

Exposé



Baugrundstück südlich von Berlin

15834 Rangsdorf

Alemannenallee 16

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15834 Rangsdorf, Alemannenallee 16, 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:	841 m ²
Bebauung:	zu Erholungszwecken genutztes Gartenhaus (ca. 60 m ² Grundfläche) mit Carport und Schuppen
Nutzungsart/Vermietungssituation:	verpachtetes Erholungsgrundstück
Hinweise:	eingezäuntes Grundstück; von der Alemannenallee aus teilweise einsehbar
Kaufpreisvorstellung:	229.000 €
Besichtigungstermine:	Dienstag, den 05.11.2024 um 11:00 Uhr und Dienstag, den 19.11.2024 um 14:00 Uhr
Angebotsabgabefrist:	23.11.2024

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.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und in seiner Längsachse von Osten nach Westen ausgerichtet. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 25 m und die mittlere Grundstückslänge ca. 35,5 m.

Die Liegenschaft ist verpachtet und wird zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Sie ist mit einem eingeschossigen Gartenhaus, einem Carport und einem Schuppen bebaut. Das Gartenhaus hat eine Grundfläche von ca. 60 m².

Das genaue Baujahr der Aufbauten 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 ist mit einem Holzlattenzaun eingefriedet und verfügt über ein ebenes Geländeprofil.

Die Umgebungsbebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters geprägt.

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Zossen unter der laufenden Nummer 9 im Grundbuch von Rangsdorf, Blatt 3031 für die Gemarkung Rangsdorf, Flur 12, Flurstück 26 mit der Wirtschaftsart und Lage „Waldfläche, Nadelwald Alemannenallee“ und einer Grundstücksgröße von 841 m² eingetragen. In der Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) und der Abteilung III (Grundpfandrechte) des Grundbuches befinden sich keine das Grundstück betreffenden Eintragungen.

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 befindet sich Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes RA 27-2 „Am Gerichtsfichtenberg“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.07.2023 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 25.08.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf bekanntgemacht (<https://www.rangsdorf.de/amtsblatt/index.php>). Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entsprechen überwiegend den Zielen des unwirksamen Bebauungsplanes RA 26 „Zülowniederung/Langer Berg“.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Träger öffentlicher Belange hat noch nicht stattgefunden, weshalb Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

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) ist unter <https://www.rangsdorf.de/seite/321761/flaechennutzungsplan-landschaftsplan.html> einsehbar.

Die Gemeinde Rangsdorf hat u. a. im Jahr 2012 eine Niederschlagswasserentsorgungssatzung, in 2020 eine Baumschutzsatzung und 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 „Alemannenallee“ erschlossen. Nach Mitteilung der Gemeinde Rangsdorf bestehen keine offenen Forderungen in Bezug auf Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder Straßenbaubeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz Brandenburg (KAG).

Weitere beitragsauslösende Baumaßnahmen sind seitens der Gemeinde nicht vorgesehen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Beiträge zukünftig fällig werden.

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

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

Das Grundstück ist über einen elektrischen 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 existiert jedoch nicht.

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 Pachtvertrages als Erholungsgrundstück genutzt. Das Nutzungsentgelt - ohne Betriebs- und Nebenkosten - beträgt seit 01.05.2024 jährlich 1.597,90 € (1,90 €/m² p.a.). Der Nutzungsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann unter Berücksichtigung der Rechtsvorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gekündigt werden. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Pachtgrundstück in ordnungsgemäßem Zustand an die Verpächterin zurückzugeben. Für die Baulichkeiten gelten die gesetzlichen Regelungen. Das seit dem 01.07.2011 bestehende Pachtverhältnis ist grundsätzlich vom Erwerber zu übernehmen und entsprechend den vertraglichen Regelungen fortzuführen.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Aufbauten (Gartenhaus, Carport, Schuppen) und Anpflanzungen befinden sich nicht im Eigentum der Verkäuferin. Sie gehen im Zuge der Veräußerung nicht auf den Käufer über und sind insofern auch kein 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, Holzschutzmittel etc. 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde ist das Grundstück bislang weder als Bau- noch als Bodendenkmal in die Brandenburgische Denkmalliste eingetragen worden.

Auf dem Grundstück befinden sich nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine der naturschutzfachlichen Schutzkategorien gemäß § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

In den Kampfmittelverdachtskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentralsdienstes 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 sind möglich.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

229.000 €.

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Der Bodenrichtwert liegt im Bereich des Verkaufsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 bei 270 €/m². Dieser Richtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies, baureifes Wohnbaugrundstück mit einer Bezugsgröße von 850 m².

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.

gen, 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 in 15834 Rangsdorf, Alemannenallee 16,
BEVK.VK-311066/0001-01.5004“**

bis zum **23.11.2024** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
z.Hd. Herrn 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

Besichtigungen finden am Dienstag, den 05.11.2024, um 11:00 Uhr und am Dienstag, den 19.11.2024, um 14:00 Uhr statt.

Die Liegenschaft ist von der Alemannenallee aus teilweise einsehbar - aber nicht frei zugänglich. Das eigenmächtige Betreten der Liegenschaft ist nicht gestattet.

Die unter Punkt 12.3 verwendeten Objektfotos wurden im Februar 2023 und Mai 2024 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)

12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

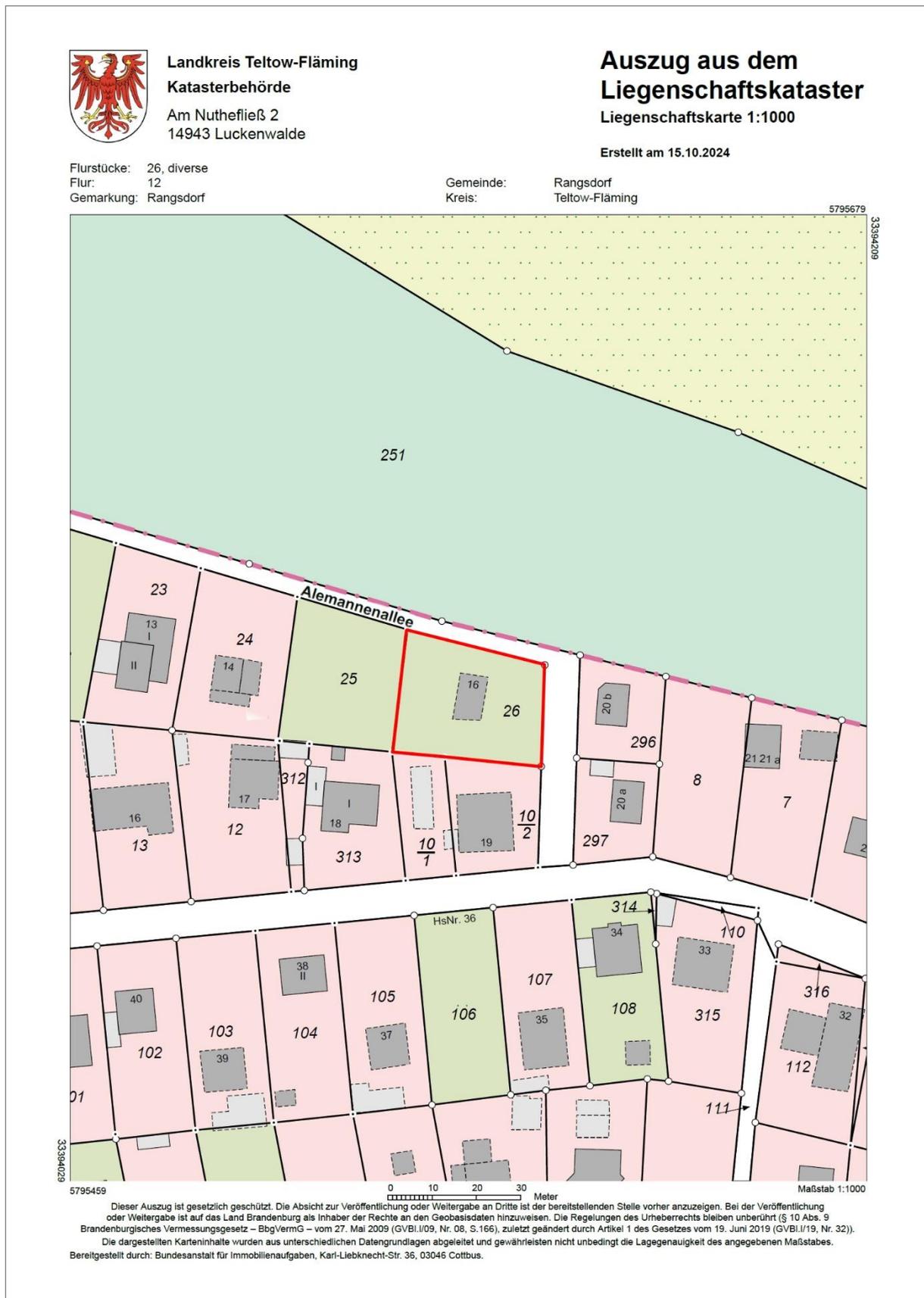
12.3 Fotos

12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



12.3 Fotos



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Alemannenallee in Blickrichtung Süden



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Alemannenallee in Blickrichtung Westen



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Schuppen



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Carport



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Schuppen und Gartenhaus Ostseite



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Carport



Gartenhaus Westseite



Schuppen



Garten



Carport



Gartenhaus Südseite



Gartenhaus Nordseite

12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Thomas Rammin
Verkaufsteam Berlin
Fasanenstraße 87
10623 Berlin

**Kaufpreisangebot für die Liegenschaft in 15834 Rangsdorf, Alemannenallee 16,
BEVK.VK-311066/0001-01.5004**

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

Anschrift Verkaufsobjekt: Alemannenallee 16, 15834 Rangsdorf

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en