

# Exposé

**Verkauf des Aneignungsrechtes des herrenlosen Grundstückes:  
Denkmalgeschütztes Wohnhaus in Ortrand**



**Straße der Einheit 23, 01990 Ortrand**

## Inhaltsverzeichnis

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Standortbeschreibung</b>                      | <b>3</b>  |
| Lage und Verkehrsanbindung                       | 3         |
| Infrastruktur                                    | 3         |
| Karten Lage                                      | 4         |
| <b>Objektbeschreibung</b>                        | <b>5</b>  |
| Grundstücksdaten                                 | 5         |
| Flurkarte und Luftbild                           | 6         |
| <b>Liegenschaftsbeschreibung</b>                 | <b>7</b>  |
| Allgemein                                        | 7         |
| Nutzung                                          | 8         |
| Fotodokumentation                                | 9-15      |
| <b>Hinweis zum Verkauf von Aneignungsrechten</b> | <b>16</b> |
| <b>AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN</b>                   | <b>17</b> |
| Art der Ausschreibung                            | 17        |
| Angebot                                          | 17        |
| Vergabeentscheidung                              | 18        |
| Ansprechpartner                                  | 18        |
| Hinweis                                          | 18        |
| <b>ANLAGEN</b>                                   | <b>18</b> |
| Angebotsschreiben                                | 19        |
| Nachweis der finanziellen Mittel                 | 20        |

## **STANDORTBESCHREIBUNG**

### ***Lage und Verkehrsanbindung***

Ortrand ist eine amtsangehörige Stadt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Land Brandenburg. Die Kleinstadt liegt am Rand der Niederlausitz und ist von einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Wiesen, Flussläufen und Naturflächen geprägt.

Das herrenlose Grundstück befindet sich in attraktiver Lage in der historischen Altstadt von Ortrand, unmittelbar an der Pulsnitz. Der Stadtkern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und öffentlichen Einrichtungen ist in nur etwa 2–3 Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar. In einer Entfernung von nur etwa 800 Metern befindet sich der Bahnhof in südöstlicher Richtung.

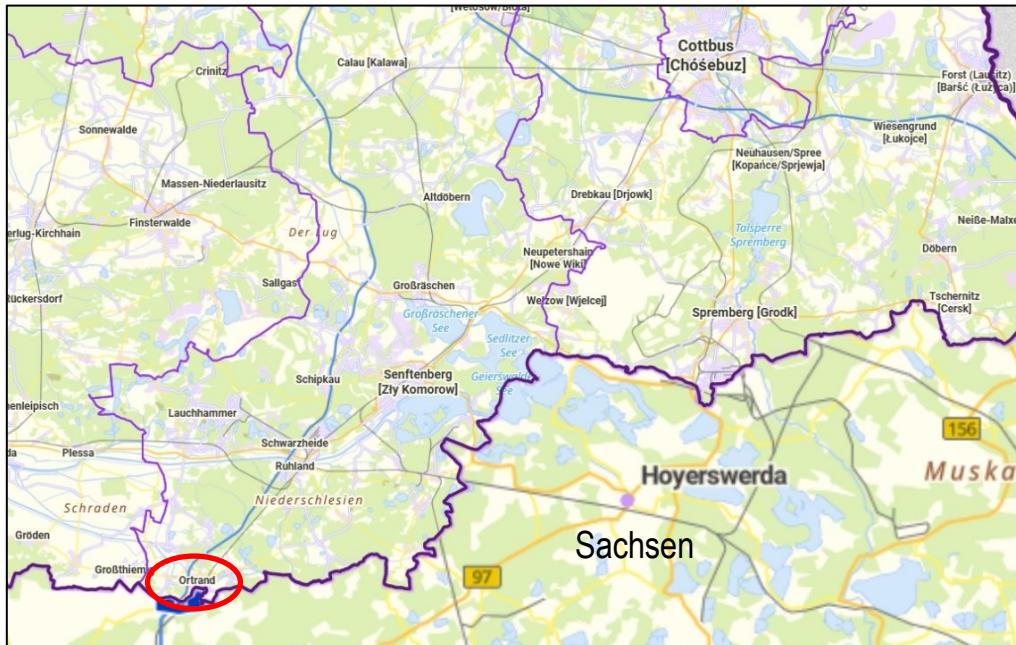
Verkehrstechnisch ist Ortrand hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B96 besteht eine direkte Verbindung zur nahegelegenen Stadt Senftenberg sowie zur Autobahn A13, die eine schnelle Anbindung in Richtung Dresden im Süden und Berlin im Norden gewährleistet. Ergänzend ist Ortrand gut in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden, sodass sowohl regionale Busverbindungen als auch die Anbindung an das Schienennetz komfortabel nutzbar sind.

### **Infrastruktur**

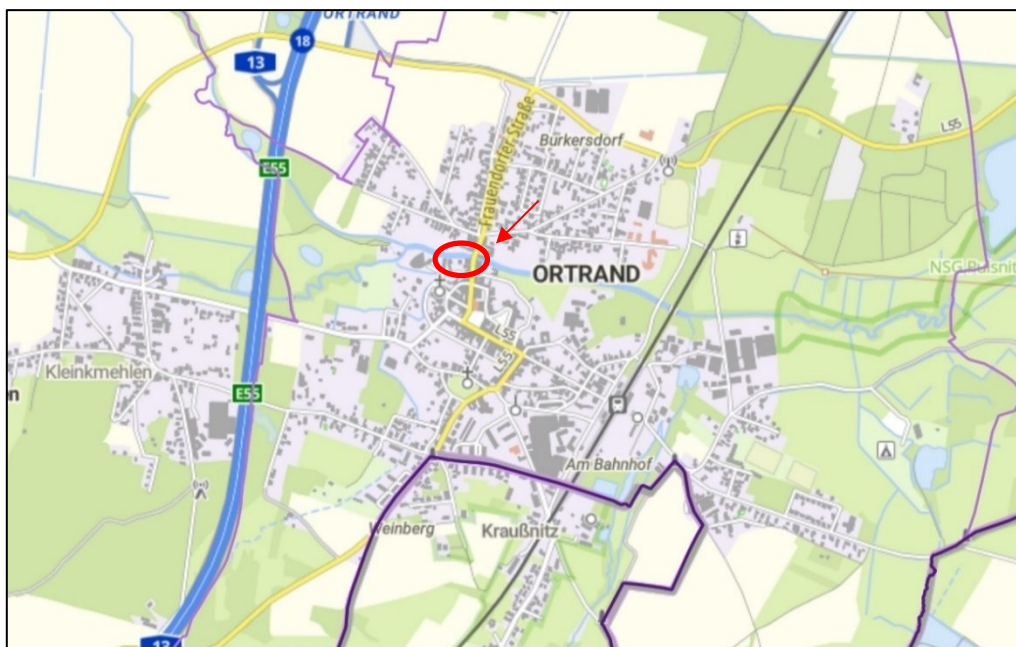
Ortrand verfügt über eine gut ausgebaute lokale Infrastruktur. Vor Ort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote. Für Familien ist insbesondere die gute Erreichbarkeit von Kindertagesstätten und Schulen im Stadtgebiet von Vorteil.

Die Umgebung ist durch ihre naturnahe Lage geprägt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge in der Natur.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Lausitzer Seenland, einer der bedeutendsten Erholungs- und Freizeitregionen Brandenburgs, das mit seinen zahlreichen Seen sowie Angeboten für Wassersport und Tourismus einen hohen Freizeitwert bietet.



Überregionale Lage | Karte © GeoBasis-DWE/LGB



Lage in Ortrand | Karte © GeoBasis-DWE/LGB

## Objektbeschreibung

### Grundstücksdaten

Gemarkung: Ortrand

| Flur                 | Flurstücke | Fläche (m <sup>2</sup> )        | Wirtschaftsart          |
|----------------------|------------|---------------------------------|-------------------------|
| 2                    | 1022       | 329                             | Gebäude- und Freifläche |
| <b><u>Summe:</u></b> |            | <b><u>329 m<sup>2</sup></u></b> |                         |

Amtsgericht: Senftenberg

Grundbuch von: Ortrand

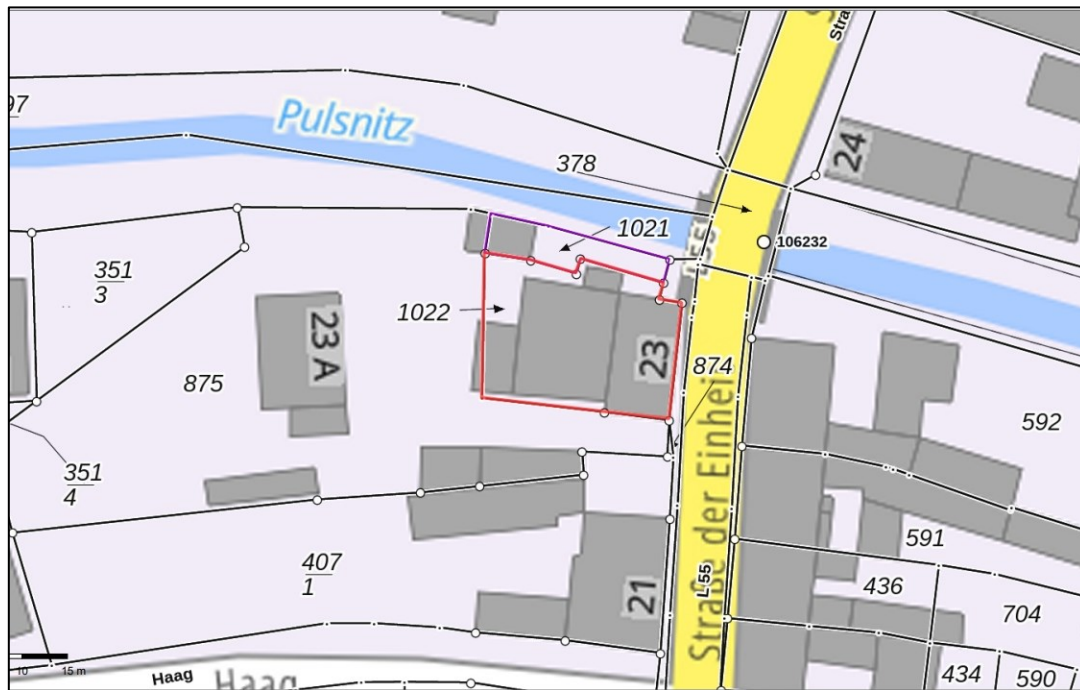
Grundbuchblatt: 130

Lasten und Beschränkungen: Abteilung II: - Sanierungsgebiet „Sanierungsvermerk  
Sanierungsgebiet Innenstadt Ortrand“  
- Grunddienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)

Abteilung III: - lastenfrei

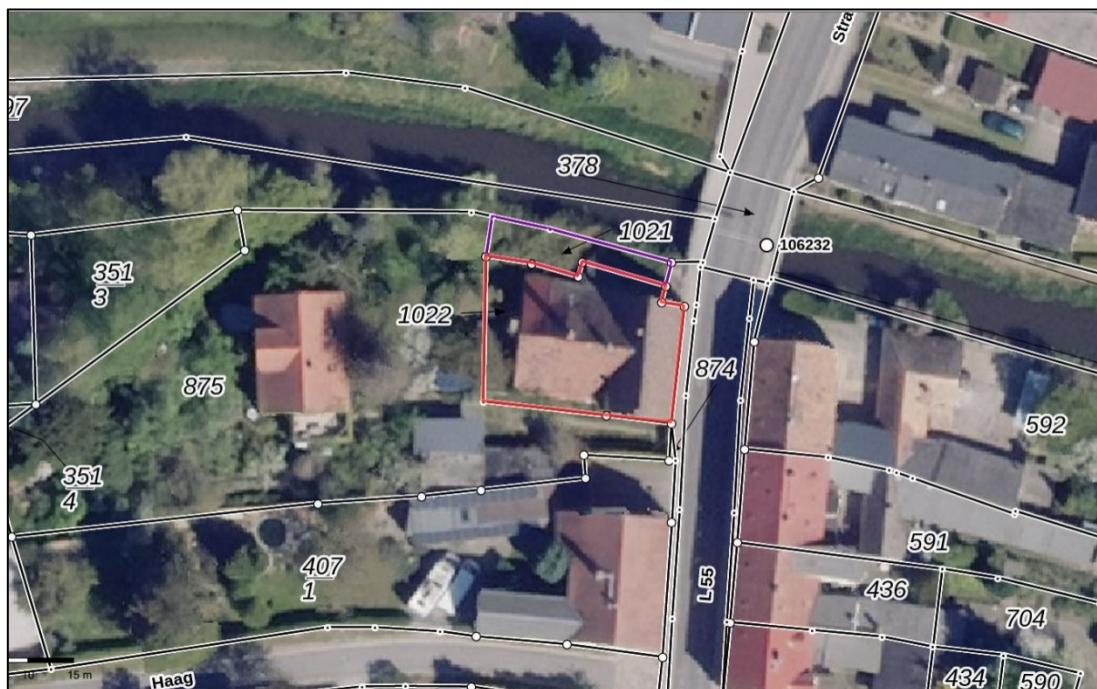
Eigentümer: herrenlos

### Flurkarte



Flurkarte © GeoBasis-DWE/LGB

### Luftbild



Luftbild © GeoBasis-DWE/LGB

## **Liegenschaftsbeschreibung**

### ***Allgemein***

Bei dem Kaufgegenstand handelt es sich um das Aneignungsrecht gemäß § 928 BGB an dem Grundstück, welches durch das Land Brandenburg veräußert wird.

Die Liegenschaft umfasst ein sanierungsbedürftiges, denkmalgeschütztes Wohnhaus in zentraler Lage mit angebautem Nebengebäude sowie einem verwilderten Garten. Das Gebäude gilt als eines der vermutlich ältesten Wohnhäuser Ortrands und wurde im frühen 17. Jahrhundert errichtet. Es befindet sich in der historischen Altstadt im Bereich des nördlichen Stadteingangs, zwischen dem ehemaligen Lindenauer Tor und der Pulsnitz.

Das nicht unterkellerte Wohnhaus ist als zweigeschossiger, sechsachsiger Bau mit Satteldach ausgeführt. Das eingeschossige Nebengebäude mit heruntergezogenem Satteldach schließt hofseitig an.

Seitens der zuständigen Denkmalbehörde besteht vorrangig das Ziel, den baulichen Bestand zu erhalten und die vorhandene historische Substanz weitestgehend zu bewahren.

Der Erwerb erfolgt im derzeit unberäumten Zustand des Grundstücks. Sämtliche auf dem Grundstück befindlichen Gegenstände, einschließlich Inventar und etwaiger Nachlässe, sind Bestandteil des Kaufgegenstands und vom Erwerber auf eigene Kosten zu entfernen.

Aus haftungsrechtlichen Gründen ist der Zugang zum Grundstück sowie zum Gebäude derzeit nicht gestattet.

### ***Nutzung***

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsart          | Gebäude- und Freifläche                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Derzeitige Nutzung   | unbenutzt                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bebauung             | Wohnhaus mit Nebengebäude                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baurecht             | <ul style="list-style-type: none"><li>- das Grundstück liegt im Innenbereich - bebaubar nach § 34 BauGB</li><li>- Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf als gemischte Baufläche<ul style="list-style-type: none"><li>- wirksam ab ca. 2. Jahreshälfte 2026</li></ul></li></ul> |
| Energieausweis       | Keine Vorlagepflicht bei Veräußerung des Aneignungsrechts                                                                                                                                                                                                                          |
| Kampfmittelbelastung | Das Flurstück liegt nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche                                                                                                                                                                                                               |
| Altlasten            | <p>Das Grundstück ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landkreises Oberspreewald-Lausitz erfasst</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lt. Auskunft Stadt Nutzung als ehemalige Färberei</li></ul>                                                             |
| Medien               | <p>Strom und Gas liegen straßenseitig an</p> <p>Trink- und Abwasseranschluss ist verlegt</p>                                                                                                                                                                                       |
| Denkmal              | Einzeldenkmal                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sanierungsverfahren  | <p>Das Grundstück liegt innerhalb eines Sanierungsgebietes.</p> <p>Die Sanierungsbeträge sind noch nicht abgelöst.</p>                                                                                                                                                             |

**Kaufpreisvorstellung: ohne Kaufpreisvorstellung**

*Fotodokumentation*















## **Hinweis zum Verkauf von Aneignungsrechten**

Der Käufer erwirbt das Grundstück originär, nicht als Rechtsnachfolger nach dem ursprünglichen Eigentümer, der das Eigentum aufgab oder als Rechtsnachfolger im Eigentum an den Grundstücken nach dem Land Brandenburg, dessen Aneignungsrecht er erworben hat. Er ist rechtlich gesehen in einer Stellung wie der Ersteigerer aus einer gerichtlich angeordneten Zwangsversteigerung eines Grundstückes.

Zu beachten ist, dass wegen des originären Eigentumserwerbs durch das Aneignungsrecht der Erwerber eines Aneignungsrechtes keine Möglichkeit hat vom Land Brandenburg Auskünfte über die vom Aneignungsrecht betroffenen Grundstücke zu erhalten. Das Land Brandenburg ist selbst nicht Eigentümer der Grundstücke. Es gibt insoweit also keinerlei Auskünfte und im Hinblick auf den Zustand der Grundstücke auch keine Ansprüche gegen das Land Brandenburg. Es können gegenüber dem Bundesland keine Ansprüche wegen dieses Zustandes oder nicht erteilter Auskünfte erhoben werden.

Eine Eintragung eines Grundpfandrechtes für Finanzierungszwecke des Erwerbers vor Eintragung des Erwerbs im Grundbuch ist nicht möglich, da es sich um herrenlose Grundstücke handelt. Aufgrund der Herrenlosigkeit ist das Land Brandenburg kein Eigentümer der Grundstücke und kann dementsprechend auch keine Belastungsvollmacht für das Grundbuch erteilen.

Da kein Grundstück, sondern ein Aneignungsrecht nach § 928 BGB erworben wird, ist keine Grunderwerbsteuer zu zahlen. Derjenige, der ein Aneignungsrecht erwirbt, kann grundbuchlicher Eigentümer werden, ohne dass er eine Grunderwerbsteuer entrichten muss. Der Vorlage einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer bedarf es für die Eintragung als Eigentümer aufgrund Aneignungsrechtes im Grundbuch nicht.

## **AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN**

### ***Art der Ausschreibung***

Bei der Ausschreibung des vorbezeichneten Grundstückes handelt es sich um eine öffentliche, für das Land unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten zum Kauf. Alle Kaufinteressenten werden im Rahmen der Ausschreibung gebeten, ihr Kaufpreisangebot abzugeben und zu erklären, wie lange sie sich daran gebunden halten. Gleichzeitig ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen, um zu bestätigen, dass bei Abgabe des Gebotes die Entrichtung des Kaufpreises sichergestellt ist.

### ***Angebot***

Die Möglichkeit zur Abgabe eines Gebotes für die Grundstücke besteht bis zum **18.10.2026**.

(Eingang beim Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, Cottbus, Geschäftsbereich Facilitymanagement, Team 3 – Liegenschaftsmanagement)

#### Zugelassen sind nur Angebote, die:

- schriftlich eingegangen sind
- per E-Mail, Post oder Fax eingegangen sind
- auf eine bestimmte Geldsumme lauten
- **einen Finanzierungsnachweis enthalten**
- **eine Ausweiskopie enthalten**
- rechtzeitig eingegangen sind.

#### Nicht berücksichtigt werden Angebote, die:

- nach Fristablauf eingehen
- ohne Beifügung eines Finanzierungsnachweises abgegeben wurden
- von russischen Staatsbürgern, gemäß 6. EU-Sanktionspaket, abgegeben werden
- so genannte Gleitklauseln enthalten, nach denen der gebotene Kaufpreis variabel ist oder vom Eintritt bestimmter Bedingungen abhängig gemacht wurde.

Nachgebote sind ausdrücklich und zu jeder Zeit ausgeschlossen. Das Land Brandenburg behält sich jedoch vor, Nachverhandlungen zu führen.

### ***Vergabeentscheidung***

Das Land behält sich die Entscheidung darüber vor, ob und gegebenenfalls an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen der Zuschlag erteilt wird.

Das Land ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen.

### ***Ansprechpartner***

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Mitarbeiter:

**Ansprechpartner:** Herr Dario Auch  
**Telefon:** 0355 359 537  
**Telefax:** 0331 359 359  
**E-Mail:** [dario.auch@blb.brandenburg.de](mailto:dario.auch@blb.brandenburg.de)

### ***Hinweis***

Die Angaben in diesem Exposé sowie im Anhang beruhen auf den zur Verfügung stehenden Informationen. Das Land ist zwar stets bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu machen, kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Der Erhalt des Exposés ist kein Vermittlungsauftrag im Sinne § 1 der Makler- und Bauträgerverordnung.

## **ANLAGEN**

Angebotsschreiben, Nachweis der finanziellen Mittel

## Angebot

### Angebotsschreiben

Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen  
Liegenschaftsteam Cottbus  
GB Facilitymanagement  
Team 3 – Liegenschaftsmanagement  
Heinrich-Hertz-Straße 6  
03044 Cottbus

- alternativ per Fax: 0355 539 537
- alternativ per E-Mail: [dario.auch@blb.brandenburg.de](mailto:dario.auch@blb.brandenburg.de)

### Angaben zum Erwerber

Name, Vorname: .....

Anschrift: .....

Telefon: .....

E-Mail: .....

für die Liegenschaft - **Denkmalgeschütztes Wohnhaus in Ortrand** -. An der Übernahme der beschriebenen Liegenschaften bin ich/ sind wir interessiert und biete/ n an:

1. Kaufgebot ..... €  
Das Gebot ist verbindlich bis zum .....
2. Beabsichtigte Investitionen .....

.....  
Unterschrift

.....  
Datum

***Nachweis der finanziellen Mittel***

Angaben zur geplanten Finanzierung des Kaufpreises für die Liegenschaft

**„Denkmalgeschütztes Wohnhaus in Ortrand“**

- ☐ Eigenkapital, Nachweis durch aktuellen Kontoauszug

---

(Ort, Datum, Unterschrift der/ des Bieter/ s)