2023 mit, dass oberflächennah Geschiebemergel und –lehme auftreten können. Auf Grund der bindigen Eigenschaften der Mergel und Lehme kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe kommen.

Laut Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt, Abt. Bodendenkmalpflege, vom 23.03.2023 können auf Grund der Siedlungsgeschichte der Region bislang unbekannte Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer geplanten Baumaßnahme ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben orientiert sich am aktuellen Bodenrichtwert. Dieser beträgt für diesen Bereich **14,00 €/m<sup>2</sup>**. Es wird um Abgabe eines Kaufangebotes 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 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 unbebautes Grundstück im Gewerbegebiet Industrieweg,  
MDVK.VK-312363/0004-02.1048“

bis zum 30.01.2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Magdeburg  
Ulrike Schnorr  
Otto-von-Guericke-Str. 4  
30104 Magdeburg.

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.

Hinweis zur Angebotsabgabe: Aufgrund der derzeitig vorhandenen Planungssituation besteht für den/die Kaufinteressent/in ggf. die Möglichkeit, auf Anfrage die Angebotsfrist zur Abgabe des Angebotes angemessen verlängern zu lassen.

## 10. Besichtigungstermine

Für die Besichtigung des Verkaufsobjektes ist keine Terminvereinbarung erforderlich. Es ist von der Straße „Zur Jannowitzbrücke“ einsehbar.

Aufgrund des bestehenden Pachtverhältnisses ist das Betreten der Liegenschaft nicht möglich.

## 11. Datenschutzinformationen

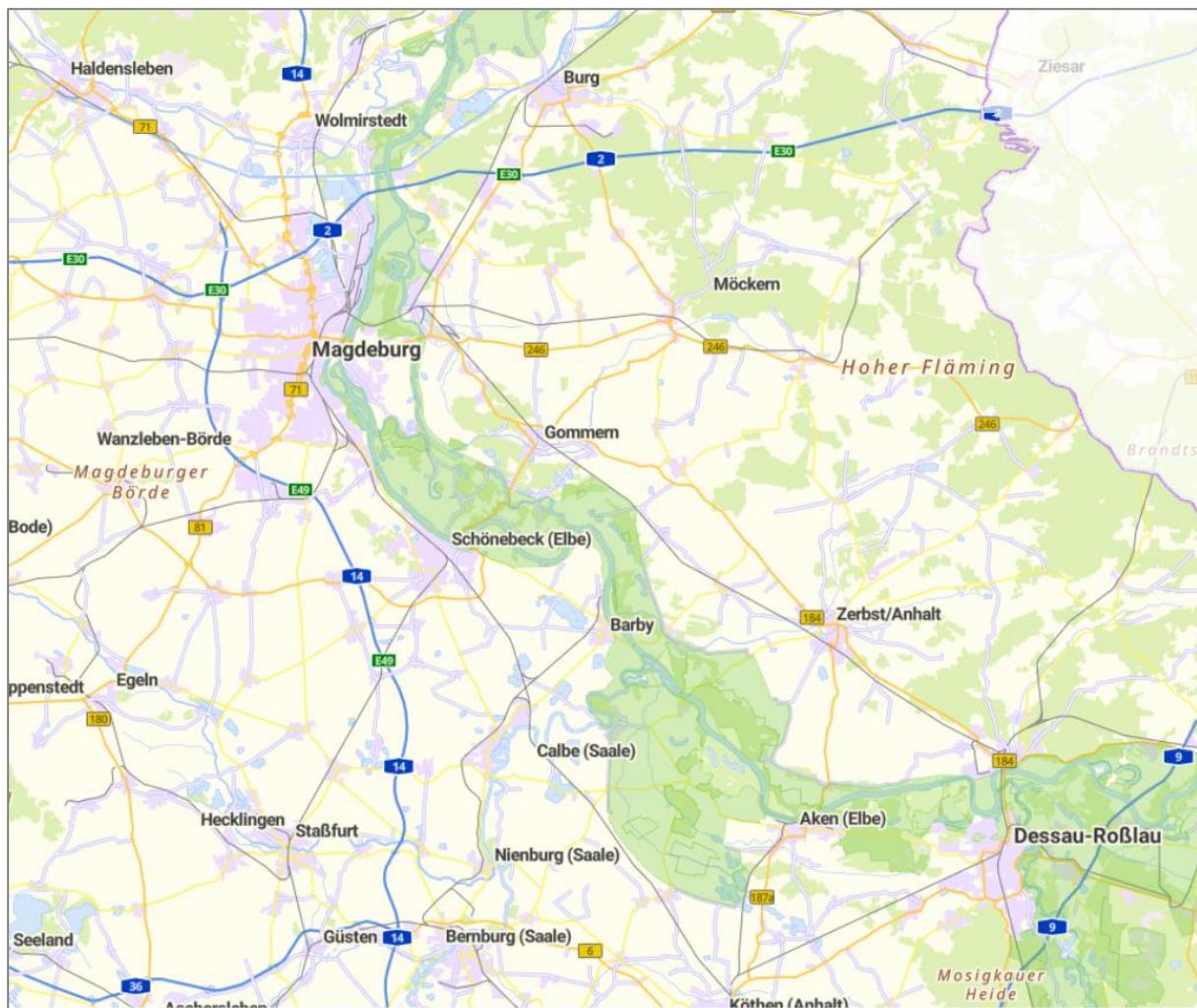
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

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.....	12

## 12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2025 CC BY 4.0 | © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA, 2025

## 12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA (2023), A20-600 7567/13)

### 12.3. Fotos



## **12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Magdeburg

z. Hd. Ulrike Schnorr

Otto-von-Guericke-Str. 4

39104 Magdeburg

**Kaufpreisangebot für „unbebautes Grundstück im Gewerbegebiet Industrieweg,  
MDVK.VK-312363/0004-02.1048“**

### **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 (Straße, Hausnummer):

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Magdeburg

Otto-von-Guericke-Str. 4

39104 Magdeburg

[www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de)

Ulrike Schnorr

+49 391 50665-285

[Ulrike.Schnorr@bundesimmobilien.de](mailto:Ulrike.Schnorr@bundesimmobilien.de)

MDVK.VK-312363/0004-02.1048

17.10.2025