

Exposé zum vorgesehenen Verkauf der städtischen Anwesen Rathausstraße 4 und Rathausstraße 4 b in 79650 Schopfheim, Stadtteil Wiechs

Informationen für Kaufinteressenten:

1. Historie der Gebäude:

Das Objekt Rathausstraße 4 wurde im Jahre 1857 als Schulhaus (künftig als „Altbau“ bezeichnet) erstellt. Im Jahre 1904 wurde ein Anbau an das Schulhaus durchgeführt. Im Jahre 1964 erfolgte der Umbau des Schulhauses zum Rathaus (Innenumbau). Im Jahre 1965 wurde das Feuerwehrgerätehaus (künftig als „Neubau“ bezeichnet) als nordseitiger Anbau mit 2 Wohnungen realisiert. Der Schlauchturm des Feuerwehrgerätehauses ist nicht mehr in Betrieb.

In dem Gebäude befinden sich insgesamt vier Wohnungen, von denen derzeit drei vermietet sind (derzeitige Kaltmiete in Höhe von insgesamt etwa 14.300 EUR p.a.). Im Erdgeschoss des Anwesens befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Schopfheim – Abteilung Wiechs (FFW) mit ihren beheizbaren Räumlichkeiten (Betriebsräume und Garage) und im UG wird eine nicht beheizbare Garage ebenfalls durch die FFW genutzt.

Zum Objekt Flst.Nr. 11 (Rathausstraße 4) gehört auch noch das Garagengrundstück Flst.Nr. 15/1 (Rathausstraße 4 b), welches durch die FFW entsprechend genutzt wird (nicht beheizbar).

2. Bestandsdaten:

Flst.Nr. 11, Gemarkung Wiechs:

Das Rathaus (Altbau) hat eine Grundstücksgröße von 471 qm

Das Feuerwehrgerätehaus (Neubau) hat eine Grundstücksgröße von 268 qm

Das Grundstück Flst.Nr. 11 hat eine Gesamtgröße nach dem Grundbuch von 739 qm

Flst.Nr. 15/1, Gemarkung Wiechs

Beim Flst.Nr. 15/1 handelt es sich um ein Garagengrundstück mit einer Größe von 33 qm

Grundbucheintragen zu Flst. Nr. 11 und 15/1:

in Abt. II des Grundbuchs: keine

in Abt III des Grundbuchs: keine

Gebäudebestand und befristete Vermietungsverpflichtung:

Das Anwesen Rathausstraße 4, besteht aus dem Rathausgebäude (Altbau) und dem Feuerwehrgerätehaus (Neubau). Die ältesten Gebäudeteile sind etwa 164 Jahre alt. In dem Anwesen befinden sich vier Wohnungen, von denen derzeit drei Wohnungen vermietet sind. Auf die zivilrechtliche Regelung „Kauf bricht nicht Miete“ gemäß § 566 BGB wird hingewiesen.

Die Räume - nebst Garage - im EG und die Garage im UG des Gebäudes Rathausstraße 4 als auch die Garage Rathausstraße 4 b sollen künftig weiterhin von der FFW genutzt werden. Im Verkaufsfalle hat sich der Käufer auf 10 Jahre (mit einmaliger Verlängerungsoption von weiteren 10 Jahren für die Stadt Schopfheim) zu verpflichten, die Garagenflächen (insgesamt ca. 168 qm) sowie die restlichen vorgenannten von der FFW im EG genutzten Räume (voraussichtlich ca. 143 qm NFL) zu einer jährlichen Brutto-Pauschalmiete (inkl. den Betriebskosten gemäß §§ 1 und 2 BetrKV in Höhe von insgesamt max. 10.380 EUR p. a.; dies entspricht einer monatlichen Brutto-Pauschalmiete für die drei Garagen von 150 EUR sowie monatlich 5 EUR/qm für die restlichen Nutzflächen mit etwa 143 qm) an die Stadt zu vermieten. Die sog. Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter.

Die Zufahrt zu den von der FFW genutzten Garagen sind jederzeit freizuhalten.

3. Gebäudezustand und Denkmalschutz:

Gemäß der derzeitigen Denkmalschutzliste stellen die beiden Anwesen derzeit keine Denkmäler im Sinne § 2 DenkSchG dar. Mit dem Gebäude Rathausstraße 4 b ist aber ein historischer Glockenturm verbunden. Auf Wunsch des Ortschaftsrates Wiechs sollte der historische Glockenturm erhalten und weiterbetrieben werden.

Das Rathausgebäude (Altbau) sowie das Feuerwehrgerätehaus (Neubau) haben einen größeren Sanierungsstau und sind in einem sehr stark sanierungsbedürftigen Zustand (insbesondere in energetischer Hinsicht [Dach, Fassade, Heizung]) als auch Oberflächensanierung.

Auch wurde im Treppenhaus des Neubaus festgestellt, dass eine Feuchtestelle im Flur vorhanden ist.

Außenanlagen

Das gesamte Grundstück ist nach Süden und Westen mit größeren auf der Grenze befindlichen Stützmauern eingefasst. Diese weisen teilweise stärkere Schäden auf und sind ebenfalls sanierungsbedürftig; die Standsicherheit sollte überprüft werden.

Die südliche Zufahrt sowie der Vorplatz sind bituminiert. Im westlichen Bereich weisen die bituminierten Flächen erhebliche Schäden auf. Insbesondere die Bodenplatte vor der westlichen Feuerwehrgarage UG ist stark beschädigt.

Das Oberflächenwasser läuft von der befestigten Außenfläche West über eine Bircorinne über einen Pumpenschacht in der Feuerwehrgarage und wird mit einer Hebeanlage in die Kanalisation gehoben.

Bei Starkregen wird die Feuerwehrgarage im UG geflutet.

4. Ver- und Entsorgung des Anwesens Rathausstraße 4:

- Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser/Abwasser) vorhanden;
- Anschluss an das Erdgasnetz vorhanden;
- Telekom-Hausanschluss vorhanden;
- Strom-Hausanschluss vorhanden;
- Vodafone (früher Kabel-BW) vorhanden.

5. Duldungen

Es besteht ein geringfügiger entschädigungsloser Überbau durch das Gebäude Dinkelbergstraße 19 (Flst. Nr. 10, Gemarkung Wiechs). Ggf. ist eine Baulast aufzunehmen und zu dulden.

6. Baurecht

Die Grundstücke Flst. Nr. 11 und 15/1 sind bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Die Bebauung/Um- und Anbauten haben sich im Innenbereich in den vorhandenen baulichen Rahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung einzufügen. Ergänzend gelten die Landesbauordnung B-W sowie die Baunutzungsverordnung (ausgeschlossen werden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 [wobei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig bleiben] sowie Nr. 6 bis 8 BauNVO).

7. Stellplatznachweis

Erforderliche Stellplatznachweise richten sich nach der Landessbauordnung B-W, VwV Stellplätze und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim

8. Verkauf:

Der Verkauf erfolgt **freibleibend** gegen Höchstgebot unter Vorlage der einzureichenden Unterlagen (Höchstgebot mit Nutzungskonzept). Für den Verkauf wird ein Mindestgebot von **524.000 EUR** festgelegt. Neben einem Nutzungskonzept ist auch eine Finanzierungsbestätigung von einem Kredit- oder Versicherungsinstitut mit Sitz im Inland mit vorzulegen.

Die Stadt Schopfheim behält sich insbesondere vor, neben dem Kaufpreisangebot auch das **Nutzungskonzept** auch im Hinblick auf die Nutzung nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der FFW in die jeweilige Angebotsbewertung mit einzubeziehen und zu gewichten.

9. Einzureichende Unterlagen und Abgabefrist:

1. Beschreibung des Nutzungskonzeptes;
2. Kaufpreisangebot für die beiden Anwesen (als Höchstgebot);
3. Finanzierungsbestätigung (Grundstücks- und ggf. Umbaukosten)

Die Unterlagen sind in Papierform und zusätzlich in digitaler Form einzureichen.

Abgabetermin: 17. September 2021 um 12:00 Uhr

Kaufvertragskosten:

Die Kosten des Vertrags- und der Vollzugskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Anlagen:

Nachfolgende Anlagen können auf der Homepage der Stadt Schopfheim (www.schopfheim.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

- Übersichtsplan
- Lageplan
- Fotos
- Ansichten und Grundrisspläne
- Aufmaß Gebäudebestand Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)
- Wohnflächenberechnung der 4 Wohnungen

Ansprechpartner:

FB I / FG 3 Stadtplanung und Grundstücksmanagement der Stadt Schopfheim
Herr Frey, Tel.-Nr. 07622/396-180 (e.frey@schopfheim.de) oder Frau Janzen, Tel.-Nr. 07622/396-169 (a.janzen@schopfheim.de), Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim

Wichtiger Hinweis:

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt; Irrtum vorbehalten; unser Verkaufsangebot erfolgt freibleibend, d. h., die Stadt Schopfheim behält sich vor, auch bei Vorliegen eines über dem Mindestgebot liegenden Kaufpreisgebotes und eines ansprechenden Nutzungskonzeptes keinen Verkauf vorzunehmen. Dieses Exposé ist

eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Den Interessenten wird dringend empfohlen, vor Abgabe eines Kaufangebotes das Anwesen vor Ort nach terminlicher Vereinbarung in Augenschein zu nehmen und insbesondere die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen, evtl. auch die denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten abzuklären. Die Stadt Schopfheim übernimmt keinerlei Reisekosten oder sonstige Kosten/Aufwandsersätze.

Stadtverwaltung Schopfheim, Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim