



**ZFM** IMMOBILIEN  
Immobilien vom Freistaat Sachsen

# INFORMATIONEN

für Kauf- und Pachtinteressenten



STAATSBETRIEB  
ZENTRALES  
FLÄCHENMANAGEMENT



Freistaat  
**SACHSEN**



## Inhalt

Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) .....	1
Veräußerung von Potentialen statt entwickelter Projekte .....	2
Besichtigungen .....	3
Haftungsausschluss .....	3
Entscheidungskriterien bei Verkauf und Verpachtung .....	3
Besonderheiten bei der optionalen Ausschreibung (Kauf/Pacht) landwirtschaftlicher Flächen .....	4
Besonderheit „herrenloses Grundstück“ .....	5
Ausschließlich direkter Verkauf und direkte Verpachtung .....	6
Kosten .....	6
Notarwahl .....	6
Vertraulichkeit .....	7
Informationen und Formulare .....	7
Ansprechpartner .....	8

## Informationen zum Erwerb

Hier finden Sie wichtige Informationen des Staatsbetriebs Zentrales Flächenmanagement Sachsen zum Verfahren bei Immobilienverkäufen, zum Verfahren bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen sowie zum Verfahren bei optionaler Ausschreibung (Pacht/Kauf) landwirtschaftlicher Flächen.

Bitte nutzen Sie für die Abgabe Ihres Gebotes die auf unserer Webseite „[www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de)“ unter „Wichtige Informationen“ bereitgestellten Gebotsblätter.

### Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)

Der Staatsbetrieb ZFM ist als Teil der Landesverwaltung des Freistaates Sachsen kein klassisches Immobilienunternehmen. Wir handeln im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen und sind zentraler Ansprechpartner für alle freistaateigenen Grundstücke, veräußern entbehrliche landeseigene Immobilien und erwerben Flächen für staatliche Infrastrukturvorhaben. Zu unseren Aufgaben zählen daneben die Abwicklung von Fiskalerbschaften, die Ausübung von Aneignungsrechten und die Koordinierung des staatlichen Kompensationsmanagements.

Im Rahmen unserer Aufgaben verpachten wir landwirtschaftliche Flächen und veräußern entbehrliche Immobilien und Liegenschaften aus dem Eigentum des Freistaates Sachsen. Aus haushaltsrechtlichen Gründen ist dies mit einigen Besonderheiten verbunden, über die wir Sie mit diesem Folder gern informieren möchten.



### **Veräußerung von Potentialen statt entwickelter Projekte**

Wir bieten im Regelfall Immobilien „wie sie stehen und liegen“ an. Verkaufsvorbereitende Maßnahmen, wie z. B. Projektentwicklungen, finden nur in wenigen Fällen statt. Dem Käufer werden damit alle Potentiale der Inwertsetzung offen gelassen. Das macht unser Angebot preislich äußerst attraktiv, bringt aber in vielen Fällen Bäumungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaufwand mit sich.

### **Besichtigungen**

Gern zeigen wir Ihnen unsere Ausschreibungsobjekte und beantworten bestehende Fragen vor Ort. Bitte vereinbaren Sie bei Bedarf einen Besichtigungstermin mit dem in der Ausschreibung genannten Ansprechpartner.

Bei der Ausschreibung landwirtschaftlicher Flächen führen wir keine Besichtigungen durch. Beachten Sie bitte, dass die Inaugenscheinnahme von landwirtschaftlichen Flächen nur von öffentlichen Straßen oder Wegen aus erfolgen kann.

Es wird generell darauf hingewiesen, dass ein ungenehmigtes Betreten der Ausschreibungsobjekte nicht gestattet ist.

### **Haftungsausschluss**

Sämtliche Angaben auf der Vermarktungsplattform des Freistaates Sachsen ([www.immobiliensachsen.de](http://www.immobiliensachsen.de)), den Exposé und den Katalogen des Staatsbetriebs ZFM sind unverbindlich. Sie dienen ausschließlich der Information und werden nicht Bestandteil der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit. Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und aus dem bei jeweiligem Redaktionsschluss vorliegenden Kenntnisstand zusammengestellt. Alle Angaben unterliegen dem Vorbehalt der Überprüfung sowie nachträglichen Änderung. Eine Haftung des Freistaates Sachsen in Bezug auf die Angaben in Datenbank, Exposé und Katalogen ist ausgeschlossen. Sämtliche Angaben sind keine Zusicherungen oder Garantien im Rechtssinn der §§ 434 ff. Bürgerliches Gesetzbuch.

### **Entscheidungskriterien bei Verkauf und Verpachtung**

Als Teil der Staatsverwaltung des Freistaates Sachsen unterliegen wir den Grundsätzen der Sächsischen Haushaltsordnung. Wir sind daher gehalten, Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern oder zur Nutzung zu überlassen. Der „volle Wert“ wird durch den Preis bestimmt, welcher unter gewöhnlichen Umständen am Markt zu erzielen ist. Um diesen Wert zu ermitteln, bedienen wir uns der öffentlichen Ausschreibung. Dabei geben wir in der Regel unsere Mindestkaufpreisvorstellung bekannt.

Wir fordern unsere Interessenten mit unseren Offerten unverbindlich zur Abgabe eines bezifferten, zusatz- und bedingungs-freien Kaufpreis- oder Pachtangebotes im öffentlichen Bieterverfahren auf. Es handelt sich dabei jedoch um kein rein förmliches Bieterverfahren. Wir behalten uns unabhängig vom Kaufpreisgebot die Entscheidung vor,

- wann eine Immobilie an welchen Bieter zu welchen Konditionen veräußert/verpachtet wird,
- gegebenenfalls auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen,
- jederzeit Nachverhandlungen mit den Bietern zu führen,
- Nachgebotsrunden unter den Bietern zu führen und
- bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages oder Abschluss eines Pachtvertrages die Ausschreibung zurückzunehmen oder die Immobilie an einen anderen Bieter zu veräußern/zu ver-pachten.

Aus diesem Verfahren, insbesondere bei der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keine Ansprüche der Bieter abgeleitet werden.

### **Besonderheiten bei der optionalen Ausschreibung (Kauf/Pacht) landwirtschaftlicher Flächen**

Liegen sowohl Kauf- als auch Pachtgebote vor, wird der Staatsbetrieb ZFM die landwirtschaftliche Fläche grundsätzlich verpachten, wenn der Pachtzins im Verhältnis zum erzielbaren Kaufpreis für den Freistaat Sachsen rentabler ist. Ansonsten wird der Staatsbetrieb ZFM die landwirtschaftliche Fläche grundsätzlich veräußern. Die Entscheidung für einen Verkauf oder eine Verpachtung sowie die Rentabilitätsentscheidung trifft der Staatsbetrieb ZFM im Einzelfall. Ein Anspruch auf Vorrang der Verpachtung vor einer Veräußerung oder umgekehrt besteht nicht. Der Staatsbetrieb ZFM weist seine Pachtinteressenten ausdrücklich darauf hin, dass im Pachtvertrag eine Pachtzinsanpassungsklausel aufgenommen wird, die eine einmalige, in der Regel zur Hälfte der Pachtzeit festgelegte Pachtzinssteigerung (grundsätzlich 25 %) für die restliche Vertragslaufzeit beinhaltet.



### **Besonderheit „herrenloses Grundstück“**

Wenn ein Grundstückseigentümer gemäß § 928 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) durch eine entsprechende Erklärung auf sein Eigentum verzichtet, spricht man von einem herrenlosen Grundstück. Gemäß § 928 Abs. 2 BGB kann sich das jeweilige Bundesland, in dem das herrenlose Grundstück gelegen ist, das Eigentum an dem Grundstück durch eine gegenüber dem Grundbuchamt abzugebende Erklärung aneignen. Dies geschieht in der Regel

aber nur dann, wenn das Bundesland das herrenlose Grundstück für eigene Zwecke benötigt. Ansonsten kann das Bundesland seinen Aneignungsanspruch auch veräußern.

Im Freistaat Sachsen ist für die Veräußerung von Aneignungsansprüchen an herrenlosen Grundstücken der Staatsbetrieb ZFM zuständig. Sollten Sie an einem herrenlosen Grundstück Interesse haben, wenden Sie sich bitte an den jeweils genannten Ansprechpartner. Dort werden Sie weitere Informationen erhalten.

### **Ausschließlich direkter Verkauf und direkte Verpachtung**

Der Verkauf und die Verpachtung der Immobilien erfolgen provisionsfrei direkt vom Freistaat Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb ZFM. Für Verkäufe und Verpachtungen, die aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers geschehen, besteht kein Provisionsanspruch gegenüber dem Staatsbetrieb ZFM. Die Herausgabe und Versendung von Exposés und Katalogen stellt keinen Maklerauftrag dar.

### **Kosten**

Aufwendungen der Bieter werden nicht erstattet. Alle mit der Angebotsabgabe, dem Erwerb oder der Verpachtung verbundenen Kosten trägt – sofern nichts anderes im Vertrag vereinbart wird – der Käufer/Pächter. Dies betrifft insbesondere möglicherweise anfallende Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchkosten, Gebühren und Steuern. Der Freistaat Sachsen hat für die Verkaufsimmobilien keine Gebäudeversicherungen abgeschlossen. Der Verkauf der Immobilien findet daher unversichert statt.

### **Notarwahl**

Selbstverständlich ist der Käufer bei Wahl des beurkundenden Notars frei. Gern schlagen wir auch einen Notar vor.

### **Vertraulichkeit**

Der Staatsbetrieb ZFM wird über die Bieter und Erwerber sowie deren Angebote ohne deren ausdrückliche Zustimmung grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

### **Informationen und Formulare**

Weitere Informationen und alle für das weitere Vorgehen wichtigen Unterlagen, Kontaktdaten und Formulare stehen für Sie unter [www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de) bereit.



**Herausgeber:**

Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)  
Hoyerswerdaer Straße 18, 01099 Dresden  
Im Auftrag des Freistaates Sachsen  
Sächsisches Staatsministerium der Finanzen

**Redaktion:**

Staatsbetrieb ZFM, blaurock markenkommunikation

**Gestaltung, Satz und Abbildungen:**

blaurock markenkommunikation

**Bildnachweis Cover:**

Fotolia.com/beermedia, blaurock markenkommunikation

**Druck:**

Druckerei Winter, Herrnhut

**Redaktionsschluss:**

November 2018

**Bezug:**

Diese Publikation kann vom Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM) unter der in dieser Publikation angegebenen Kontaktadresse oder als Download unter [www.zfm.sachsen.de](http://www.zfm.sachsen.de) kostenlos bezogen werden.

**Verteilerhinweis**

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

**Copyright**

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.