



Exposé



EFH-Baugrundstück nahe Oder-Havel-Kanal und Lehnitzsee

**16515 Oranienburg
Ortsteil Lehnitz
Neptunstraße 22**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Potsdam, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 16515 Oranienburg Ortsteil Lehnitz, Neptunstraße 22 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	ruhige Wohnlage im Grünen, im wasserreichen Ortsteil Lehnitz, ca. 3 km südlich des Zentrums der Kreisstadt Oranienburg, ca. 650 m bis zum S-Bahnhof Lehnitz (Linie S1 Richtung Berlin-Hbf.)
Grundstücksgröße:	907 m ²
Bebauung:	unbebaut, geringfügiger Überbau mit einer Garagecke vom Nachbargrundstück
Nutzungsart/Vermietungssituation:	vertragsfreies EFH-Baugrundstück
Hinweise:	teilweise eingezäunt, straßenseitig einsehbar
Kaufpreisvorstellung:	391.000 €
Besichtigungstermine:	Das Grundstück ist frei einsehbar. Bitte kontaktieren Sie den Ansprechpartner wegen einer Betretungsgenehmigung.
Angebotsabgabefrist:	08.11.2024

2. Lagebeschreibung

Die Stadt Oranienburg, Kreisstadt des Landkreises Oberhavel, hat rd. 48.000 Einwohner und liegt im nördlichen Berliner Ballungsraum, mit Anbindungen an die A 10 (Berliner Ring), die B 96, die B 273 (im Ort) und das Berliner S-Bahn-Netz.

Wichtigste Arbeitgeber in der Stadt sind Handels-, Logistik-, Dienstleistungs-, Chemie- und Pharmabetriebe bzw. Betriebe der Reifen- und Kunststoffproduktion.

Der im Süden der Stadt gelegene Ortsteil Lehnitz hat etwa 4.000 Einwohner. Lehnitz liegt ca. 12 km nördlich von Berlin-Reinickendorf. Die ruhige Lage am Lehnitzsee, die Alleen und Wohnviertel mit repräsentativen Villen machen Lehnitz zu einem der attraktivsten Wohnorte im Berliner Umland. Zur Attraktivität von Lehnitz trägt der im Ort vorhandene S-Bahnhof entscheidend bei. Das Zentrum Berlins, der Potsdamer Platz (Bezirk Mitte) und der Berliner Hauptbahnhof lassen sich dadurch in nur 30-45 Minuten erreichen. Die andere Fahrtrichtung der Linie S1 endet nach nur 2 Minuten direkt im Zentrum Oranienburgs.

Mit dem PKW ist Lehnitz durch den Berliner Autobahnring A 10 nach Norden (Richtung Oranienburg), Abfahrt Birkenwerder, erreichbar. Die guten Verkehrsanbindungen ermöglichen es, zügig zur Berliner Stadtautobahn A 111 bzw. zum Ku'damm und zum Flughafen Berlin-Brandenburg/BER (in etwa 1 Stunde) zu gelangen.

Vor allem für Bootstouristen interessant, lassen sich über den Lehnitzsee bzw. Oder-Havel-Kanal neben Oder, Havel, Elbe die Brandenburger-/Mecklenburger Seenplatte erreichen. Hinter dem Nordufer des Sees liegt die Lehnitzschleuse, eine der größten Schleusen in Oberhavel und dem Ruppiner Land. Diverse Radwege am Seeufer des Lehnitzsees, Badestellen und Gastronomie ergänzen das touristische Angebot. Nahe des Lehnitzsees verläuft der Europaradweg Berlin-Rostock-Kopenhagen, der entlang zahlreicher Sehenswürdigkeiten und Besichtigungsstationen unter anderem zur Mahn- und Gedenkstätte Sachsenhausen führt. Zudem durchquert Lehnitz die Oranier-Route, eine deutsch-niederländische Ferienstraße, die von Amsterdam durch Regionen und Städte führt, die wie Oranienburg mit dem niederländischen Königshaus Oranien-Nassau eng verbunden sind.

Im Ortskern befindet sich das frühere Wohnhaus des Schriftstellers und Dramatikers Friedrich Wolf (1888-1953), über dessen Leben und Werk hier eine interessante Dauerausstellung informiert.

Lehnitz verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Oberschule sowie diverse soziale Einrichtungen.

Weitere Informationen zur Stadt Oranienburg, z. B. zu weiterführenden Schulen, finden Sie auf der städtischen Homepage www.oranienburg.de.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück liegt am Oder-Havel-Kanal an der Einmündung zum Lehnitzsee und ist nur durch einen im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung WSV stehenden Uferwaldstreifen vom Wasser getrennt.

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen, trapezförmigen Zuschnitt. Die Straßenfrontlänge entlang der östlich verlaufenden Neptunstraße (Anliegerstraße) beträgt ca. 35 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 25 m.

Nach Nutzungsaufgabe und Abbruch eines langjährig zu Erholungszwecken genutzten Wochenendbungalows im Jahr 2022 ist das Grundstück heute - bis auf einen geringfügigen Überbau einer Garagenecke im südlichen Grenzbereich - unbebaut. Der Überbau ragt dabei von den Nachbarflurstücken 485/2 und 486/4 (im Eigentum der Stadt Oranienburg) aus, auf denen die Garage überwiegend steht, auf einen kleinen Teilbereich von ca. 3 m² des Grundstücks.

Das Verkaufsobjekt ist teilweise mit Sträuchern und Hecken bewachsen, die sich entlang der östlichen und südwestlichen Grundstücksseite konzentrieren.

Der vorhandene Holzzaun aus der früheren Erholungsnutzung umfasst das Verkaufsgrundstück nur teilweise (entlang der Neptunstraße) und ist stark beschädigt.

Im Norden grenzt das Grundstück an ein kleines Sicker-/Retentionsbeckens im Eigentum der Stadt Oranienburg (auf dem Flurstück 1002), das der Niederschlagsentwässerung in der Anliegerstraße „Neptunstraße“ dient.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

Nur wenige Meter vom Grundstück entfernt befindet sich eine kleine Badestelle. Insgesamt macht das Umfeld einen gepflegten Eindruck.

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Oranienburg im Grundbuch von Lehnitz, Blatt 130 wie folgt eingetragen:

Ifd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	8
Gemarkung:	Lehnitz
Flur:	3
Flurstück:	1003
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Neptunstraße 22
Größe in m ² :	907 m ²
Abteilung I/Eigentümerin:	Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)

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

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Verkaufsobjekt ist - bis auf den in Ziff. 3. erwähnten geringfügigen Überbau einer Garagecke - nicht bebaut und unterliegt daher nicht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

5. Planungssituation

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg - nicht flurstücksgenau - als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,5 dargestellt.

Nach unverbindlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Oranienburg vom 22.03.2023 liegt das Grundstück aufgrund der bauplanungsrechtlichen Nachwirkung des vorherigen Gebäudebestandes (Abbruch des früheren Wochenendhauses im Jahr 2022) noch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und kann insofern noch dem Innenbereich zugeordnet werden (Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung bei gesicherter Erschließung). Für diesen Bereich gilt eine Baumschutz- und Stellplatzsatzung.

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich ohne die Zusicherung eines bestimmten Bau- und Planungsrechts. Es wird daher empfohlen, konkrete Nutzungs- und Planungsabsichten vor Angebotsabgabe mit dem Landkreis Oberhavel als nach Landesrecht zuständige Bauaufsichtsbehörde abzustimmen bzw. zu erfragen. Rechtsverbindliche Aussagen zur Zulässigkeit eines (Bau-)Vorhabens können nur im Rahmen der Beantragung eines Bauvorbescheides gemäß § 75 Brandenburgische Bauordnung bzw. einer Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel getroffen werden. Ein solcher Antrag wäre an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel in 16515 Oranienburg,

Adolf-Dechert-Straße 1 zu richten. Eine vorherige telefonische Rücksprache wird empfohlen (Tel. 03301 601-3626).

6. Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich über die Gemeindestraße „Neptunstraße“ erschlossen. Diese ist derzeit noch nicht ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Betonplatten befestigt. Gehwege sind nicht angelegt.

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Oranienburg sind bislang weder Straßenbaumaßnahmen erfolgt noch in absehbarer Zeit bzw. im Zeitraum des Investitionsprogramms der Stadt Oranienburg, das den Zeitraum von 2023 bis 2026 umfasst, geplant, wobei Änderungen, z. B. durch Verschiebungen der Prioritäten und in Abhängigkeit zur Haushaltslage vorbehalten sind. Daher sind bislang noch keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch und keine Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz in Bezug auf straßenseitige (nicht leitungsggebundene) Erschließungsanlagen für das Verkaufsobjekt angefallen. Mit entsprechenden Beiträgen ist jedoch zukünftig je nach Maßnahme zu rechnen.

Die Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas, Telekom und Schmutzwasserentsorgung liegen im öffentlichen Straßenland. Sämtliche Hausanschlüsse aus der früheren Erholungsnutzung des Grundstücks sind stillgelegt worden. Diese sind bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen neu zu beantragen bzw. auf Kosten der Erwerberin/des Erwerbers zu erneuern. In diesem Zusammenhang ist beim Entwässerungsbetrieb Oranienburg EBO (Eigenbetrieb der Stadt Oranienburg) auf Kosten der Erwerberin/des Erwerbers insbesondere ein neuer Schmutzwasserschacht (Grundstücksanschluss) zu setzen.

Das anfallende Niederschlagswasser hat nach Auskunft des EBO auf dem Grundstück zu versickern.

7. Besonderheiten

Es bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

Aufgrund der Lage in einem stark kampfmittelebelasteten Gebiet (infolge der Bombardements auf das Oranienburger Stadtgebiet zum Ende des Zweiten Weltkrieges) wurde das Verkaufsgrundstück - nach Abbruch des vormaligen Wochenendhauses - auf Veranlassung und Kosten des Grundstückseigentümers hinsichtlich einer Belastung mit Kampfmitteln untersucht. Die Untersuchungen erfolgten durch eine Fachfirma bzw. Kampfmittelräumfirma mittels rastermäßiger Bohrlochsondierungen. Dabei wurden keine Kampfmittel gefunden. Daraufhin hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg (KMBD) auf der Grundlage des vorliegenden Räumprotokolls die kampfmittelebezogene Baufreiheit für das Verkaufsgrundstück per Bescheid vom 12.01.2022 festgestellt. Auf der Grundlage der Bewertung des Räumprotokolls liegen laut KMBD zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass sich auf dem Grundstück weitere Kampfmittel befinden.

Baugrundgutachten liegen dem Grundstückseigentümer nicht vor. Die v. g. Kampfmitteluntersuchungen (Bohrlochsondierung) und die Gewässernähe (hoher Grundwasserstand) machen u. U. eine Baugruntertüchtigung / Baugrundstabilisierung auf Veranlassung und Kosten der Erwerberin/des Erwerbers erforderlich, insbesondere wenn ein Kellergeschoss errichtet werden soll.

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast-/Altlastenverdachtsfläche registriert.

Auf Anfrage hat das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit - Abteilung Verbraucherschutz (LAVG) mitgeteilt, dass das Grundstück nicht als radioaktive Altlast-/ Altlastverdachtsfläche einzustufen ist und Anforderungen aus Sicht des Strahlenschutzes somit nicht bestehen.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten gemäß § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) eingetragen.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel liegt das Grundstück teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“. Nach dem von der Behörde vorgelegten Plan trifft dies auf einen Teilbereich an der südwestlichen Grundstücksecke entlang des Uferstreifens zum Oder-Havel-Kanal zu.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel hat auf Anfrage mitgeteilt, dass auf dem Grundstück keine Denkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bzw. Bodendenkmale bekannt sind.

Für den in Ziff. 3 genannten geringfügigen Garagenüberbau auf dem Verkaufsgrundstück bestehen mit dem Nachbarigentümer (Stadt Oranienburg) keine schriftlichen Vereinbarungen hinsichtlich einer Überbaurente. Nach unverbindlicher mündlicher Aussage beabsichtigt die Stadt Oranienburg, die Garage perspektivisch abzureißen.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

391.000 €

Der Bodenrichtwert liegt im Bereich des Verkaufsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 bei 390 €/m². Dieser Richtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies, baureifes Wohnbaugrundstück mit einer Bezugsgröße von 750 m².

Bei der v. g. Kaufpreisvorstellung wurden insbesondere die (mittelbare) Wasserlage sowie der unregelmäßige Zuschnitt und ggf. erwerberseitig vorzunehmende Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung berücksichtigt.

Es wird um Abgabe eines Kaufpreisangebotes 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 (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 16515 Oranienburg Ortsteil Lehnitz,
Neptunstraße 22 / Geschäftszeichen: PDVK.VK-147073/0002-01.1043“**

bis zum **08.11.2024** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 1043
Berliner Straße 98-101
14467 Potsdam

oder an vk-potsdam@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 Grundstück ist frei einsehbar, es wird daher von einem allgemeinen Besichtigungstermin abgesehen. Das Betreten des Grundstücks erfolgt ausschließlich mit einer individuellen schriftlichen Betretungsgenehmigung und auf eigene Gefahr. Bitte setzen Sie sich hierzu mit dem Ansprechpartner in Verbindung.

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

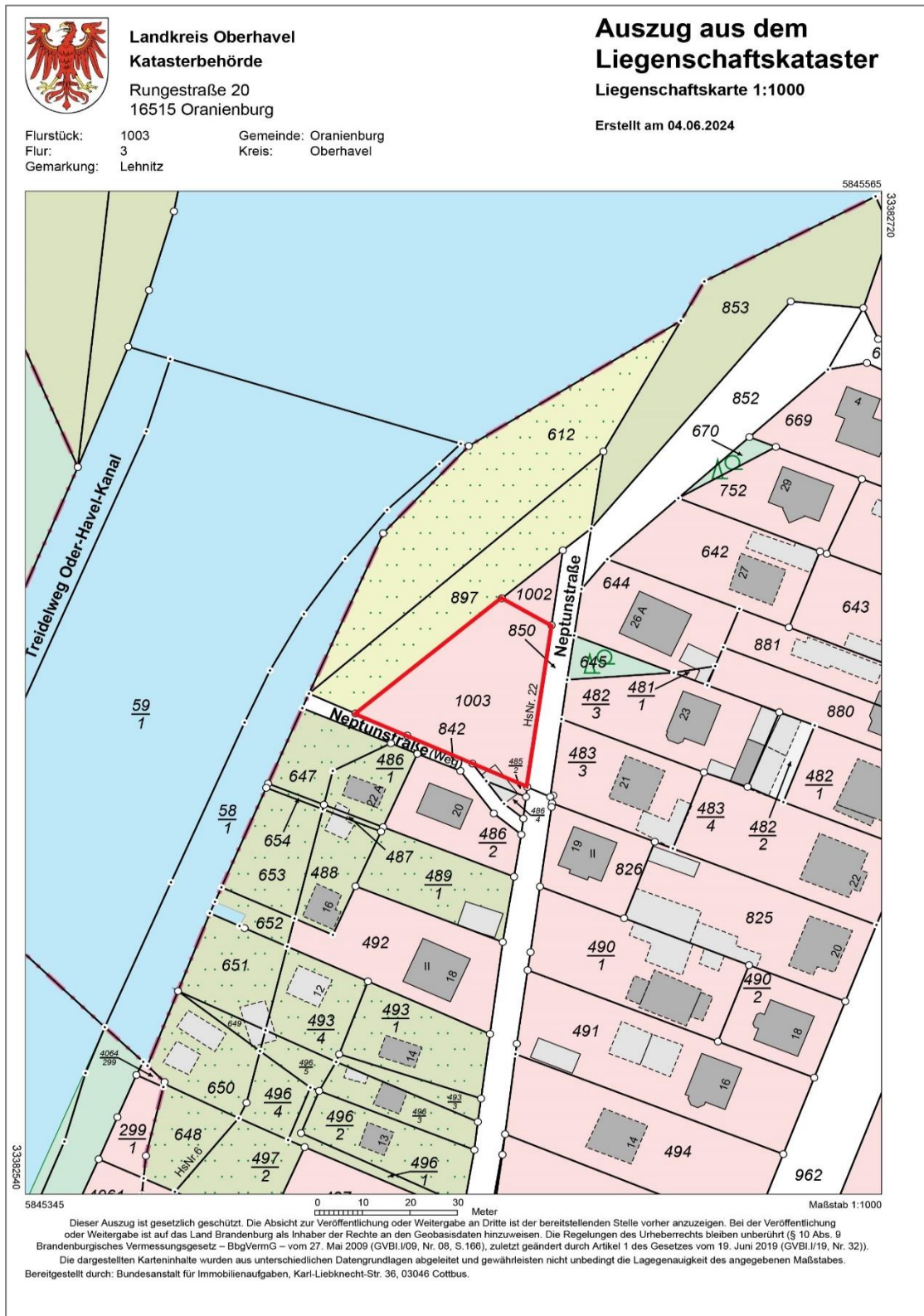
12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	9
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	10
12.3 Luftbild	11
12.4 Fotos	12
12.5 Vordruck zur Angebotsabgabe	13

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Lage im Land Brandenburg

12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



12.3 Luftbild



Blick auf das Verkaufsgrundstück in westliche Richtung



Blick auf das Verkaufsgrundstück in östliche Richtung

12.4 Fotos



Blick auf das Verkaufsgrundstück Richtung Norden



Blick auf das Verkaufsgrundstück von der Neptunstraße Richtung Nordwesten



Blick auf das Verkaufsgrundstück Richtung Süden zur Neptunstraße



Von Nachbargarage überbauter Bereich im Südosten des Verkaufsgrundstücks



Blick auf den benachbarten Uferwald der Bundeswasserstraßenverwaltung



Lehnitzsee vom Uferbereich der Bundeswasserstraßenverwaltung

12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 1043
Berliner Straße 98-101
14467 Potsdam

oder an vk-potsdam@bundesimmobilien.de

**Kaufpreisangebot für das Objekt in 16515 Oranienburg Ortsteil Lehnitz,
Neptunstraße 22 / Geschäftszeichen: PDVK.VK-147073/0002-01.1043**

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)

Verkaufsobjekt 16515 Oranienburg Ortsteil Lehnitz, Neptunstraße 22

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en