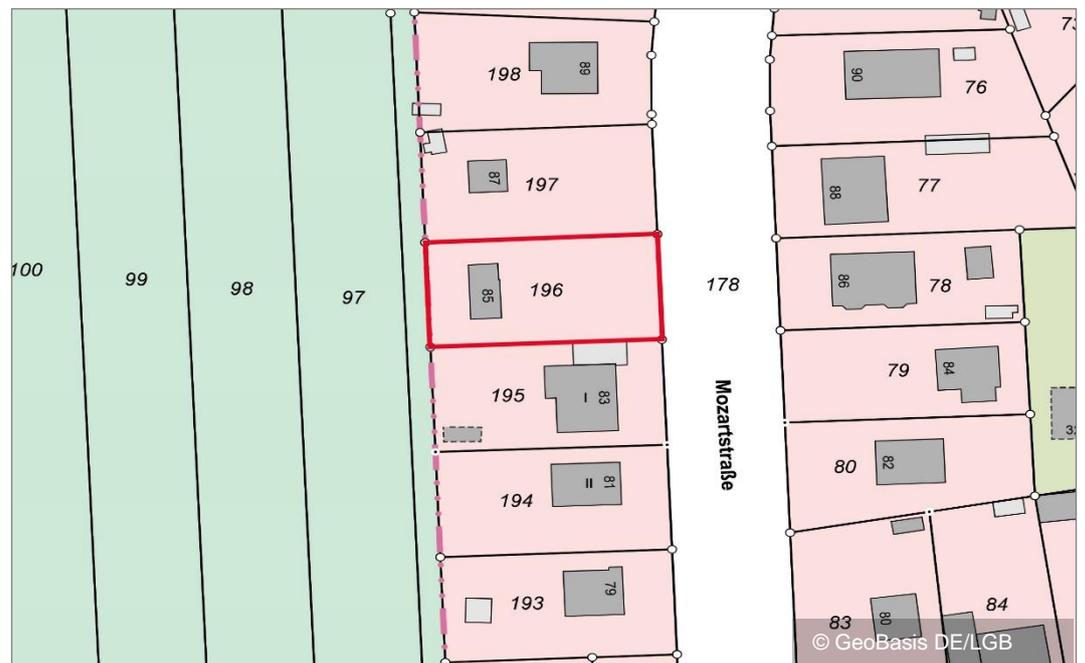


# Exposé



## Attraktives Baugrundstück im Berliner Umland

**15831 Blankenfelde-Mahlow**

**Ortsteil Mahlow**

**Mozartstraße 85**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Potsdam, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15831 Blankenfelde-Mahlow Ortsteil Mahlow, Mozartstraße 85 zu veräußern.

## 1. Eckdaten

<b>Lage des Objektes:</b>	südliches Berliner Umland im Ortsteil Mahlow der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow des Landkreises Teltow-Fläming
<b>Grundstücksgröße:</b>	799 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung:</b>	ehem. Erholungsbungalow mit ca. 40 m <sup>2</sup> , nicht massiver Fahrradunterstand ca. 3 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsart/Vermietungssituation:</b>	leerstehend/vertragsfrei
<b>Kaufpreisvorstellung:</b>	245.000 €
<b>Besichtigungstermine:</b>	Montag, den 13.01.2025, um 14:00 Uhr und am Dienstag, den 28.01.2025, um 10:00 Uhr
<b>Angebotsabgabefrist:</b>	05.02.2025

## 2. Lagebeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück befindet sich im Ortsteil Mahlow der amtsfreien Gemeinde Blankenfelde-Mahlow des Landkreises Teltow-Fläming. Die Gemeinde grenzt direkt an dem südlichen Stadtrand der Bundeshauptstadt. Die Landschaft vor den Toren Berlins zählt zu den reizvollsten Naturräumen der Mark Brandenburg. Dichte Kiefernwälder, stille Seen und Wiesengebiete prägen das Landschaftsbild. Mehrere Seengebiete in unmittelbarer Umgebung machen die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zu einem attraktiven und beliebten Wohnort.

Heute hat die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow bei einer Fläche von etwa 55,17 km<sup>2</sup>, ca. 29.500 Einwohner (Stand 30.09.2024) und ist damit die zweit einwohnerstärkste Gemeinde im Landkreis. Hier gibt es 13 Kindertageseinrichtungen (davon zwei in freier Trägerschaft), drei Jugendeinrichtungen, diverse Sportstätten, mehrere Arztpraxen und zahlreiche Freizeitangebote in etlichen Vereinen. Von insgesamt acht Schulen befinden sich zwei in freier Trägerschaft. Unter den Schulen ist sowohl ein Gymnasium als auch eine Oberschule. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichern diverse Discounter und Fachmärkte vor Ort sowie drei überregionale Einkaufszentren, die innerhalb von ca. 30 Minuten mit dem PKW erreichbar sind.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist verkehrsgünstig an das S-Bahn-Netz Berlins angebunden. Über die Linie S2 wird ein Anschluss in das Berliner Stadtzentrum ermöglicht. Dabei verkehrt die S-Bahn üblicherweise in einem 20-Minuten-Takt. Der nächstgelegene S-Bahnhof Mahlow ist lediglich ca. 800 m vom Verkaufsobjekt entfernt. Der S-Bahnhof Blankenfelde ist mit ca. 3,4 km Entfernung ebenfalls bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Mit den Regionalbahnlinien RB24 und RE8 verbindet dieser Bahnhof zusätzlich das Zentrum Berlins mit dem Brandenburger Umland.

Darüber hinaus ist die Autobahn A 2 innerhalb ca. zehn Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Entfernung zum internationalen Verkehrsflughafen BER in Schönefeld beträgt etwa 15 km (ca. 17 Minuten Fahrzeit mit dem PKW). Mit einer überdurchschnittlichen Lärmbelastung muss daher gerechnet werden.

Weiterführende Informationen zur Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erhalten Sie auch im Internet unter [www.blankenfelde-mahlow.de](http://www.blankenfelde-mahlow.de).

### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Zossen im Grundbuch von Mahlow, Blatt 7366 eingetragen:

Ifd. Nr. im Grundbuch:	46
Gemarkung:	Mahlow
Flur:	7
Flurstück:	196
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Mozartstraße 85
Größe in m <sup>2</sup> :	799
Abteilung I:	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
Abteilung II:	keine Eintragungen
Abteilung III:	keine Eintragungen.

Das Verkaufsobjekt befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteils Mahlow innerhalb eines Wohngebietes mit aufgelockerter, durchgrünter Siedlungsstruktur. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelte Erholungsbauten geprägt.

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein annähernd rechteckig geschnittenes Grundstück mit einer Straßenfrontlänge von ca. 20 m an der öffentlichen Gemeindestraße „Mozartstraße“ und einer Grundstückstiefe von ca. 40 m. Es ist mit einem Holz- und Maschendrahtzaun eingezäunt. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt.

Die Liegenschaft ist mit einem in einfacher Fertigteilm Bauweise errichteten, eingeschossigen Bungalow mit einer Größe von ca. 40 m<sup>2</sup> bebaut. Dieser ist annähernd rechteckig geschnitten und besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche (Nassbereich gefliest), einem wandhoch gefliesten Bad mit Dusche und Waschbecken sowie einem separat zugänglichen ehemaligen Lagerraum, der teilweise unterkellert ist. Innerhalb des Kellers

befindet sich eine Anlage, bei der es sich vermutlich um eine Wasserpumpe mit einem Brunnenanschluss handelt. Die Funktionstüchtigkeit der Pumpe wurde nicht überprüft und kann somit nicht gewährleistet werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass eine Sammelgrube für Abwasser existiert. Für das Dach wurden vermutlich asbesthaltige Wellplatten verbaut.

Das Gebäude weist alters- und leerstandsbedingte Schäden, wie zum Beispiel Feuchteschäden auf, sodass eine Schimmelbildung nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Baujahr des Bungalows ist nicht bekannt. Der Verkäuferin liegen keine Bauunterlagen, wie zum Beispiel Baugenehmigung und/oder Baubeschreibung, vor. Die Beräumung des Grundstückes bzw. der Abriss und die Freilegung sind bei Bedarf vom Erwerber des Grundstückes auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Frontfassade des Gebäudes setzt sich rechtsseitig fort und bildet einen Sichtschutz zum hinteren Bereich des Grundstückes. Hier befindet sich eine Außendusche, deren Funktionstüchtigkeit nicht bekannt ist. Ebenfalls im hinteren Bereich des Grundstückes wurde eine Unterstellmöglichkeit aus Holz für zum Beispiel Fahrräder befestigt.

Im vorderen Bereich der Liegenschaft befinden sich Überreste eines Carports, bei denen es sich unter anderem um im Boden eingelassene Fundamente handelt, die zur Befestigung des Carports dienen.

Das Grundstück wird seit November 2022 nicht mehr vertraglich genutzt und steht gegenwärtig leer.

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

Ein Gebäudeenergieausweis ist nach § 79 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 17 Gebäudeenergiegesetz (Gebäude  $\leq 50 \text{ m}^2$ ) nicht erforderlich.

#### **5. Planungssituation**

Das zu veräußernde Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow weist das Gebiet, in dem sich das Verkaufsobjekt befindet, als Wohnbaufläche aus. Nach rechtsunverbindlicher Auffassung der Gemeinde befindet sich das Verkaufsobjekt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und ist grundsätzlich bebaubar. Nach § 34 BauGB 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. Das Ortsbild darf nicht störend beeinträchtigt werden.

Die Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend in offener Bauweise errichteten älteren und neueren Einfamilienhäusern und Erholungsbungalows.

Für die Gemeinde gilt eine Stellplatz- und Baumschutzsatzung, die bei einer Bebauung des Grundstückes ggf. zu beachten sind. Weitere rechtliche Beschränkungen durch eine Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Sanierungssatzung sind für das Verkaufsgrundstück nicht bekannt.

Es wird empfohlen, jegliche Nutzungs- und Planungsabsichten sowie Erschließungsfragen vor Angebotsabgabe mit der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Fachbereich Bau- und Ordnungsamt (Tel.: 03379 333-260, E-Mail: [gemeindeplanungsamt@blankenfelde-mahlow.de](mailto:gemeindeplanungsamt@blankenfelde-mahlow.de)) bzw. mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde 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 in 14943 Luckenwalde zu richten.

## 6. Erschließung

Bei der „Mozartstraße“ handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße, die asphaltiert ist und beiderseitig keine Gehwege besitzt. Die öffentlichen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Verkaufsobjektes mit Elektroenergie, Trinkwasser, Gas sowie zur Schmutzwasserentsorgung sind in der „Mozartstraße“ vorhanden.

Aktuell ist lediglich ein Abwasserkanal von der Hauptleitung zur Grundstücksgrenze vorgestreckt bzw. leicht über die Grundstücksgrenze hinaus verlegt worden. Eine Trinkwasserleitung bis zur Grundstücksgrenze existiert nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Wie bereits geschildert, besteht vermutlich ein Brunnenanschluss mit dazugehöriger Pumpe, deren Funktionstüchtigkeit nicht bekannt ist.

An der Grundstücksgrenze zur „Mozartstraße“ befindet sich ein elektrischer Hausanschlusskasten. Weiterhin ist im Schlafzimmer des Bungalows ein Drehstromzähler montiert. Auf der gleichen Höhe zum elektrischen Hausanschlusskasten ist eine oberirdische Rohrleitung zu erkennen, die sich entlang der Grundstücksgrenze in die Tiefe des Grundstückes zieht. Die Funktion des Rohres ist nicht bekannt. Ein Hausanschluss für Gas liegt nicht vor.

Auskünfte zur Erschließungssituation erhalten Sie für:

Trinkwasserver-/  
Abwasserentsorgung: DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-,  
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH  
Köpenicker Straße 25  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: +49 (0)3375 25680  
E-Mail: [leitungsauskunft@dnwb.de](mailto:leitungsauskunft@dnwb.de)

Stromversorgung: E.DIS Netz GmbH, Meisterbereich  
Königs Wusterhausen  
Luckenwalder Straße 66  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: +49 (0)3375 911262  
E-Mail: [EDI\\_Betrieb\\_KWH\\_Schoenefeld@e-dis.de](mailto:EDI_Betrieb_KWH_Schoenefeld@e-dis.de)

Gasversorgung: NBB Netzgesellschaft  
Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG  
EUREF-Campus 1-2  
10829 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 45305231  
E-Mail: [planungsauskunft@nbb-netzgesellschaft.de](mailto:planungsauskunft@nbb-netzgesellschaft.de).

Von der Gemeinde sind derzeit keine Erschließungsbeiträge offen bzw. keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant.

## 7. Besonderheiten

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

Neben der bereits genannten Verwendung von asbesthaltigen Baumaterialien bei der Errichtung des Gebäudes kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere schadstoffhaltige Baustoffe sowie Holzschutzmittel verwendet wurden. Etwaige Untersuchungen haben nicht stattgefunden. Die Haftung der Verkäuferin für das Vorhandensein von solchen Schadstoffen wird im zu schließenden Grundstückskaufvertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit Lärmbelastungen durch den ca. 15 km entfernt gelegenen Verkehrsflughafen BER in Schönefeld ist zu rechnen.

Für den flurstücksgenauen Verlauf der vorhandenen Grundstücksumzäunung wird seitens der Verkäuferin keine Haftung übernommen.

Ablagerungen von Bauschutt/Müll (auch im Erdreich) auf dem Verkaufsobjekt können nicht ausgeschlossen werden. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Ferner ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming geführt.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming befinden sich keine Baulasten gemäß § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) im Baulastenverzeichnis.

Entsprechend den Kampfmittelverdachtsflächenkarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentraldienstes der Polizei im Land Brandenburg liegt das Verkaufsobjekt nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtszone, 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.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

**245.000 €.**

Der Bodenrichtwert in dem Bereich des Verkaufsobjektes beträgt zum Stichtag 01.01.2024 320 €/m<sup>2</sup> (W f700). Dieser Richtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies, baureifes Wohnbaugrundstück mit einer Richtwertgröße von 700 m<sup>2</sup>.

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Der Erwerb ist für den/die Käufer/-in 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 15831 Blankenfelde-Mahlow Ortsteil Mahlow, Mozartstraße 85 / Geschäftszeichen: PDVK.VK-300894/0001-01.2005“**

bis zum **05.02.2025** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 2005  
Berliner Straße 98-101  
14467 Potsdam

oder an [vk-potsdam@bundesimmobilien.de](mailto: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

Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden am:

**Montag, den 13.01.2025 um 14:00 Uhr** und am

**Dienstag, den 28.01.2025 um 10:00 Uhr**

nach vorheriger Anmeldung statt.

Anmeldungen und Fragen richten Sie bitte an Ihren Ansprechpartner Herrn Neuenfeld (Tel.: +49 (0)331 3702-126 bzw. [nick.neuenfeld@bundesimmobilien.de](mailto:nick.neuenfeld@bundesimmobilien.de)).

Die Vereinbarung weiterer Termine ist 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

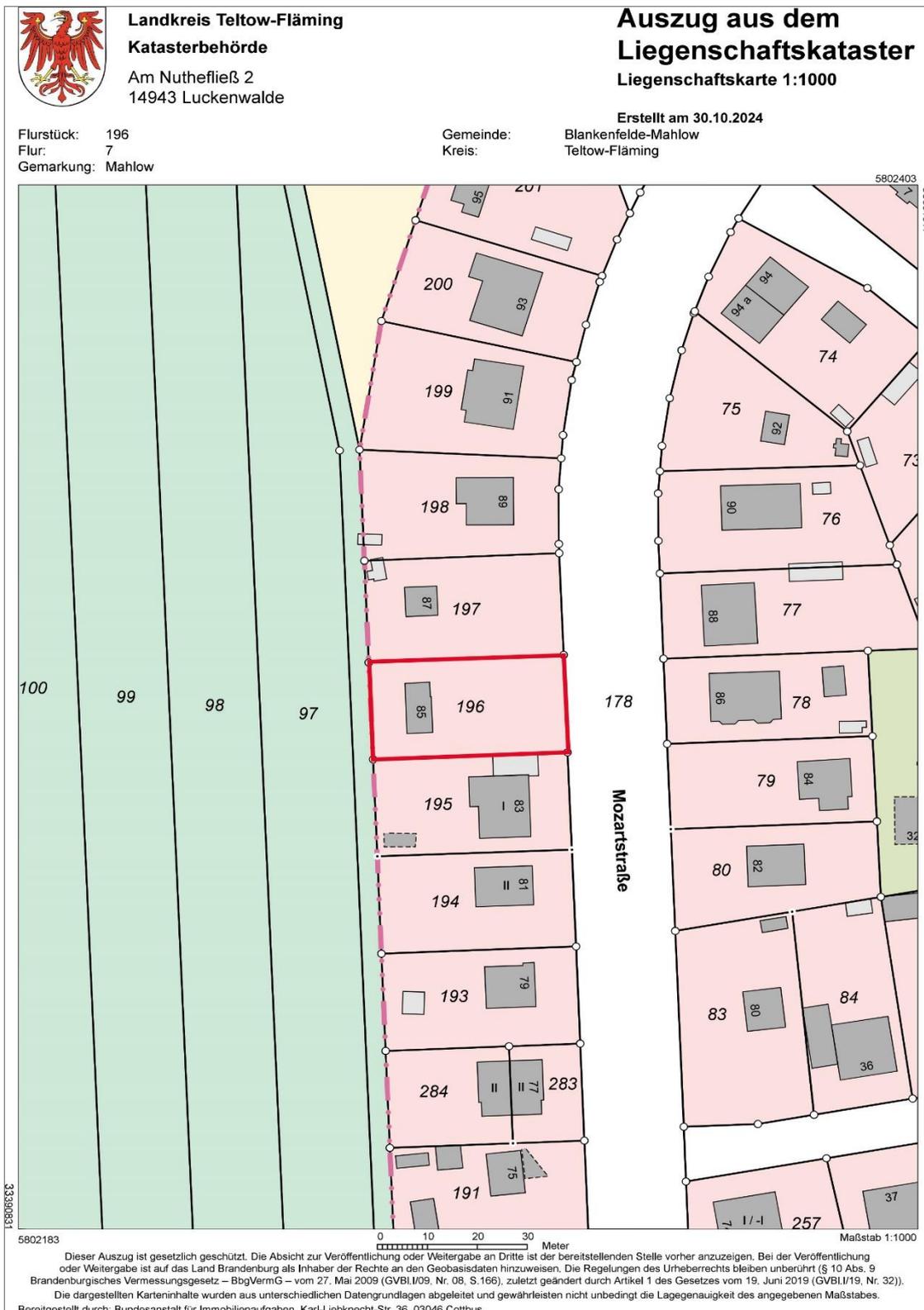
12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	10
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	11
12.3 Fotos	12
12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe	15

## 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Lage im Land Brandenburg

## 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



## 12.3 Fotos



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Frontansicht Grundstück



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Frontansicht Bungalow



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Wohnzimmer Blick Richtung Küche



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Wohnzimmer Blick Richtung Bad und Schlafzimmer



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Schlafzimmer



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Küche



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bad



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Lagerraum



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Kellerverschlag



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Außenansicht Lagerraum



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Rückansicht Bungalow



Terrasse



Steingrill



Blick zur „Mozartstraße“



Rückstände ehem. Carport

## 12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 2005  
Berliner Straße 98 - 101  
14467 Potsdam

oder an [vk-potsdam@bundesimmobilien.de](mailto:vk-potsdam@bundesimmobilien.de)

**Kaufpreisangebot für das Objekt in 15831 Blankenfelde-Mahlow Ortsteil Mahlow,  
Mozartstraße 85 / Geschäftszeichen: PDVK.VK-300894/0001-01.2005**

### 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 15831 Blankenfelde-Mahlow Ortsteil Mahlow, Mozartstraße 85

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en