



## Höchstgebotsverfahren – Renovierungsbedürftiges Fachwerkhaus für Liebhaber

**Stadt:** Frankenberg (Eder)  
**Standort:** Battenberger Straße 18

November 2024

# 1. Inhalt

<b>1. Inhalt.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Verkaufsverfahren .....</b>	<b>3</b>
2.1 Höchstgebotsverfahren.....	3
2.2 Zielgruppen/ Bieter .....	3
<b>3. Lage.....</b>	<b>4</b>
3.1 Makrolage.....	4
3.2 Mikrolage .....	4
3.3 Verkehrliche Anbindungen.....	4
3.4 Umgebung.....	5
<b>4. Informationen zum Grundstück.....</b>	<b>5</b>
4.1 Kaufpreis .....	5
4.2 Grundstücksangaben.....	5
4.3 Beschreibung Grundstück .....	5
4.4 Beschreibung Bebauung .....	5
4.5 Beschreibung Konstruktion/ Ausführung.....	6
4.6 Flächengrößen .....	6
4.7 Baumängel/ Bauschäden.....	6
4.8 Belastungen.....	7
4.9 Baurecht .....	7
4.10 Miete/ Pacht.....	7
4.11 Erschließung.....	7
<b>5. Bewerbungsablauf.....</b>	<b>8</b>
5.1 Angebotsabgabe .....	8
5.2 Bewerbungsfrist.....	8
5.3 Bewerbungsunterlagen.....	8
5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung .....	8
5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren.....	8
<b>6. Links .....</b>	<b>10</b>
6.1 Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung .....	10
6.2 Homepage Stadt Frankenberg (Abteilung Bauen und Wohnen) .....	10
6.3 Anzeige/ Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt.....	10
<b>7. Weitere Unterlagen .....</b>	<b>10</b>

# 2. Verkaufsverfahren

## 2.1

### Höchstgebotsverfahren

Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG vermarktet das landeseigene Grundstück aus einer Fiskalerbschaft im Auftrag der Bezirksregierung Arnsberg. Zur Veräußerung der Liegenschaften des Landes NRW wird ein mehrstufiges Bieterverfahren zum Höchstgebot unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) und des europäischen Rechts durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren handelt und nicht mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) vergleichbar ist.

Dieses Verfahren ist eine an einen unbestimmten Personenkreis gerichtete, für die NRW.URBAN und das Land NRW unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung „wie es steht und liegt“.

Die Beurkundung soll nach Erteilung des Zuschlages kurzfristig erfolgen.

Nach erfolgter Prüfung und Entscheidung zur Verfahrensdurchführung, erhält der Bieter mit dem höchsten Gebot (Höchstgebot) den Zuschlag.

## 2.2

### Zielgruppen/ Bieter

Im Bieterverfahren sind natürliche und juristische Personen oder Zusammenschlüsse von natürlichen und/ oder juristischen Personen als Bieter bzw. Bietergemeinschaften zugelassen. Bietergemeinschaften müssen gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Bieterverfahren bevollmächtigten Vertreter bestimmen. Dieses Bieterverfahren kann aus bis zu drei Bieterunden bestehen.

In der zweiten und ggf. dritten Bieterunde nennt die NRW.URBAN sämtlichen Bietern/ Interessenten aus der vorhergegangenen Bieterunde das Höchstgebot der letzten Bieterunde. Diese haben dann die Möglichkeit, das

eigene Angebot zu verbessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot abgeben. Wenn es sich um die letzte Bierrunde handelt, informiert NRW.URBAN alle Bieter/ Interessenten über diesen Umstand, sodass diese ihr letztes Angebot („last and final offer“) abgeben können.

Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote werden in der jeweiligen Bierrunde nicht berücksichtigt. Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote führen nicht zum Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren – der Bieter kann sein Angebot in gegebenenfalls weiteren Bierrunden erneut einreichen. Fristgerecht eingereichte Angebote von Bietern, die an einer vorherigen Bierrunde nicht teilgenommen haben, werden berücksichtigt.

## 3. Lage

### 3.1

#### **Makrolage**

Die Stadt Frankenberg (Eder) befindet sich im südwestlichen Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg in Nordhessen. Die Kleinstadt umfasst insgesamt 12 Stadtteile und ist mit rd. 18.100 Einwohnern wirtschaftliches Mittelzentrum für die umliegenden Städte und Gemeinden. Die nächstgelegenen größeren Städte in der Umgebung sind Marburg (ca. 40 km) und Korbach (ca. 35 km).

### 3.2

#### **Mikrolage**

Das 437 m<sup>2</sup> große Verkaufsgrundstück befindet im Stadtteil Röddenau, rd. 5 km südwestlich vom Hauptort Frankenberg gelegen. Der Stadtteil Röddenau umfasst ca. 1.700 Einwohner und wird vorwiegend von Ein-/ Zweifamilienhausbebauung geprägt. Das Verkaufsobjekt liegt an der Battenberger Straße südwestlich des Ortskerns von Röddenau.

### 3.3

#### **Verkehrliche Anbindungen**

Verkehrsgeographisch ist die Stadt Frankenberg durch die Bundesstraßen B 252 und B 253 erschlossen. Die Autobahn A 49 mit der Anschlussstelle Borken (Hessen) ist in rd. 60 km erreichbar. Im Zentrum von Frankenberg besteht Anschluss an die Regionalbahnlinien RE 97 und RB 97 (Brilon – Marburg). In Röddenau verkehren Buslinien mit Anschluss nach Frankenberg und Battenberg. Der Bahnhofpunkt „Frankenberg“ ist rd. 4 km entfernt. In rd. 280 m Entfernung befindet sich der nächste Bushaltepunkt "Röddenau".

## 3.4

### Umgebung

Die Umgebung um das Verkaufsgrundstück ist geprägt von Wohnbebauung.

# 4.

## Informationen zum Grundstück

---

### 4.1

#### Kaufpreis

Der Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens.

### 4.2

#### Grundstücksangaben

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Waldeck-Frankenberg
- Gemeinde: Frankenberg (Eder)
- Gemarkung: Röddenau
- Flur: 12
- Flurstück: 45/6
- Fläche: 437 m<sup>2</sup>
- Grundbuch:
  - Abt. II: lastenfrei
  - Abt. III: zwei Grundschulden (Veräußerung erfolgt lastenfrei)

### 4.3

#### Beschreibung Grundstück

Das Verkaufsgrundstück Battenberger Straße 18 ist mit einem Wohnhaus nebst Anbau und Garage bebaut. Das Grundstück weist mit einer Fläche von 437 m<sup>2</sup> einen grob rechtwinkligen Zuschnitt auf. Die Straßenfront zur Battenberger Straße beträgt ca. 22,5 m bei einer mittleren Tiefe von ca. 20,0 m. Das Grundstück fällt nach Süden zur Straße hin ab, so dass sich das Kellergeschoss teilweise über dem Erdbodenniveau befindet.

Bei Freiflächen handelt es sich um Reste der asphaltierten Hoffläche und verwilderten Gartenflächen mit Baum- und Strauchbewuchs. Im hinteren Bereich befindet sich ein gemauerter Unterstand.

### 4.4

#### Beschreibung Bebauung

Bei dem aufstehenden Wohnhaus handelt es sich um ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Fachwerkhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der nördlich angebaute Wirtschaftstrakt ist eingeschossig mit Dachgeschoss und ebenfalls in Fachwerkbauweise ausgeführt.

Das Gebäude wurde vermutlich um 1880 ursprünglich als Wohnhaus mit Stall/ Scheunengebäude errichtet. Die letzte durchgreifende Modernisierung hat vermutlich in den 1980-er Jahren stattgefunden.

Augenscheinlich stehen die Räumlichkeiten schon seit längerem leer, die Möblierung ist noch vorhanden. Die Garten- und Freiflächen liegen ebenfalls seit längerem brach.

## 4.5

### **Beschreibung Konstruktion/ Ausführung**

Das aufstehende Wohnhaus mit Anbau wurde als Fachwerksbau errichtet. Die Außenmauern bestehen aus Mauerwerk, welches teilweise verputzt ist. Im südlichen Gebäudeteil verläuft ein Bruchsteinsockel. Die südliche Giebelseite wurde von außen mit einer Verbretterung versehen. Die Innenwände bestehen vermutlich ebenfalls aus Mauerwerk. Bei den Geschossdecken handelt es sich um Holzbalkendecken. Das Satteldach wurde als Holzbalkenkonstruktion mit Ziegelsteineindeckung ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zink. Die Hauseingangstreppe ist als Betontreppe ausgeführt, die Innentreppen bestehen aus Holz.

Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Einfachverglasung bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Hauseingangstür ist als Holzkassettentür ausgeführt. Die Innentüren sind als Holztüren ausgeführt.

Die Innenwand- und Deckenflächen sind mit Putz, Anstrich/ Tapete oder Holzvertäfelung bekleidet. In der Küche befinden sich Fliesen oberhalb der ehemaligen Arbeitsplatte. Die Fußböden bestehen aus Holzdielen, die teilweise mit PVC oder Teppichboden belegt sind und Fliesenbelag.

Die sanitären Anlagen sind teilweise entfernt worden. Die Heizungsanlage wurde nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Bei den Heizkörpern handelt es sich um Plattenkonvektoren.

## 4.6

### **Flächengrößen**

Grundflächen:	Wohnhaus ca. 86 m <sup>2</sup> , Anbau ca. 54 m <sup>2</sup>
Grundfläche Garage:	ca. 34 m <sup>2</sup>

## 4.7

### **Baumängel/ Bauschäden**

Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind überaltert, es besteht Erneuerungsbedarf im Rahmen einer Kernsanierung oder Rückbau.



Die Fassade weist Schäden auf (Holzbalken porös/ defekt, Mauerwerk/ Putz bröckelt ab, Vorhangfasse defekt). Die Dacheindeckung und die Dachrinnen sind defekt. Die Holzbalkendecken sind im Innenbereich beschädigt. Der Innenausbau ist insgesamt defekt oder überaltert.

## 4.8

### **Belastungen**

Das Vorhandensein von Bau- und Altlasten und denkmalrechtlichen Beschränkungen wurde nicht überprüft. Es wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben zur Erschließung am Wertermittlungsstichtag nicht zu entrichten waren.

## 4.9

### **Baurecht**

Das Verkaufsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Verbindliche Auskünfte zu baulichen Änderungen sind bei der Stadt Frankenberg (Abteilung Bauen und Wohnen: <https://www.frankenberg.de/leben-in-frankenberg/bauen-wohnen/bauleitplanverfahren/>) einzuholen.

## 4.10

### **Miete/ Pacht**

Das Grundstück ist derzeit ungenutzt und es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

## 4.11

### **Erschließung**

Das Verkaufsgrundstück ist über die öffentliche Erschließungsanlage Battenberger Straße erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass Beiträge und Abgaben zur Erschließung nicht mehr zu entrichten sind.

Es wird angenommen, dass Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Telekommunikation vorhanden sind.

# 5. **Bewerbungsablauf**

---

## 5.1

### **Angebotsabgabe**

Die Angebote sind über das Formular auf der Homepage der NRW.URBAN (Höchstgebotsverfahren Frankenberg (Eder) - NRW.URBAN) einzureichen. Angebote per Post, Fax, E-Mail oder Telefon werden nicht berücksichtigt.

## 5.2

### **Bewerbungsfrist**

Die Frist zur Abgabe eines Angebotes in der **1. Runde** endet am **26.11.2024** (Uhrzeit: 23:59).

## 5.3

### **Bewerbungsunterlagen**

In jeder Bierrunde sind Angebote vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Angebotsfrist einzureichen. Folgende Unterlagen sind für eine vollständige und im Verfahren zugelassenen Bewerbung notwendig:

- vollständiger Name und Adresse des Bieters/ der Bietergemeinschaft
- gegebenenfalls Angabe des bevollmächtigten Vertreters
- das Gebot mit Währung in vollen Euro (Cent Beträge sind nicht zulässig)  
bedingungslos: Das Angebot des Bieters darf an keinerlei Voraussetzungen geknüpft sein.
- Vorbehaltlos: Das Angebot des Bieters darf keine Einschränkungen beinhalten.

## 5.4

### **Datenschutz- und Einwilligungserklärung**

Interessenten werden gebeten, der Datenschutz- und Einwilligungserklärung zuzustimmen. Diese Zustimmung ist zur Teilnahme am Verfahren notwendig und wird durch Aktivierung des entsprechenden Kästchens im Bewerbungsformular erteilt.

## 5.5

### **Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren**

Die NRW.URBAN und das Land NRW behalten sich vor, jederzeit das Bieterverfahren abzubrechen und das Grundstück nicht zu veräußern. Auch im Falle der Verfahrenseinstellung erstattet NRW.URBAN bzw. die Bezirksregierung keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/ oder die Ausar-



beitung von Angeboten. Sämtliche Aufwendungen des Bieters/ Interessenten aus oder im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an dem Verfahren sind durch ihn selbst zu tragen.

Schadensersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegen NRW.URBAN, das Land NRW oder die Bezirksregierung im Zusammenhang mit der Durchführung oder Nichtdurchführung dieses Bieterverfahrens sind ausgeschlossen.

Die NRW.URBAN und das Land NRW behalten sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen die Veräußerung erfolgt.

Die NRW.URBAN erteilt keinen Maklerauftrag und übernimmt keine Maklerentgelte. Der Erwerber trägt sämtliche Kosten des Vertragsabschlusses und seiner Durchführung, einschließlich der Grunderwerbsteuer.

Auf Verlangen der NRW.URBAN hat der künftige Erwerber eine belastbare Finanzierungsbestätigung einzureichen.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben sowie verlinkter Webseiten übernimmt NRW.URBAN keinerlei Haftung, ebenso wenig für die Richtigkeit der beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue). Der Interessent hat sich selbst bei den zuständigen Behörden zu informieren. Zur Verifizierung der Angaben/ Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.

Die im Rahmen des Bieterverfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens und nur für die Zwecke der Beteiligung an dem Bieterverfahren verwendet werden. Eine weitergehende oder anderweitige Nutzung setzt die vorherige schriftliche Einwilligung der NRW.URBAN voraus.

# 6. Links

---

## 6.1 **Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung**

[https://nrw-urban.de/Höchstgebotsverfahren Frankenberg \(Eder\) - NRW.URBAN](https://nrw-urban.de/Höchstgebotsverfahren_Frankenberg_(Eder)_-NRW.URBAN)

## 6.2 **Homepage Stadt Frankenberg (Abteilung Bauen und Wohnen)**

<https://www.frankenberg.de/leben-in-frankenberg/bauen-wohnen/bauleitplanverfahren/>

## 6.3 **Anzeige/ Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt**

<https://www.immowelt.de/expose/2q6nt5l>

# 7. Weitere Unterlagen

---

Bewerbungsformular

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Luftbild, Fotos Grundstück und Gebäude

Auszüge aus Übersichtskarte und Stadtplan

# 8. Impressum

---

Verantwortlich:



NRW.URBAN GmbH & Co KG  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund

info@nrw-urban.de  
www.nrw-urban.de

im Auftrag der Bezirksregierung Arnsberg des Landes Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung  
Arnsberg



Dortmund im November 2024