

# EXPOSÉ

**Verkaufsobjekt Rogätz 112-224-3 / 284**

**500 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche  
in Rogätz**



**Blick auf die Liegenschaft**

**Grundstück Gemarkung Rogätz  
Flur 5 Flurstück 1066/11 (500 m<sup>2</sup>)**

**Land Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde,  
Lage „Tangermünder Straße“**

**Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Altmark  
Bahnhofstraße 2  
39638 Hansestadt Gardelegen**

Kontakt: Frau Schlüter  
Tel. 03907/7778727  
Fax. 03907-7778733  
Internet: [www.LGSA.de](http://www.LGSA.de)  
E-Mail: [schlueter.m@lgsa.de](mailto:schlueter.m@lgsa.de)

**E-Mail Gebotsabgabe:  
[Ausschreibung@lgsa.de](mailto:Ausschreibung@lgsa.de)**

## Allgemeine Informationen zur Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt im Auftrag des Grundstückseigentümers - Land Sachsen-Anhalt - durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, nach den Richtlinien der Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LHO LSA).

Der Zuschlag wird grundsätzlich für das Höchstgebot erteilt. Die Zuschlagserteilung ist nicht rechtsmittelfähig. Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten.

Notariats- und Gerichtskosten sowie alle mit der Durchführung des Vertrages entstehenden sonstigen Gebühren und Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Sollte die Abgabe eines Gebotes nicht im eigenen Namen erfolgen, so ist dies kenntlich zu machen und dem Gebot eine formlose Vollmacht beizufügen.

**Ein Gebot zum Erwerb der ausgeschriebenen Immobilie hat durch Einreichung des Erwerbsantrages (s. Folgeseiten) zu erfolgen.**

Der Erwerbsantrag ist

- bis zum Ausschreibungsende: **Montag, den 27. Mai 2024**
- ausgefüllt und eigenhändig unterschrieben
- in einem verschlossenen Umschlag
- mit der Aufschrift: **„Nicht öffnen! Betrifft Ausschreibung  
112-224-3 Rogätz / 284“**
- zu senden an: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Altmark  
z. Hd. Frau Schlüter  
Bahnhofstraße 2  
39638 Gardelegen.

**Hilfsweise** kann die Gebotsabgabe auch per E-Mail erfolgen. Dabei ist der ausgefüllt und unterschriebene Erwerbsantrag im pdf-Format an die Adresse Ausschreibung@lgsa.de, unter Angabe des Betreffs „Ausschreibung 112-224-3 Rogätz / 284“, zu übersenden.

Nicht den Formvorschriften entsprechende, wie auch nicht rechtzeitig abgegebene Gebote werden nicht berücksichtigt!!!

Die Eigentumsverschaffung erfolgt nach schriftlicher Zuschlagserteilung durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

# Erwerbsantrag - Seite 1 -

zur Ausschreibung Rogätz 112-224-3 / 284

## Gebot und Erklärung des Bieters

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	gegenwärtige Nutzung
Rogätz	5	1066/11	500	Wohnbaufläche

1. Objektadresse/  
Lagebezeichnung: Tangermünder Straße

2. Bieter: (bei Firmen bitte genaue Bezeichnung und aktuellen Registerauszug beifügen)

vertreten durch:

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon/Fax:

ggf. E-Mail

3. Gebot/Gebote

*Es besteht ein Mindestgebot in Höhe von 16.000,00 € zzgl. der Kosten für das Verkehrswertgutachten in Höhe von insgesamt 1.561,28 €.  
(Gebote, die unter der ausgewiesenen Mindestgebotshöhe liegen, sind grundsätzlich nicht zuschlagsfähig!)*

# Erwerbsantrag

## - Seite 2 -

zur Ausschreibung Rogätz 112-224-3 / 284

### Bonitätsnachweis und Finanzierung/Datenschutzhinweise

#### 4. Finanzierung

4.1 voraussichtliches  
Eigenkapital:

.....

4.2 voraussichtliches  
Fremdkapital:

.....

4.2.1 Belastungsvollmacht  
wird benötigt in Höhe  
von:

.....

#### 5. Sonstiges

.....

**6. Schadensersatzansprüche gegen die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten sind ausgeschlossen.**

# Erwerbsantrag - Seite 3 -

zur Ausschreibung Rogätz 112-224-3 / 284

## 7. Datenschutzhinweise

### Datenschutzerklärung/Einwilligung gem. Art. 7 DSGVO

Ich/wir bin/sind damit einverstanden, dass die in diesem Gebot angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des Ausschreibungsverfahrens und zur Vertragsverhandlung notwendig und erforderlich sind, durch die Landgesellschaft entsprechend den Datenschutzbestimmungen verarbeitet werden.

### Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß Art. 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (Vertragspartner) um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen.

Gemäß Art. 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (Vertragspartner) die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an den Vertragspartner übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

## 8. rechtsverbindliche Unterschrift des Bieters:

-----  
Ort, Datum

-----  
Unterschrift

## Eigentumsverschaffung:

Die Eigentumsverschaffung erfolgt nach schriftlicher Zuschlagserteilung durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

<b>Verkäufer</b>	<b>Land Sachsen-Anhalt</b>  vertreten durch Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Große Diesdorfer Str. 56/57 39110 Magdeburg	
<b>Ansprechpartner</b>	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Außenstelle Altmark, Frau Schlüter Bahnhofstraße 2 39638 Hansestadt Gardelegen Tel.: 03907-7778727 Fax.: 03907-7778733 E-Mail: schlueter.m@lgsa.de	
<b>Grundstücksangaben</b>	Amtsgericht: Grundbuch von: Blatt: lfd. Nr. im BV: Gemarkung: Flur: Flurstück: Größe: Eigentümer:	Haldensleben Rogätz 2095 6 Rogätz 5 1066/11 500 m <sup>2</sup> Land Sachsen-Anhalt
	Abteilung II:  Abteilung III:	keine Eintragungen  keine Eintragungen
	<b>Anschrift:</b>  Tangermünder Straße 39326 Rogätz	
<b>Lage</b>  <b>Regionale Lage</b>	Rogätz ist eine teilweise industriell geprägte Gemeinde im Nordosten des Landkreises Börde. Sie liegt direkt am westlichen Steilufer der Elbe. Südlich des Ortes mündet der Fluss Ohre in die Elbe. Am westlichen Ortsrand enden die Ausläufer der Colbitz-Letzlinger Heide mit dem Heinrichshorster Forst, in dem mit dem 105 m hohen	

	<p>Dornberg die höchste Erhebung der näheren Umgebung liegt. Bei Rogätz wurde das Naturschutzgebiet „Rogätzer Hang- Ohremündung“ eingerichtet.</p> <p>In Rogätz leben derzeit auf einer Fläche von 23,94 km<sup>2</sup> ca. 2.181 Einwohner mit leicht ansteigender Bevölkerungsentwicklung. Rogätz ist Mitglied der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit Sitz in Rogätz und einer Außenstelle in Colbitz.</p>
<p><b>Innerörtliche Lage</b></p>	<p>Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand an der ortsauswärts führenden Tangermünder Straße, die als Kreisstraße 1176 klassifiziert ist. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum geringfügig vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus mit einer Haltestelle in ca. 750 m Entfernung.</p>
<p><b>Überörtliche Anbindung/ Entfernungen</b></p>	<p>Straßenverkehrsseitig ist Rogätz durch die Landesstraßen 44 und 29 sowie die Kreisstraßen 1176 und 1209 gut erschlossen. Die Kreisstraße 1209 beginnt in Rogätz als Fährverbindung zum östlichen Elbufer und endet nach ca. 8 km in Burg. Nach Süden führt die Landesstraße 44 zur Bundesstraße 189 mit Verbindung zur Landeshauptstadt. Auf der Landesstraße 29 kommt man in nördlicher Richtung ebenfalls auf die Bundesstraße 189 und von dort in das Altmarkzentrum Stendal.</p> <p>Nächstgelegene größere Städte sind Burg in ca. 8 km, Wolmirstedt in ca. 13 km und die Kreisstadt Haldensleben in ca. 33 km Entfernung. Die Landeshauptstadt Magdeburg (Innenstadt) ist ca. 30 km entfernt. Der nächste Anschlusspunkt zur Bundesautobahn 2 (Hannover- Berlin) befindet sich in ca. 20 km Entfernung (AS Magdeburg-Rothensee).</p> <p>An der Bahnstrecke Magdeburg-Wittenberge liegt der Bahnhof Angern-Rogätz, ca. 2 km nördlich des Ortes. Busverbindungen bestehen in die umliegenden Gemeinden. Aus der beschriebenen Situation leitet sich eine normale verkehrsseitige Erschließung ab.</p>
<p><b>Wohnlage</b></p>	<p>Das Wohnumfeld wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Eine Gärtnerei befindet sich ca. 150 m südwestlich.</p>
<p><b>Versorgungseinrichtungen</b></p>	<p>im Ort vorhanden</p>
<p><b>Immissionen</b></p>	<p>Straßenverkehr</p>
<p><b>Art der umliegenden Bebauung</b></p>	<p>überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene Bauweisen durch Ein- und Zweifamilienhäuser, Gärtnerei</p>
<p><b>Verkehrsanbindung, Nutzung</b></p>	<p>Straßenart: Kreisstraße 1176  StraÙe mit normalem Verkehrsaufkommen durch Anlieger- und Durchgangsverkehr</p>

<p><b>Ver- und Entsorgungsanschlüsse</b></p> <p><b>Erschließung</b></p>	<p>Straßenausbau: voll ausgebaut Fahrbahn asphaltiert ohne Gehwege</p> <p>keine vorhanden</p> <p>Weitergehende Angaben zur Erschließung des Grundstücks können vom Verkäufer nicht gemacht werden. Es ist daher Sache des Erwerbers, sich diesbezüglich bei der Kommune und den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu informieren und notwendige (weitere) Ver- und Entsorgungseinrichtungen/Anschlüsse bzw. die Wiederinbetriebnahme von Anschlüssen entsprechend seines Bedarfs zu seiner Kostenlast zu klären/zu realisieren.</p>
<p><b>Objektbeschreibung/Gebäudebeschreibung/Baumängel/Bauschäden</b></p> <p>Art des Gebäudes: unbebaut</p> <p><b><u>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</u></b> keine Grenzbebauungen, ohne Einfriedung</p> <p><b><u>Beschaffenheit:</u></b> mittlere Breite: ca. 19 m mittlere Tiefe: ca. 28 m Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup> Bemerkungen: Das Grundstück ist parallelogrammförmig geschnitten und erstreckt sich in südöstlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt nordwestlich durch eine Grünfläche mit Straßengraben und daran anschließend die Tangermünder Straße, nordöstlich und südwestlich befinden sich Wohngrundstücke und westlich Landwirtschaftsflächen.</p> <p><b><u>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</u></b> gewachsener, normal tragfähiger Baugrund</p> <p><b><u>Bodenordnungsverfahren:</u></b> Dem Verkäufer sind keine Tatsachen bekannt, dass sich das Objekt in einem Bodenordnungsverfahren befindet.</p> <p><b><u>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</u></b> Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.</p> <p><b><u>Bodenverunreinigungen, Altlasten:</u></b> Das Grundstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gewonnenen Erkenntnisse keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (Quelle: Stellungnahme Landkreis Börde vom 30.01.2024)</p>	



<p><b><u>Derzeitige Nutzung und Folgenutzung:</u></b>  Das Grundstück ist unbebaut, ungenutzt und von Wildwuchs durch Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Das Grundstück wird durch ein ca. 3 m breites Grabengrundstück vom Straßenkörper getrennt. Die Eigentumsverhältnisse befinden sich derzeit in Klärung. Zukünftig wird eine Zuordnung des Flurstücks zum Straßenkörper angestrebt.</p>	
<p><b>öffentlich-rechtliche Bindungen/sonstige Angaben:</b></p> <p><b><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u></b>  Der Bereich des Objekts ist im Flächennutzungsplan vom 01.07.2016 als Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. (Quelle: Stellungnahme Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom 29.02.2024)</p> <p><b><u>Festsetzungen im Bebauungsplan:</u></b>  Für den Bereich des Flurstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. (Quelle: Stellungnahme Landkreis Börde vom 30.01.2024)  Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.</p> <p><b><u>Baulasten und Denkmalschutz:</u></b>  Im Baulastenverzeichnis existieren keine Eintragungen.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale i. S. des § 2 DenkmSchG LSA. Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hingewiesen. (Quelle: Stellungnahme Landkreis Börde vom 30.01.2024)</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben und alle damit im Zusammenhang stehenden öffentlich-rechtlichen und sonstigen Belange sind vom Erwerber zu klären.</p> <p>Dienstbarkeiten, die ggf. zwischenzeitlich nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz zur Eintragung gelangen sollten, sind vom Käufer ohne Anrechnung auf die Gebotssumme/den Kaufpreis unter Übernahme der sich daraus ergebenden schuldrechtlichen Verpflichtungen zu übernehmen.</p>	
<p><b>privat-rechtliche Bindungen/ Pachtverhältnisse</b></p>	<p>nicht bekannt</p>
<p><b>Kaufpreis</b></p>	<p><b>Für die Liegenschaft besteht ein Mindestgebot von EUR 16.000,00 zzgl. der Kosten für das Verkehrswertgutachten in Höhe von 1.561,28 €</b></p> <p>Alle Notar- und Gerichtskosten sowie alle mit der Durchführung des abzuschließenden Vertrages entstehenden sonstigen Gebühren und Kosten und die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers.</p>

<b>Besichtigung</b>	<p>Das Grundstück ist von der Tangermünder Straße einseh- und betretbar und kann eigenständig besichtigt werden, was ausdrücklich auf eigene Gefahr erfolgt.</p> <p><b>Die Besichtigung erfolgt auf eigenem Risiko der Interessenten.</b></p> <p>Im Einzelfall ist eine Terminvereinbarung mit dem Eigentümer, vertreten durch die Landgesellschaft, möglich.</p> <p>Auf das Fotomaterial wird verwiesen.</p>
<b>weitere Hinweise</b>	<p>Der Käufer übernimmt das Grundstück wie es steht und liegt - inklusive allen Inventars sowie sonstiger beweglicher Gegenstände (Bewuchs / Unrat / Müll / Bauschuttablagerungen etc.).</p> <p>Das Objekt ist z. Z. nicht Feuer-, Gebäude- oder anderweitig versichert. Es obliegt dem Käufer ab Besitzübergang für einen Versicherungsschutz nach seinen Bedürfnissen Sorge zu tragen. Eine notwendige Vollmacht hierzu wird vom Verkäufer auch im Vorfeld der Beurkundung auf Wunsch erteilt.</p> <p>Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen sowie obiger Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen.</p> <p>Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten.</p> <p>Die Zuschlagserteilung ist nicht rechtsmittelfähig.</p>

### Kaufgegenstand

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	gegenwärtige Nutzung
Rogätz	5	1066/11	500	Wohnbaufläche

## Luftbilddarstellung Kaufgegenstand (unmaßstäblich)



Quellen: © LGSA // WebAtlas & TopPlusOpen © BKG 2022 // DOP, DTK, DVG, Gemarkungs- und Flurgrenzen © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2021 // Hochwasserkarte © LHW LSA 2022  
Straßennetz © LSBB LSA 2020 // Schutzgebiete © LAU LSA 2022 // Darstellung auf der Grundlage von Daten des ROK LSA - Mit der Genehmigung des MLV für die LGSA, Gen.-Nr.: MLV44-083-18

# Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: LVermGeo Sachsen-Anhalt)



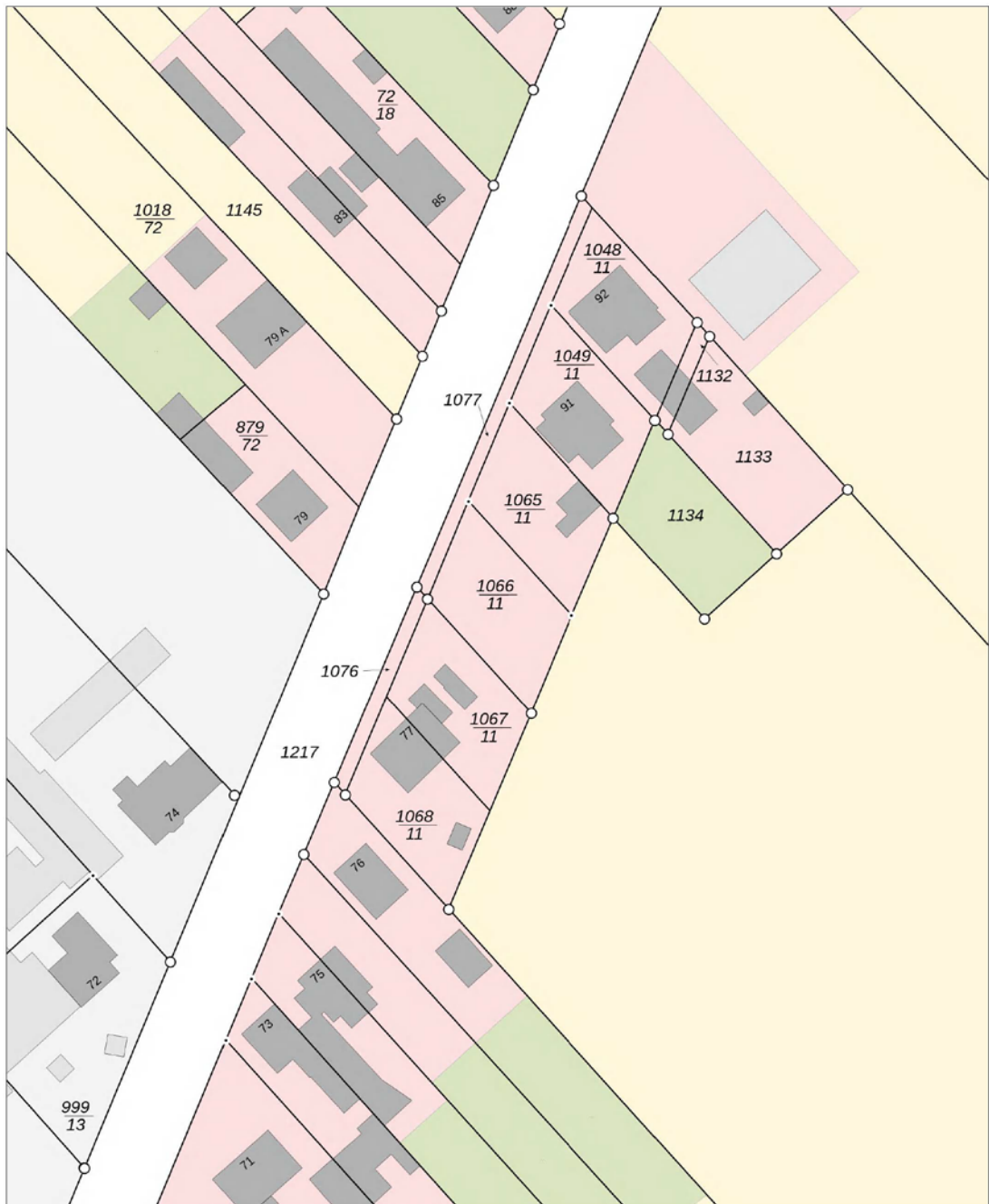
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem  
Geobasisinformationssystem**  
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:1000

Flurstück: 1066/11  
Flur: 5  
Gemarkung: Rogätz

Gemeinde: Rogätz  
Kreis: Börde

Erstellt am 19.12.2023  
Aktualität der Daten: 18.12.2023



LVermGeo 894a  
Stand 07/23

5800520  
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

**Fotodokumentation**  
**Besichtigung durch die LGSA am 14.03.2024**



*Abbildung 1 Blick in Richtung Osten auf das Grundstück*



*Abbildung 2 Blick in Richtung Westen über das Grundstück*