

# Bieterverfahren

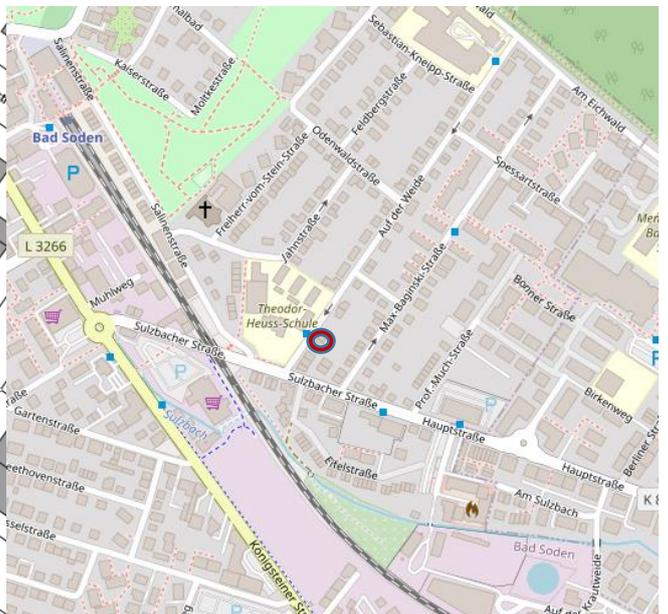
27.08.2020 – 02.10.2020

Wohnhaus mit Grundstück  
Auf der Weide 8  
65812 Bad Soden am Taunus



**BAD SODEN**  
AM TAUNUS

DER MAGISTRAT



## Herzlich willkommen in der schönen und weltoffenen Stadt Bad Soden am Taunus

Bad Soden am Taunus ist eine lebens- und liebenswerte Stadt, mit rund 23.000 Einwohnern. Sie liegt am Südhang des Taunus, 15 km nordwestlich von Frankfurt am Main und ca. 20 km von Wiesbaden entfernt. Die Stadt zählt zu den teuersten und exklusivsten Wohnlagen im Bereich der Taunusstädte.





Bad Soden am Taunus bietet eine hervorragende medizinische Versorgung, 11 frei zugängliche Heilquellen, herrliche Parkanlagen und eine reizvolle Altstadt mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot. Hier bestimmen nicht große Einzelhandels- oder Gastronomieketten das Angebot, sondern inhabergeführte Geschäfte mit individueller Beratung und Service.

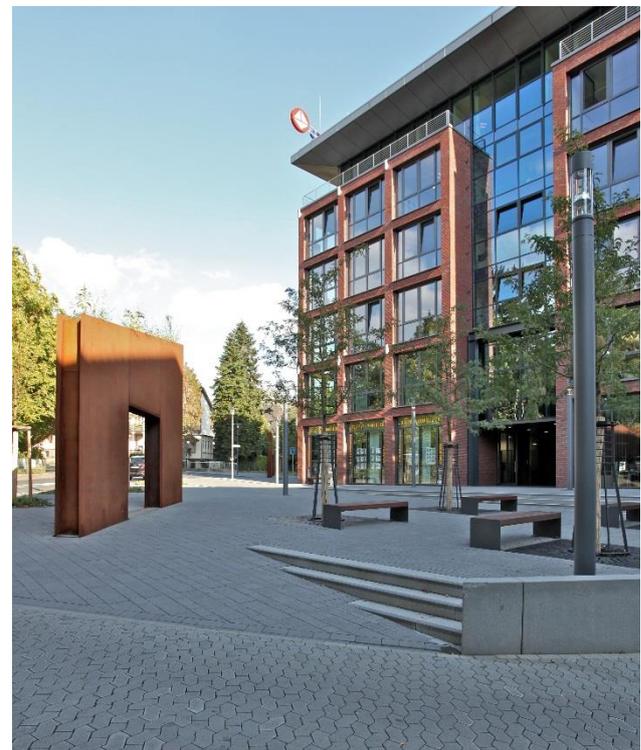


Es erwartet Sie ein reichhaltiges Kulturangebot sowie Musik, Tradition und Sport in über 100 Vereinen, viele weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Feste und Konzerte, besonders in den Sommermonaten, viel Abwechslung und kultureller Hochgenuss.





Des Weiteren bieten unzählige Spielplätze, acht Kindergärten, vier Grundschulen und zahlreiche weiterführende Schulen in nächster Nähe, wie beispielsweise die Mendelssohn-Bartholdy-Schule, ein optimales Umfeld für Familien mit Kindern.



Die Gemarkungsfläche von Bad Soden am Taunus umfasst insgesamt 1.247 ha. Hiervon sind 231 ha bewaldet. Auf die Kernstadt Bad Soden entfallen 479 ha, auf den Stadtteil Altenhain 314 ha und auf den Stadtteil Neuenhain 454 ha.

Bad Soden am Taunus verfügt über eine ganze Reihe von günstigen Standortfaktoren, die für eine Ansiedlung und Etablierung von Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen in der Stadt am Südhang des Taunus sprechen. Noch ein guter Grund: Der wichtige Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt 357 Prozent (seit 01. 01.2018) und zählt somit hessenweit zu den niedrigsten.

## Die Lage zwischen dem Taunus und der dynamischen Region Rhein-Main sind ein unschätzbare Standortvorteil zum Leben und Arbeiten



Die Stadt im Zentrum der europäischen Wirtschaftsregion Rhein-Main verfügt über außerordentlich gute Verbindungen im öffentlichen Personen-Nahverkehr. In gut 20 Minuten ist Bad Soden am Taunus per S-Bahn direkt mit dem Hauptbahnhof Frankfurt am Main verbunden. In gut einer Viertelstunde gelangen Reisende über Schnellstraßen auch zu einem der größten Flughäfen Europas, dem Airport Rhein-Main.

Bad Soden am Taunus liegt direkt an der Bundesstraße 8, die Bundesautobahn 66 liegt in drei Kilometern Entfernung direkt „vor der Haustür“. Somit sind zahlreiche deutsche Großstädte in nur wenigen Stunden erreichbar. Bad Soden am Taunus selbst verfügt über eine breite Palette an Hotels, Pensionen und privaten Gastgebern.



## Objektbeschreibung

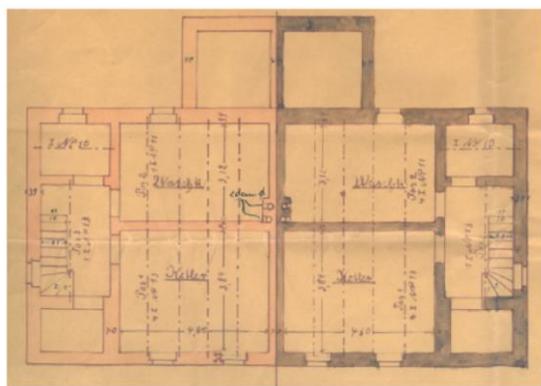
In bester Wohn-und Innenstadtlage in der „Auf der Weide 8“ besitzt die Stadt Bad Soden am Taunus ein circa 128 qm (BGF) großes Wohnhaus auf einem 424 qm großen Grundstück.

Das Grundstück mit Gebäude soll im Bieterverfahren an den Höchstbietenden veräußert werden

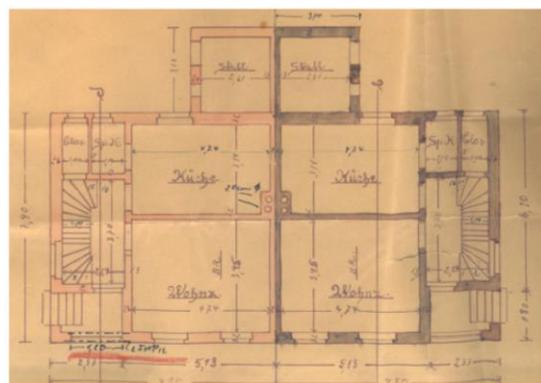
Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Bad Sodener Kernstadt, wenige hundert Meter südöstlich des S-Bahnhofes bzw. des Kurparks. Das unmittelbare Umfeld des Objektes ist durch eine Wohnbebauung mit weiteren Einfamilienhäusern geprägt.

Die Straße „Auf der Weide“ ist eine gering frequentierte Anliegerstraße (Einbahnstraße), die in nord-östlicher Richtung am „Eichwald“ endet.

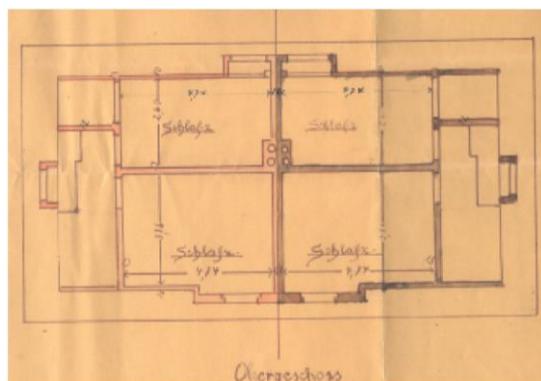
Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit zwei oberirdischen Wohngeschossen. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Spitzboden. Gartenseitig existiert ein einfacher Anbau, der historisch der Kleintierhaltung diente.



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Das ca. 1925 erbaute Wohnhaus „Auf der Weide 8“, verfügt über ein Drei-Zimmer-Raumprogramm.

Im Erdgeschoss (EG) befindet sich das Wohnzimmer (ca.19 qm WFL), die Wohnküche (ca. 15 qm), das Badezimmer (ca. 4 qm), der Windfang (ca. 4 qm) sowie ein Erschließungs-Flur mit Treppenläufen ins DG bzw. den Keller (ca. 7 qm). Weiterhin besteht von der Küche Zugang zu einer Südostseiten-Terrasse (ca. 8 qm Grundfläche, davon ca. 4 qm anrechenbare WFL)

Im Dachgeschoss (DG) befinden sich zwei Zimmer (mit ca. 13 qm bzw. ca. 16 qm), ein Flur (ca. 7 qm) sowie eine Teeküche (ca. 2 qm), welche vom südöstlichen Zimmer erschlossen ist.

Im Kellergeschoss (KG) befinden sich eine Waschküche (ca. 14 qm Nutzfläche), ein Kellerraum (ca. 18 qm), ein Hausanschlussraum (ca. 3 qm), ein Abstellraum (ca. 4 qm) sowie der Kellerflur mit Treppenaufgang (ca. 4 qm)

Die Gesamt-WFL beträgt ca. 88 qm, davon ca. 84 qm innenliegend. Die lichte Raumhöhe beträgt im EG ca. 2,80 m und im DG ca. 2,60 m.

Das KG (mit einer lichten Raumhöhe von ca. 1,90) verfügt über ca. 44 qm Nutzfläche, in vier Kellerräumen verteilt sowie dem Kellerflur.

Im Anbau (ehemaliger Stall) existieren weitere 7 qm Nutzfläche.

Für eine nachhaltige Wohnnutzung im Bestandsgebäude sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Auf den Grundstück befindet sich keine Garage

## Gebäude



Gartenansicht „Auf der Weide 8“

Das ca. 1925 erbaute Haus ist seit Anfang des Jahres 2020 unbewohnt.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes:

Außenwände = Massivbauweise  
Dach = Betonziegel auf Holzkonstruktion  
Zwischensparrendämmung  
Heizungsanlage = Elektro-Nachtspeicheröfen  
Warmwasser-Bereitung = dezentral (über Elektrodurchlauferhitzer)  
Fenster = Mix aus Holz- und Kunststoffen (Isolierverglasung)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale Innenausstattung:

Bodenbeläge = Teppichboden (Velours) bzw. PVC

Boden-/Wandbeläge = mittelformatige Fliesen

Sanitärkeramik = einfacher bis mittlerer Standard

Wände und decken = tapeziert

Innentüren = Holzzargen mit Holzblättern

Elektro = unter Putz

Raumheizung = Elektro-Nachtspeicheröfen (insgesamt 4 Stück)



Hausansicht „Auf der Weide 8“



Eingangsbereich/Flur „Auf der Weide 8“



Bad Erdgeschoss „Auf der Weide 8“

Bruttogrundflächen (BGF):

KG 59 qm

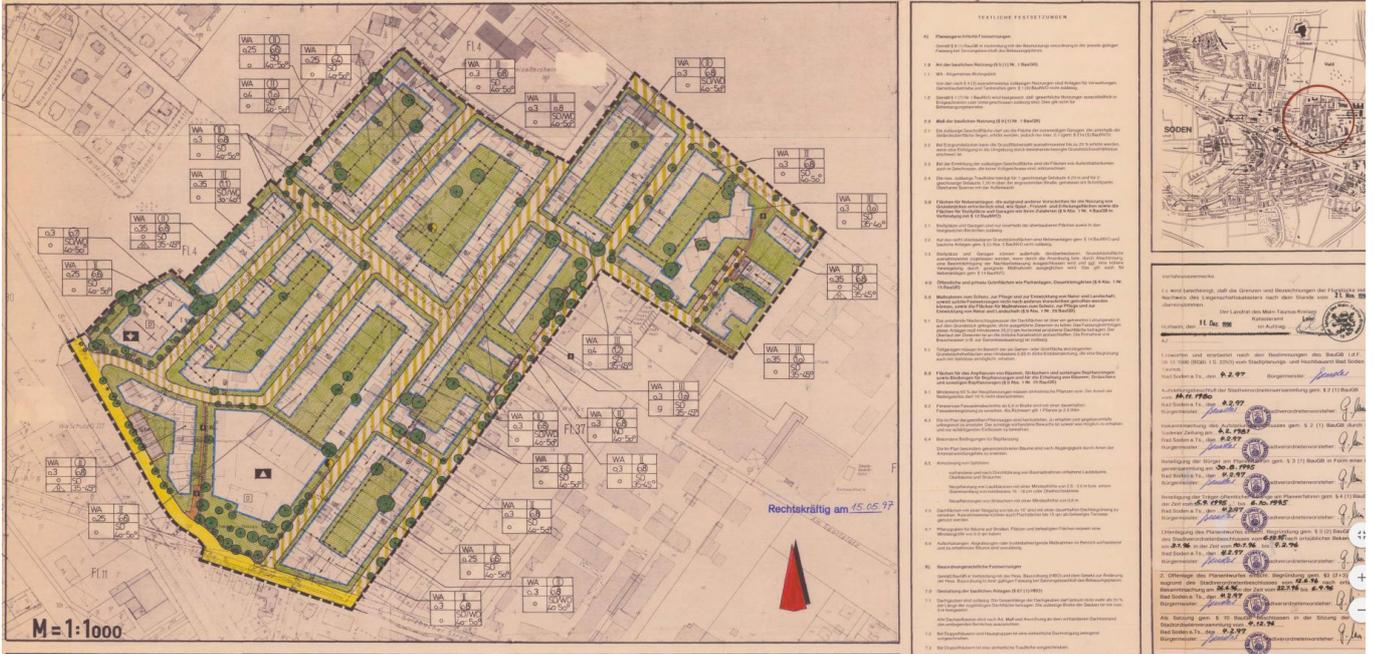
EG 68 qm

DG 59 qm

Spitzboden 45 qm

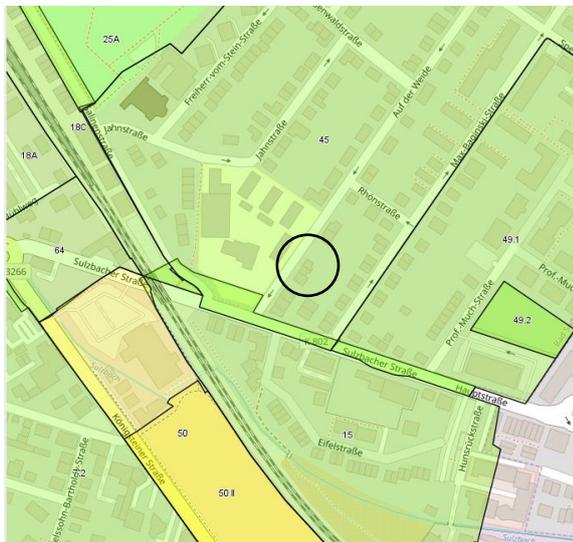
231 qm (zzgl. Anbau 7 qm)

**BEBAUUNGSPLAN NR.45 DER STADT BAD SODEN A.T.S. „AUF DER WEIDE“**  
mit integriertem Landschaftsplan



Das Grundstück „Auf der Weide 8“ befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Auf der Weide“ aus dem Jahr 1997.

Wesentliche Ausweisungen für den Bereich des Objektes sind: Allgemeines Wohngebiet (WA), zwingend zweigeschossig; Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3; Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8; offene Bauweise, Sattel- bzw. Walmdach mit 40°-50° Dachneigung; vorgegebene Hauptfirstrichtung; die überbaubare Grundstücksfläche ist von der Straße aus 13 m tief.

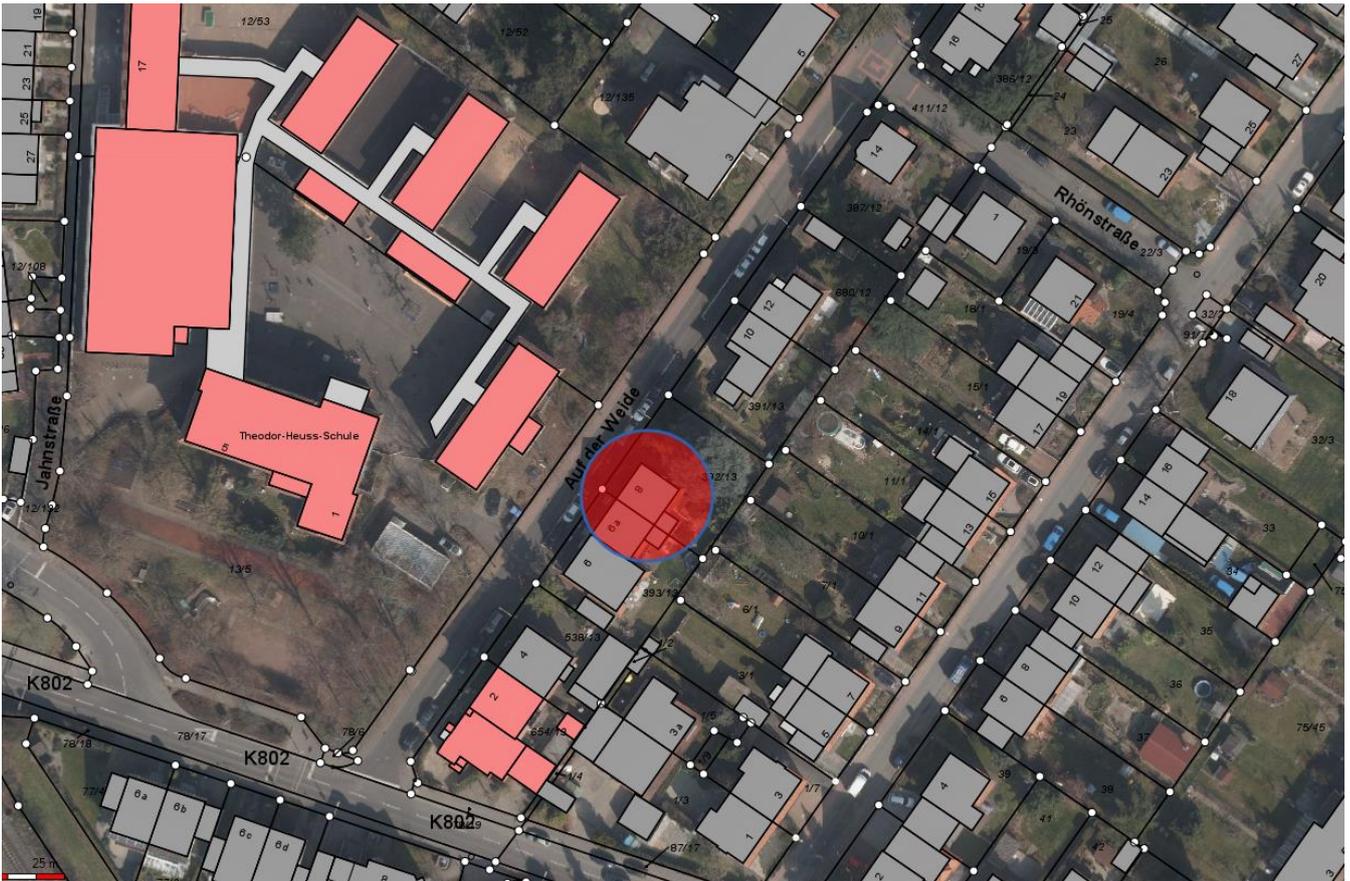


Den gesamten Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen finden Sie auf der Homepage der Stadt Bad Soden am Taunus unter:

[www.Stadt-Bad-Soden.de](http://www.Stadt-Bad-Soden.de) / Aktuelles / Aktuelle Bebauungspläne / Bebauungspläne Kernstadt / Bebauungsplan 45 Auf der Weide



## Lage



Das Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Innenstadtlage von Bad Soden am Taunus im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Auf der Weide“. Eingebettet zwischen den Naherholungsgebieten Neuer Kurpark und Eichwald, ist die Innenstadt in wenigen Gehminuten erreichbar. Sowohl Kindergarten als auch Grundschule liegen in fußläufiger Entfernung der Immobilie.

Straße und Hausnummer: Auf der Weide 8

Land: Hessen

Kreis: Main-Taunus-Kreis

Ort: Bad Soden am Taunus

Ortsteil: Bad Soden

Flur: 4

Flurstück: 392/13

Grundstücksgröße: 424 m<sup>2</sup>

## Das Bieterverfahren

Nach Abgabe des Angebotes werden keine weiteren Preisverhandlungen geführt.

Vergabekriterium: gegen Höchstgebot.

Als Anlage 1 zum Exposé liegt ein Bietformular bei, um die Angebote zu vereinheitlichen. Gebote sind grundsätzlich als „Gesamtbetrag in Euro“ (z. B. „123.456 EUR“) abzugeben.

Angebote, mit Bezug auf Wettbewerbsangebote (z. B. „biete Höchstgebot + 10.000 EUR“), werden nicht berücksichtigt.

Das Exposé wird ca. 5 Wochen auf der Internetseite der Stadt Bad Soden am Taunus

[www.bad-soden.de](http://www.bad-soden.de)

veröffentlicht. In der Presse wird zusätzlich auf das Bieterverfahren hingewiesen.

Mit Abgabe des Höchstgebots besteht kein Rechtsanspruch auf Übereignung des Grundstücks. Gestalten sich die weiteren Vertragsverhandlungen schwierig, tritt ein nicht akzeptabler Zeitverzug ein, kann der Verkäufer /die Verkäuferin Verhandlungen mit anderen Bietern aufnehmen. Auch der Bieter / die Bieterin kann bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages vom Angebot zurücktreten. Grundsätzlich ist das Bieterverfahren mit der Angebotsabgabe abgeschlossen.

Nach einschlägiger Rechtsprechung stellen die Angebote im Bieterverfahren jeweils Anträge auf Abschluss eines Kaufvertrages dar. Voraussetzung ist die **Abgabe eines annahmefähigen Angebotes**.

**Die abschließende Entscheidung über den Verkauf der Liegenschaft steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus.**

Das Exposé wurde im August 2020 nach bestem Wissen erstellt. Die Möglichkeit eines Irrtums bleibt vorbehalten.

**Mindestgebot:** Der Preis für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück „Auf der Weide 8“ setzt sich zusammen aus dem Grundstückswert und den Gebäudewert.

Der Grundstückswert richtet sich nach dem derzeit gültigen Bodenrichtwert gem. Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2020) für die Gemeinde Bad Soden am Taunus, Gemarkung Bad Soden, inkl. Anpassungen.

Der Wert des Gebäudes wurde anhand der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Restnutzungsdauer, den Alterswertminderungen, einem Instandhaltungsrückstau, der Abschreibungsmethode und der Marktanpassung ermittelt.

Daraus ergibt sich ein

**Mindestgebot von 480.000,00 EURO**

### **Achtung Gebotsabgabe: 2. Oktober 2020, 09:00 Uhr**

Das schriftliche Angebot ist im Vorzimmer des Bürgermeisters im Rathaus Königsteiner Straße 73, 65812 Bad Soden am Taunus in einem verschlossenen Briefumschlag einzureichen. Den Briefumschlag bitte von außen mit folgendem Text versehen:

**„Interessent für den Erwerb Wohnhaus mit Grundstück: „Auf der Weide 8“**

Ortstermin zur Gebäudebesichtigung ist am Mittwoch **den 16.09.2020, um 9:30 Uhr**, eine vorherige, schriftliche Anmeldung bis zum 09.09.2020 unter [wolfgang.sailler@stadt-bad-soden.de](mailto:wolfgang.sailler@stadt-bad-soden.de) ist erforderlich.

Anlagen: - Gebotsblatt  
- Bodenrichtwertkarte  
- Grundrisse Gebäude

**BIETENDE: 2. Oktober 2020 / 09.00 Uhr**

[Bitte im verschlossenen  
Fensterbriefumschlag (Datenschutz) an:]  
Empfänger

BITTE NICHT ÖFFNEN

BIETERVERFAHREN „Auf der Weide 8“  
Vorzimmer des Bürgermeisters  
Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus  
Königsteiner Straße 73  
65812 Bad Soden am Taunus  
-

Absender (Name, Anschrift, E-Mail, T.)

**Kaufangebot für Grundstück mit Wohnhaus „Auf der Weide 8“ in Bad Soden am Taunus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich /wir möchten das Wohnhaus mit Grundstück „Auf der Weide 8“ erwerben und geben hierzu das nachfolgende verbindliche Gebot ab:

EUR

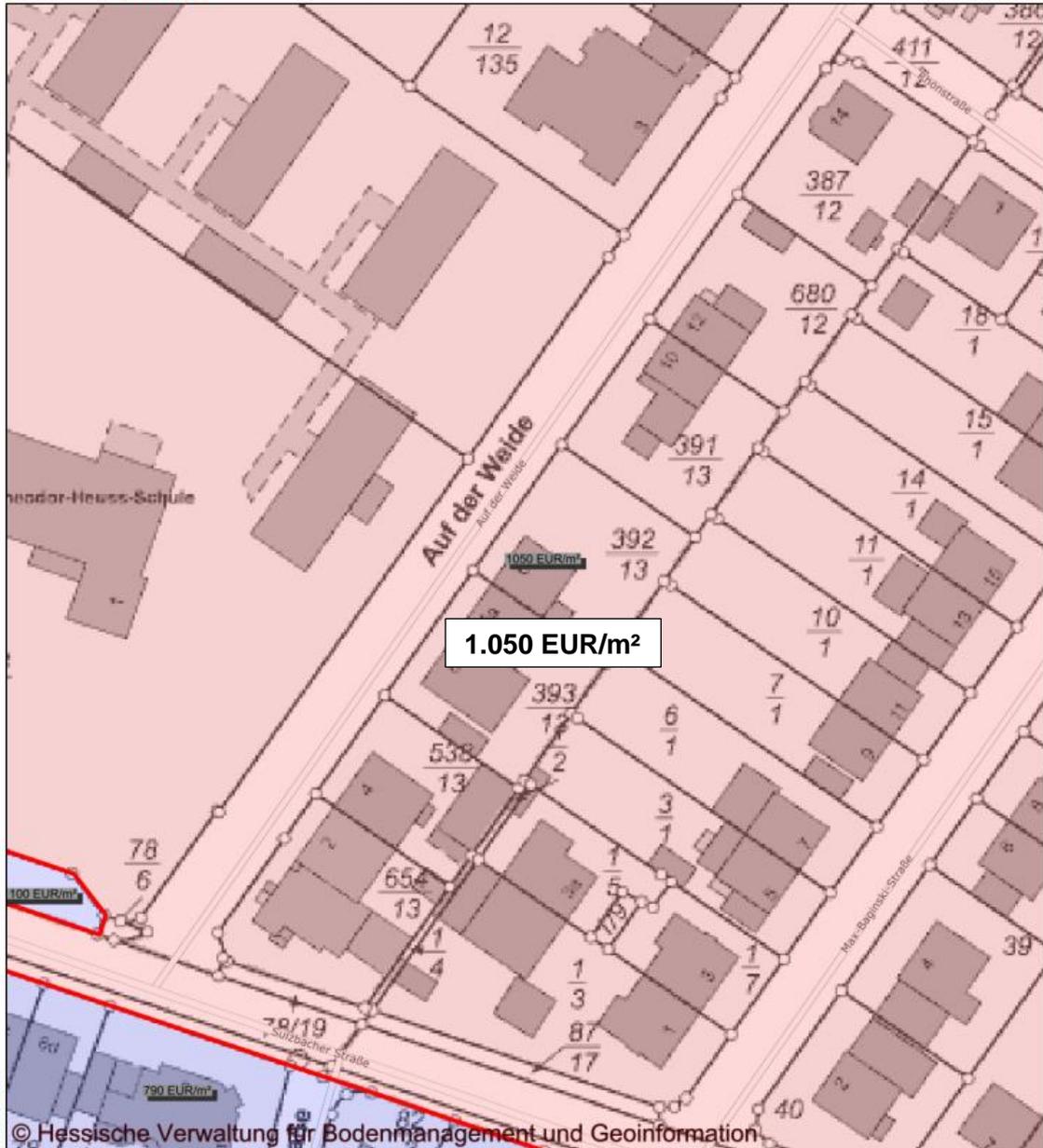
Ich habe / wir haben das Verkaufsexposé gelesen und verstanden. Ich bin / wir sind damit einverstanden, innerhalb von 4 Wochen nach Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung, einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb für das Wohnhaus mit Grundstück „Auf der Weide 8“ abzuschließen.

Das Gebot gilt als nicht abgegeben, wenn die nachfolgende/n rechtsverbindliche/n Unterschrift/en fehlt/fehlen:

Datum:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



H 5554328

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

R 464819

**Datum:** 18.8.2020

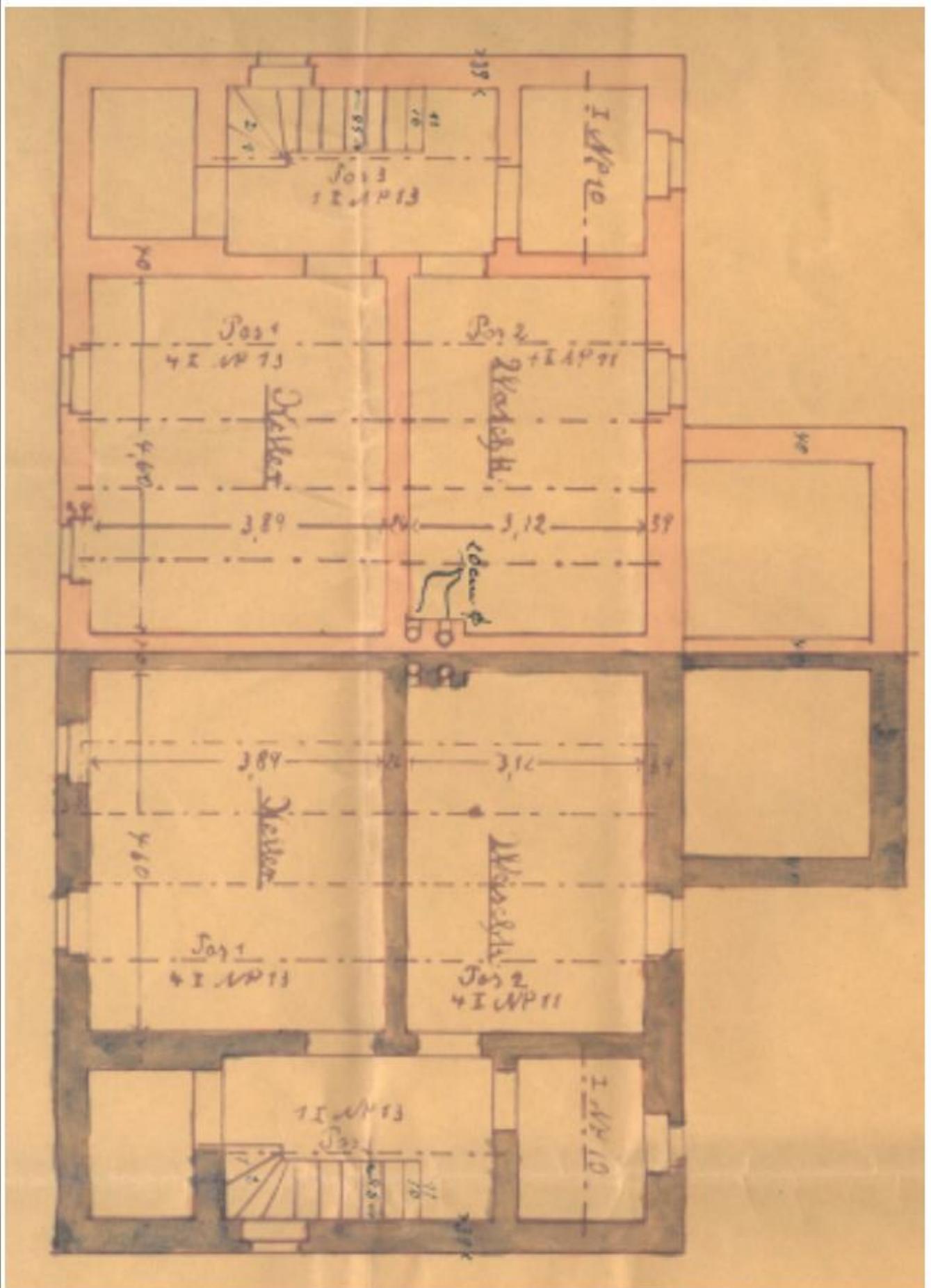
**Maßstab:** 1 : 750

**Notiz:**

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

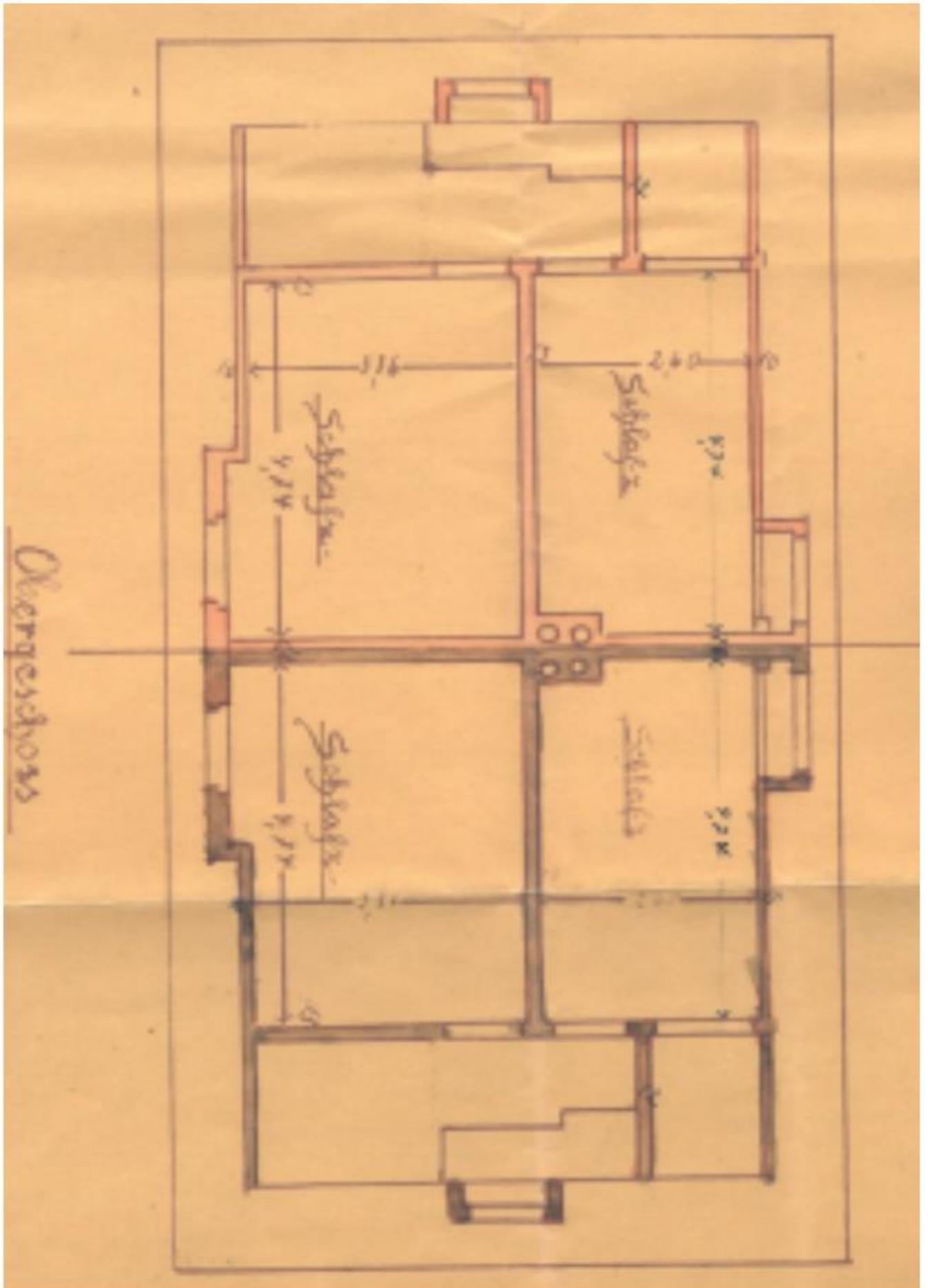
[www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Anlage zum Exposé „Auf der Weide 8“ Kellergeschoss





Anlage zum Exposé „Auf der Weide 8“ Obergeschoss





### Impressum

Herausgeber:  
Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus  
Königsteiner Straße 73  
65812 Bad Soden am Taunus  
vertreten durch  
Bürgermeister Dr. Frank Blasch  
Erster Stadtrat Armin Knipfer  
+49 (6196) 208-0  
info@stadt-bad-soden.de

Ansprechpartner:  
Wolfgang Sailer  
Gebäude und Liegenschaften  
+49 (6196) 208-321  
wolfgang.sailer@stadt-bad-soden.de

Quellennachweis:  
Luftbilder, Fotos u. Planunterlagen  
Stadt Bad Soden am Taunus

Bad Soden am Taunus, August 2020