

# Exposé

Erholungsgrundstück in der Wochenendaussiedlung Heidberg

39326 Colbitz  
Ortsteil Lindhorst  
Finkenweg 5



## 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.....	7
11.	Datenschutzinformationen .....	8
12.	Anlagen.....	8
12.1.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....	9
12.2.	Fotos.....	10
12.3.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	14

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Magdeburg, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Erholungsgrundstück in 39326 Colbitz, Ortsteil Lindhorst, Finkenweg 5 zu veräußern.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	in der Wochenendaussiedlung Heidberg im OT Lindhorst
Grundstücksgröße:	627 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Bungalow einschließlich Nebengelass im Dritteigentum (Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt, vertreten durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt). Das aufstehende Gebäude einschließlich Nebengelass soll mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages unentgeltlich auf den Käufer übergehen. Hierzu gehören auch die sich noch im Bungalowgebäude und in den Nebengelassen befindlichen Inventargegenstände.
Nutzungsart:	ungenutzt
Kaufpreisvorstellung:	Die Kaufpreisvorstellung beträgt 10.000,00 € und orientiert sich am vorliegenden Wertgutachten. Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.
Besichtigungstermine:	Das Grundstück ist frei einsehbar.
Angebotsabgabefrist:	31.03.2026

## 2. Lagebeschreibung

Die Ortschaft Colbitz liegt im nördlichen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und ca. 18 km nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Börde. Im Zuge der Nordverlängerung der Bundesautobahn 14 von Magdeburg bis Schwerin hat Colbitz einen Autobahnanschluss erhalten. Das Verkaufsgrundstück liegt in der Wochenendaussiedlung Heidberg. Diese liegt außerhalb der Ortslage in einem Waldgebiet, ca. 1,6 km von Lindhorst und ca. 2,6 km von Colbitz entfernt.

## 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Colbitz, Blatt 4215 eingetragen:

Ifd. Nr. 1 im Grundbuch:

Gemarkung:	Colbitz
Flur:	19
Flurstück:	372

Wirtschaftsart und Lage: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Finkenweg 5

Größe in m<sup>2</sup>: 627

lfd. Nr. 2 /zu 1 im Grundbuch: 1/26 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Colbitz

Flur: 19

Flurstück: 357

Wirtschaftsart und Lage: Finkenweg

Größe in m<sup>2</sup>: 1.463

Für die laufenden Nummern 1 und 2/ zu 1 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bonn)

Abteilung II: lfd. Nr.1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Berechtigung zur Belassung, Betreibung und Unterhaltung von Mittel-/ Niederspannungskabeln nebst Zubehör, Einwirkungs- und Baubeschränkung) für die Avacon AG, Helmstedt >Amtsgericht Braunschweig, HRB 100769 >. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.06.2009 eingetragen am 24.09.2009. Von Colbitz Blatt 2262 Abt. II Nr. 1 (bezüglich BNr. 2/ zu 1 als Gesamtbelastung aller Miteigentumsanteile) hierher übertragen am 03.12.2020.

lfd. Nr. 2

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:

a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,

b) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.09.2020, URNr. 1933/2020, Not. Sonja Krause, Wolmirstedt, als Gesamtbelastung aller Miteigentumsanteile in Colbitz, Blätter 4201 bis 4226 eingetragen am 03.12.2020.

Abteilung III: lastenfrei

Das rechteckig zugeschnittene Grundstück mit einer Gesamtfläche von insgesamt 627 m<sup>2</sup> ist mit einem Bungalow und Nebengelass bebaut. Der Bungalow ist teilweise unterkellert, das Baujahr ist nicht bekannt. Neben dem Bungalow befinden sich auf dem Grundstück Schuppen, Unterstände und eine Sammelgrube. In den Schuppen und Unterständen lagern alte Baumaterialien und Reste von Möbelteilen. Im Bungalow selber befinden sich noch diverse Einrichtungsgegenstände. Wegen des langen Leerstandes besteht bei dem aufstehenden Bungalow ein erheblicher Instandsetzungs- beziehungsweise Reparaturrückstau, so dass dieser im jetzigen Zustand nicht nutzbar ist. Auch die

Schuppen und Unterstände sind bau- und witterungsbedingt abrissreif. Das Grundstück ist mit Baum- und Strauchbestand wild bewachsen.

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

Das aufstehende Bungalowgebäude verfügt über keine Möglichkeit der Beheizung und unterliegt deshalb nicht dem GEG.

#### 5. Planungssituation

Laut Auskunft der Verbandsgemeinde Elbe – Heide liegt das Naherholungsgebiet im baurechtlichen „Außenbereich“ und ist keinem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Ein Flächennutzungsplan wurde für das betreffende Gebiet aufgestellt und genehmigt. Baurecht besteht nach den §§ 30 und 33 BauGB auf der Grundlage eines B-Planes, indem das Gebiet als „Sondergebiet Wochenendhäuser“ gemäß § 10 BauNVO definiert ist. Die Nutzung im Sondergebiet ist nur zum Zweck der Erholung in der Freizeit vorgeschrieben; eine Dauerwohnnutzung wird ausdrücklich nicht erlaubt. Vorgeschrieben ist auch das Maß der baulichen Nutzung. Zulässig sind Wochenendhäuser bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche.

#### 6. Erschließung

Unbefestigte Waldwege, ohne Fußweg, ohne Straßenbeleuchtung, ohne Wasseranschluss, ohne Telefonanschluss, ohne Erdgasanschluss, Hauswasserversorgung, Abwasser in Auffang- bzw. Klärgruben, Elektroanschluss für Licht- und Kraftstrom 230/400 V.

Diese Angaben dienen der beispielhaften Wiedergabe des bekannten Zustandes. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben. Auskünfte können über die regionalen Versorgungsunternehmen eingeholt werden.

Derzeit liegen der Verkäuferin keine Bescheide über Erschließungsbeiträge oder sonstige öffentliche Abgaben vor. Etwaige später mögliche anfallende Beiträge erfragen Sie bitte bei der Verbandsgemeinde Elbe-Heide.

#### 7. Besonderheiten

Der Käufer erwirbt 1/26 Miteigentumsanteil am Flurstück 357 mit einer Größe von 1.463 m<sup>2</sup>. Über diesen Weg ist das Verkaufsgrundstück und die weiteren Anliegergrundstücke straßen- und versorgungsseitig erschlossen.

Nach Mitteilung des Landkreis Börde, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht SG I- Allg. Gefahrenabwehr ist der betreffende Bereich, in dem sich das Kaufgegenständliche Grundstück befindet, vollständig als **Kampfmittelverdachtsfläche** eingestuft. Somit ist bei erdeingreifenden Baumaßnahmen oder bei Baumaßnahmen bzw. sonstigen Tätigkeiten an oder unter der Oberfläche mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon zu rechnen. Eine bauliche Nutzung des Flurstückes ist nur nach vorherigen Sondierungen auf Kampfmittel möglich. Der vorbenannte Kampfmittelverdacht wurde von der Verkäuferin nicht weiter untersucht.

Das aufstehende Bungalowgebäude einschließlich Nebengelass steht im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt, vertreten durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt. Das Land Sachsen-Anhalt hat mit Schreiben vom 22.09.2025, Az.: 023-11721-0155/23 schriftlich erklärt, dass das aufstehende Gebäude einschließlich Nebengelass mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages auf den Käufer unentgeltlich übergehen soll. Hierzu gehören auch die sich noch im Bungalowgebäude und in den Nebengelassen befindlichen Inventargegenstände. Das Grundstück ist stark vermüllt.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt zum wirtschaftlichsten Kaufpreisangebot. Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt **10.000,00 €** und orientiert sich am vorliegenden Wertgutachten. Sie ist nicht als verbindliche Preisangabe anzusehen. Wertmindernde Faktoren – darin eingeschlossen auch etwaige Abriss- und Beräumungskosten – sind berücksichtigt. Die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Zuge der Parzellierung der Wochenendhaussiedlung verauslagten Vermessungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Es wird um Abgabe eines Kaufpreisangebotes unter Verwendung des anliegenden Vordrucks zur Angebotsabgabe 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 Bungalowgrundstück Colbitz, OT Lindhorst, Finkenweg 5,  
MDVK.VK-317415/0004-01.1044“

bis zum 31.03.2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Magdeburg  
Kerstin Wöge  
Otto-von-Guericke-Straße 4  
39104 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.

## 10. Besichtigungstermine

Das Grundstück ist frei einsehbar.

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.	Flurkarte (nicht maßstabsgerecht) .....	9
12.2.	Fotos.....	10
12.3.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	14

## 12.1. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



Quelle: LVerGeo Sachsen-Anhalt

## 12.2. Fotos



Ansicht auf das Verkaufsgrundstück



Ansicht auf das Verkaufsgrundstück



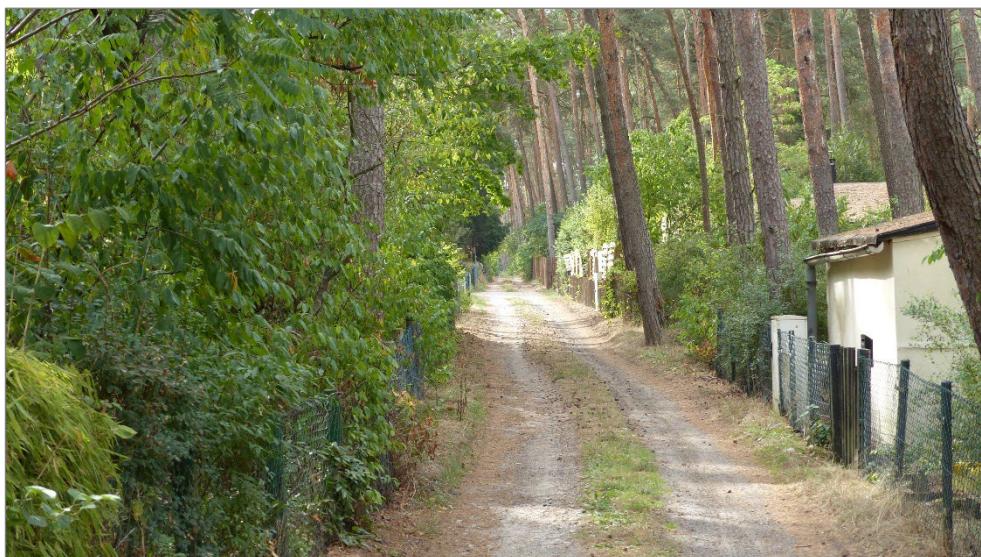
Ansicht auf das Verkaufsgrundstück



Ansicht auf das Verkaufsgrundstück



Ansicht auf das Verkaufsgrundstück



Ansicht Umgebung Wochenendaussiedlung „Heidberg“



Ansicht Umgebung Wochenendaussiedlung „Heidberg“



Ansicht Umgebung Wochenendaussiedlung „Heidberg“

### **12.3. Vordruck zur Angebotsabgabe**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Magdeburg

z. Hd. Frau Wöge

Otto-von-Guericke-Str. 4

39104 Magdeburg

**Kaufpreisangebot für „Erholungsgrundstück in der Wochenendhaussiedlung Heidberg“, MDVK.VK-317415/0004-01.1044**

#### **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