

Exposé

Baugrundstück in Ortsrandlage südlich von Berlin

15834 Rangsdorf
Meinhardtsweg 17



Kontaktdaten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
Thomas Rammin
Fasanenstraße 87
10623 Berlin
+49 228 848-46309
thomas.rammin@bundesimmobilien.de

Inhalt

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

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15834 Rangsdorf, Meinhardtsweg 17, zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	in bevorzugter Wohnlage inmitten der märkischen Landschaft im Landkreis Teltow-Fläming; ca. 30 km vom Berliner Zentrum bzw. ca. 40 km vom Potsdamer Zentrum entfernt
Grundstücksgröße:	1.002 m ²
Bebauung:	zu Erholungszwecken genutztes Gartenhaus (ca. 35 m ² Grundfläche), 2 Holzschuppen
Nutzungsart/Vermietungssituation:	verpachtetes Erholungsgrundstück (Nutzungsentgelt netto = 1.903,80 €/Jahr)
Kaufpreisvorstellung:	251.000 €
Besichtigungstermine:	Dienstag, den 28.04.2026 um 12:00 Uhr
Angebotsabgabefrist:	02.05.2026

2. Lagebeschreibung

Das südlich der Bundeshauptstadt Berlin gelegene Rangsdorf im Landkreis Teltow-Fläming vereint ländliche Beschaulichkeit inmitten der märkischen Landschaft mit dem kulturellen Leben in den nahe gelegenen Städten Potsdam und Berlin. Die hervorragende verkehrliche Anbindung durch die B 96, den direkten Autobahnanschluss der A 10 (südlicher Berliner Ring), die Regionalbahn sowie mehrere Buslinien ermöglicht es, die Angebote - besonders der Hauptstadt - eingehend zu nutzen. Viele Rangsdorfer arbeiten in Potsdam oder Berlin.

Rangsdorf ist eine der wenigen Gemeinden in Brandenburg mit einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsgewinne ließen die Einwohnerzahl von rund 5.800 im Jahr 1990 auf jetzt über 11.400 ansteigen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Einkaufs- (Südringcenter) und Erholungsmöglichkeiten (Strandbad) sowie ein gutes Bildungsangebot (von Kindertagesstätten bis zum Fontane-Gymnasium) zeichnen Rangsdorf aus.

Die ausgedehnten Waldgebiete und weitreichenden Feldwege der Umgebung laden zu erholsamen Spaziergängen und interessanten Ausflügen entlang des Rangsdorfer Sees ein.

Weiterführende ausführliche Informationen zur Gemeinde Rangsdorf erhalten Sie auch im Internet unter www.rangsdorf.de.

Das Kaufobjekt liegt in einem Wohngebiet mit offener Bauweise in östlicher Ortsrandlage von Rangsdorf.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Zossen im Grundbuch von Rangsdorf, Blatt 486 eingetragen:

lfd. Nr. im Grundbuch:	64
Gemarkung:	Rangsdorf
Flur:	19
Flurstück:	106
Wirtschaftsart und Lage:	Erholungsfläche Meinhardtsweg 17
Größe in m ² :	1.002

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Grundpfandrechte) des Grundbuches sind keine das Grundstück betreffenden Eintragungen enthalten.

Das zu veräußernde Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und in seiner Längsachse nach Westen ausgerichtet. Die Grundstücksbreite entlang des Meinhardtsweges beträgt ca. 20 m und die Grundstückstiefe ca. 50 m.

Die Liegenschaft ist verpachtet und wird zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Sie ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet und mit einem eingeschossigen Gartenhaus (ca. 35 m² Grundfläche) sowie zwei Holzschuppen bebaut. Dem Gartenhaus ist auf der Westseite eine befestigte, überdachte Gartenterrasse vorgelagert.

Das genaue Baujahr des Gartenhauses und der Holzschuppen ist nicht bekannt; sie wurden vermutlich in den 1960er Jahren errichtet. Bauunterlagen mit Größenangaben zu den Gebäuden liegen der Verkäuferin nicht vor. Der bauliche Zustand der Gebäude kann als altersgerecht bezeichnet werden.

Das Verkaufsobjekt ist mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bewachsen, die über das gesamte Grundstück verteilt sind. Es verfügt über ein ebenes Geländeprofil.

Die Umgebungsbebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. Insgesamt macht das Umfeld einen gepflegten Eindruck.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ein Gebäudeenergieausweis ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erforderlich, da es sich um nicht beheizbare Gebäude handelt.

5. Planungssituation

Das Angebotsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Es liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt, wobei die Darstellung für Einzelbauvorhaben unverbindlich ist. Der Flächennutzungsplan (Rechtskraft ab 15.05.2012 und Rechtskraft der 1. Änderung ab 21.11.2016 bzw. 2. Änderung ab 23.03.2023 und 3. Änderung ab 07.03.2025) ist unter <https://www.rangsdorf.de/seite/321761/flaechennutzungsplan-landschaftsplan.html> einsehbar.

Die Gemeinde Rangsdorf hat u. a. im Jahr 2025 eine Niederschlagswasserentsorgungssatzung und eine Baumschutzsatzung sowie im Jahr 2022 eine Stellplatzsatzung erlassen, die bei einer evtl. Bebauung zu beachten sind. Nähere Informationen können unter <https://www.rangsdorf.de/seite/534340/satzungen.html> in Erfahrung gebracht werden.

Eine Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Sanierungssatzung existiert nicht.

Es wird empfohlen, jegliche Nutzungs- und Planungsabsichten sowie Erschließungsfragen vor Angebotsabgabe mit der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf, Tel.: 033708 236-0 bzw. mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Luckenwalde abzustimmen.

Rechtsverbindliche Aussagen über die Bebaubarkeit des Grundstückes können nur im Rahmen des Antragsverfahrens zur Erlangung eines Vorbescheides bzw. einer Baugenehmigung getroffen werden. Der Bauantrag ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde, Tel.: 03371 608-4300, zu richten.

6. Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich über die unbefestigte Gemeindestraße „Meinhardtsweg“ erschlossen. Nach Mitteilung der Gemeinde Rangsdorf bestehen keine offenen Forderungen in Bezug auf Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder Straßenausbaubeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz Brandenburg (KAG).

Das Grundstück ist trink- und schmutzwasserseitig erschlossen und an die Leitungen im öffentlichen Bereich angeschlossen. Die Anschlussbeiträge für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungseinrichtungen wurden erhoben und durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beglichen.

Sollten bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden, müssen evtl. Verlegungen der Grundstücks- und/oder Hausanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser entsprechend den Satzungen des Zweckverbandes KMS Zossen erneut beschieden werden.

Das Grundstück ist über einen Elektro-Hausanschluss, der sich an der östlichen Grundstücksgrenze befindet, an das öffentliche Versorgungsnetz der Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Gasleitungen der Netzgesellschaft NBB verlegt. Ein Grundstücksanschluss ist jedoch nicht vorhanden.

Auskünfte zur Erschließungssituation erteilen für

Trinkwasser/Abwasser: Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden
Berliner Allee 30-32
15806 Zossen
Tel.: 033702 2006-0
E-Mail: post@zv-kms.de

Stromversorgung: E.DIS Netz GmbH
MB Königs Wusterhausen
Luckenwalder Straße 66
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 03375 911-262
E-Mail: EDI_Betrieb_KWH_Schoenefeld@e-dis.de

Gasversorgung: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
EUREF-Campus 1-2
10829 Berlin
Tel.: 030 45305231
E-Mail: Planungsauskunft@nbb-netzgesellschaft.de

Telekommunikation: Deutsche Telekom Technik GmbH
Melitta-Bentz-Straße 10
01099 Dresden
E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

7. Besonderheiten

Das Grundstück ist verpachtet und wird auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages als Erholungsgrundstück genutzt. Nutzungsbeginn war der 01.06.2009. Das Nutzungsentgelt beträgt ohne Betriebs- und Nebenkosten jährlich 1.903,80 € bzw. 1,90 €/m². Das Nutzungsverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Der bestehende Nutzungsvertrag ist grundsätzlich vom Erwerber zu übernehmen und entsprechend den gesetzlichen Regelungen fortzuführen.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Aufbauten und Gehölze sind Eigentum der Verkäuferin. Sie gehen im Zuge der Veräußerung auf den Käufer über und sind insofern Gegenstand des abzuschließenden Kaufvertrages.

Bei der Errichtung der Aufbauten können Baustoffe verwendet worden sein, die nach den aktuell geltenden abfallrechtlichen Vorschriften als schadstoffhaltig zu bezeichnen sind. Dies können z. B. asbesthaltige Materialien, Teerpappe und/oder Holzschutzmittel sein. Gleiches gilt auch für eventuell vorhandene bleihaltige Stoffe in der Trinkwasserinstallation. Eine entsprechende Untersuchung hat nicht stattgefunden.

Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten gemäß § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) eingetragen bzw. zur Eintragung beantragt worden.

Der Behörde liegen auch keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen auf dem Grundstück vor. Das Grundstück ist gegenwärtig nicht im Altlastenkataster erfasst.

Nach Informationen des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums befindet sich auf dem Grundstück kein Baudenkmal. Es liegen auch keine Hinweise auf ein Bodendenkmal vor. Das Landesamt weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist, insbesondere da sich die Liegenschaft rund 60 m südlich des Bodendenkmals Nr. 130487 befindet. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Eisenzeit, eine Siedlung der römischen Kaiserzeit und ein Gräberfeld der Völkerwanderungszeit.

Das Grundstück unterliegt nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde keinen naturschutzfachlichen Schutzkategorien gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz. Bei einem geplanten Gebäudeabriss ist allerdings aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Es können Untersuchungserfordernisse und Auflagen zum Schutz besonders geschützter Arten resultieren.

In den Kampfmittelverdachtskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentraldienstes der Polizei im Land Brandenburg ist das Verkaufsobjekt nicht farblich markiert, 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 auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben sind.

Lärmbelästigungen durch den nordöstlich gelegenen Großflughafen BER und die östlich gelegene B 96 sind möglich.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

251.000 €.

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2026 im Bereich des Verkaufsobjektes 270 €/m² für Grundstücke mit einer Bezugsgröße von 850 m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bodenrichtwert nicht verändert.

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 (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 15834 Rangsdorf, Meinhardtsweg 17,
BEVK.VK-303936/0001-03.5004“

bis zum **02.05.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
Thomas Rammin
Fasanenstraße 87
10623 Berlin.

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 findet am Dienstag, den 28.04.2026, um 12:00 Uhr statt.

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

Die unter Punkt 12.3 verwendeten Objektfotos wurden im Juni 2022 angefertigt.

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.

12. Anlagen

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	10
12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	11
12.3. Fotos.....	12
12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe.....	13

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

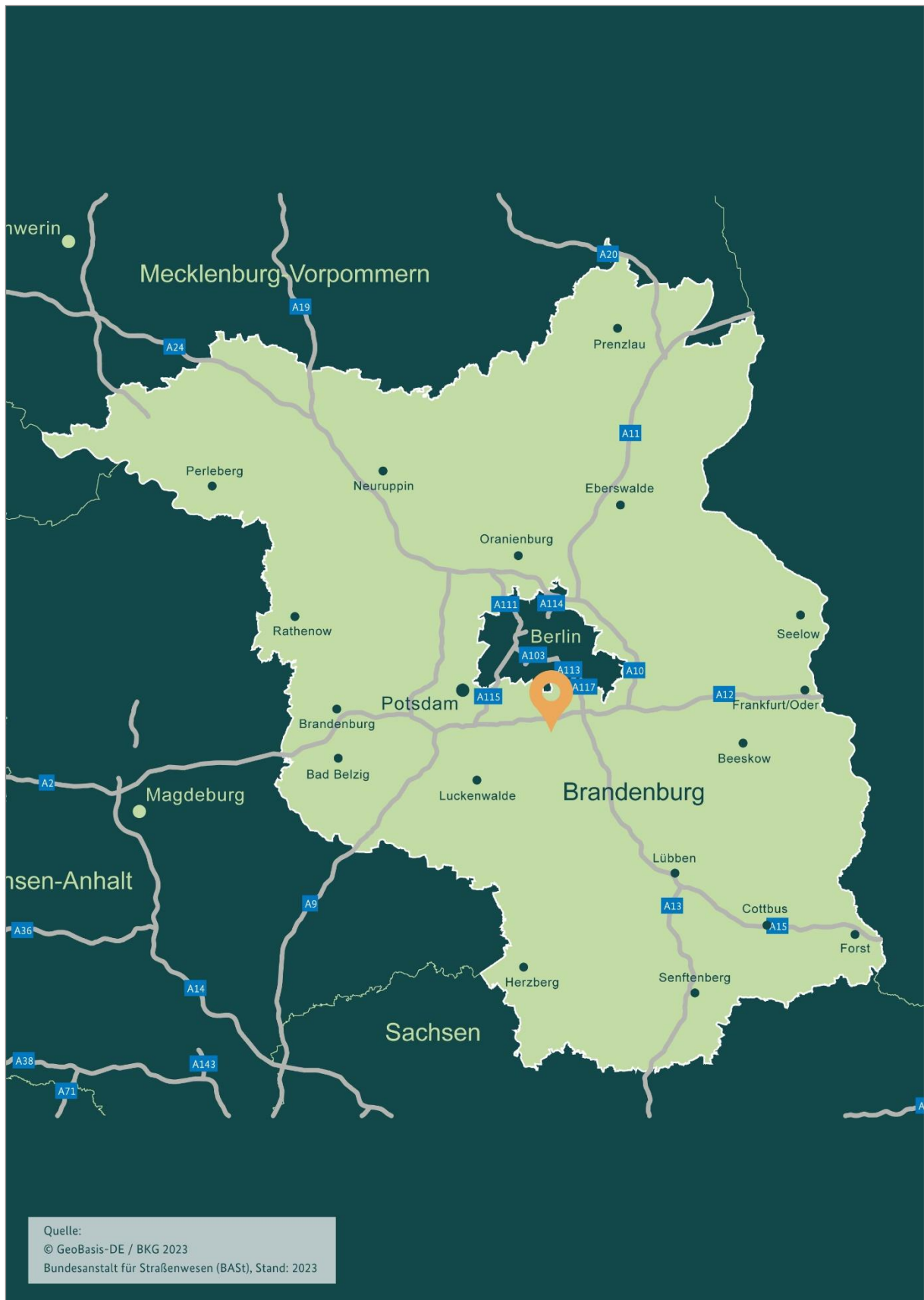


Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 2: Flurkarte

12.3. Fotos



Abbildung 3: Ansicht Gartenhaus von Westen



Abbildung 4: Ansicht Vorgarten von Osten



Abbildung 5: Ansicht Gartenhaus mit Terrasse (Vorderseite)



Abbildung 6: Ansicht Gartenhaus von Norden (Rückseite)



Abbildung 7: Ansicht rückwärtiger Garten von Osten



Abbildung 8: Ansicht Revisionsöffnung SW-Sammelgrube

12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Berlin

z. Hd. Thomas Rammin

Fasanenstraße 87

10623 Berlin

**Kaufpreisangebot für „Objekt in 15834 Rangsdorf, Meinhardtsweg 17“,
BEVK.VK-303936/0001-03.5004**

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 Meinhardtsweg 17:

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en