

Jatho RAe & Notar - Bahnstr. 9, 61449 Steinbach (Ts.)

An die
Kaufinteressenten des Baugebiets
„Falkensteiner Weg“
Steinbach (Taunus)

Jatho Rechtsanwälte PartG mbB

Bahnstraße 9, 61449 Steinbach (Taunus)
Tel.: +49 (0)6171 / 75001
Fax: +49 (0)6171 / 75002
E-Mail: info@rae-jatho.de
Web: www.rae-jatho.de

Klaus-Uwe Jatho (bis 2023) †

Rechtsanwalt / Notar a.D.

Boris Jatho¹

Rechtsanwalt / Notar

Frank Specht¹

Rechtsanwalt

Viktoria Kühne²

Rechtsanwältin

Stadt Steinbach (Taunus)
Vermarktung Baugebiet „Falkensteiner Weg“
Bauplatzvergabe / Bieterverfahren

Az.: 50425/23
(bitte immer angeben)

Steinbach, den 16.04.2024
Notar Boris Jatho

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Steinbach (Taunus) hat mich mit der Durchführung eines Bieterverfahrens über im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus) stehende Grundstücke im Baugebiet „Falkensteiner Weg“ beauftragt.

Das Verfahren ist als sog. „unechte freiwillige Versteigerung“ ausgestaltet. Das bedeutet, dass der Eigentumserwerb an dem Grundstück nicht durch den Zuschlag an den Meistbietenden erfolgt, sondern erst aufgrund eines mit dem Meistbietenden abgeschlossenen Kaufvertrag mit Auflassung zustandekommt. Durch die Zuteilung eines Grundstücks im Rahmen dieses Verfahrens wird daher nur das Recht zum Abschluss eines Kaufvertrags begründet.

Die Vorbereitungen für das Wohnbaugebiet „Falkensteiner Weg“ sind nunmehr so weit fortgeschritten, dass die Baugrundstücke im Rahmen eines Bieterverfahrens vergeben werden können. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen und damit Baufreigabe durch die Stadt Steinbach ist je nach Witterung voraussichtlich bis Ende August 2024 zu rechnen.

I. Angebot

Es werden in drei separaten aufeinanderfolgenden Tranchen jeweils zwei der verfügbaren sechs Bauplätze in dem Gebiet angeboten. Es handelt sich dabei um die Einzelhausgrundstücke, die in den beiliegenden Planunterlagen mit den Flurstücksnummern **284, 285, 286** und

Frankfurter Volksbank

IBAN: DE42 5019 0000 0000 9459 00
BIC: FFVBDEFFXXX

Taunussparkasse

IBAN: DE60 5125 0000 0001 0873 98
BIC: HELADEF1TSK

AG Frankfurt am Main - PR 2855

USt.ID-Nr.: DE283806057
Steuer-Nr.: 003 331 60 145

¹ Partner

² angestellte Rechtsanwältin

287 und die Doppelhausgrundstücke, die in den beiliegenden Planunterlagen mit den Flurstücksnummern **282** und **283** bezeichnet sind.

In der **ersten Tranche** (Bieterverfahren I) werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern **284** und **285**, in der **zweiten Tranche** (Bieterverfahren II) die die Grundstücke mit den Flurstücksnummern **286** und **287** und in der **dritten Tranche** (Bieterverfahren III) die Grundstücke mit den Flurstücksnummern **282** und **283** (Doppelhausgrundstücke) vergeben.

II. Kaufpreis und Bedingungen

Das Mindestgebot beträgt **1.200,00 EUR/qm**. Der Grundstückspreis beinhaltet Erschließungsleistungen in folgendem Sinne:

- Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Kanal, Straßenausbau, Beleuchtung, öffentliche Grünflächen) einschließlich der Kanalhausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze.
- Die restlichen Hausanschlusskosten auf dem veräußerten Grundbesitz für Abwasser sind in dem Kaufpreis nicht enthalten. Ebenso sind in dem Kaufpreis nicht enthalten die Anschlusskosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Wasserversorgung, die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, u. a.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gasnetzbetreiber Mainova AG keine Gasversorgung in dem Gebiet herstellen wird. Kaufinteressierte sollten sich im Rahmen der Planung der Anlagen zur Wärme- und Warmwassererzeugung hierauf einstellen.

Die Grundstücke unterliegen einer **Bauverpflichtung** innerhalb von drei (3) Jahren.

Es besteht für den Käufer ein Teilungs- und Weiterveräußerungsverbot im unbebauten Zustand.

Den Kaufinteressenten wird hiermit mitgeteilt, dass die Entwicklung weiterer Baugebiete auf der an das Baugebiet westlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich ist. Es handelt sich damit ausdrücklich nicht um eine unverbaubare Feldrandlage. Die Stadt Steinbach (Taunus) gibt hierzu keinerlei Garantien ab.

Die Kaufinteressenten werden weiterhin darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Daher wurde die Fläche einer systematischen Flächenabsuche unterzogen. Laut geophysikalischem Bericht der Firma Tauber Explosiv Management GmbH u. Co. KG (Weiterstadt, 30.03.2023) wurden bei den vorgenommenen Ausgrabungsarbeiten ausschließlich Metallreste und Eisenschrott gefunden. Es wurden keine Munition oder Munitionsteile geborgen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Bauflächen vormals als Pferdekoppel mit Pferdeunterständen genutzt wurden.

Die Stadt Steinbach (Taunus) haftet nicht für das Freisein des Kaufgegenstands von Kampfmitteln sowie Überresten vormaliger Nutzungen, wie beispielsweise Mauerreste, Brunnen, Wurzelstöcke o.ä. und auch nicht für eine ausreichende Verdichtung des Untergrunds. Der Käufer erkennt diese Haftungsfreistellung an und wird auf eigene Rechnung erforderlichenfalls entsprechende Vorkehrungen für sein Bauvorhaben treffen.

Die Bebauung der Grundstücke hat sich nach dem Bebauungsplan „Schwalbacher Straße 1. Änderung“ zu richten. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen ist auf der Internetseite www.stadt-steinbach.de in der Rubrik „Bebauungspläne“ abrufbar. Zur Verdeutlichung der unverbindlichen Möglichkeiten der Bebaubarkeit dient die Anlage „Bebauungstypologien“.

Hinsichtlich der in der dritten Tranche versteigerten Doppelhausgrundstücke (Flurstücke 282 und 283) weist die Stadt Steinbach (Taunus) darauf hin, dass eine Doppelhausbebauung im Interesse der bestmöglichen Ausnutzung des Baufensters der Grundstücke empfohlen wird. Die Kaufinteressierten werden darauf hingewiesen, dass bei der Planung/Bebauung ggf. die Belange des Grundstückserwerbers des anderen Doppelhausgrundstücks zu berücksichtigen sind.

III. Verbindliche Bewerbung in drei aufeinanderfolgenden Verfahren

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in den folgenden drei aufeinanderfolgenden Verfahren. Grundsätzlich können Sie sich auf einen Bauplatz oder auf alle Baugrundstücke bewerben. Eine Zusage können Sie nur für einen Bauplatz erhalten. Anzugeben ist der Kaufpreis in Höhe des Preises pro Quadratmeter (EUR/qm).

1. Bieterverfahren I für die Bauplätze der 1. Tranche

Sofern Sie für die Bauplätze der ersten Tranche (Flurstücke **284** und **285**) bieten möchten, bitten wir Sie, das **Bewerbungsformular I** eindeutig auszufüllen und zu unterzeichnen.

Das Formular ist in einem geschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „**Nicht öffnen! - Bieterverfahren I Falkensteiner Weg**“ zu versehen und ab dem **06.05.2024** bis zum **27.05.2024 um 12.00 Uhr** bei der Geschäftsstelle des Unterzeichners unter folgender Anschrift

Notar Boris Jatho,
c/o Jatho Rechtsanwälte PartGmbH
Bahnstraße 9, 61449 Steinbach (Taunus)

abzugeben oder zu übersenden.

2. Bieterverfahren II für die Bauplätze der 2. Tranche

Sofern Sie für die Bauplätze der zweiten Tranche (Flurstücke **286** und **287**) bieten möchten, bitten wir Sie, das **Bewerbungsformular II** eindeutig auszufüllen und zu unterzeichnen.

Das Formular ist in einem geschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „**Nicht öffnen! - Bieterverfahren II Falkensteiner Weg**“ zu versehen und ab dem **03.06.2024** bis zum **24.06.2024 um 12.00 Uhr** bei der Geschäftsstelle des Unterzeichners unter folgender Anschrift

Notar Boris Jatho,
c/o Jatho Rechtsanwälte PartGmbH
Bahnstraße 9, 61449 Steinbach (Taunus)

abzugeben oder zu übersenden.

3. Bieterverfahren III für die Bauplätze der 3. Tranche:

Sofern Sie für die Bauplätze der dritten Tranche (Flurstücke **282** und **283**) bieten möchten, bitten wir Sie, das **Bewerbungsformular III** eindeutig auszufüllen und zu unterzeichnen.

Das Formular ist in einem geschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „**Nicht öffnen! - Bieterverfahren III Falkensteiner Weg**“ zu versehen und ab dem **01.07.2024** bis zum **22.07.2024 bis 12.00 Uhr** bei der Geschäftsstelle des Unterzeichners unter folgender Anschrift

Notar Boris Jatho,
c/o Jatho Rechtsanwälte PartGmbH
Bahnstraße 9, 61449 Steinbach (Taunus)

abzugeben oder zu übersenden.

Sollten Bewerbungen nach dem jeweils genannten Termin oder bei dem falschen Empfänger z.B. dem Rathaus der Stadt Steinbach (Taunus) eingehen, können diese **nicht** berücksichtigt werden.

Bewerben können sich nur natürliche Personen (d.h. Privatpersonen, keine Personen- oder Handelsgesellschaften) bis zu dem jeweils genannten Termin.

Der Kaufvertrag wird nur mit dem oder den auf dem Angebot angegebenen Bewerber(n) abgeschlossen, d.h. es besteht kein Vertretungsrecht und keine Weitergabemöglichkeit. Die Veräußerung des Rechts aus dem Zuschlag auf Abschluss eines Kaufvertrags ist ausgeschlossen.

IV. Vergabe der Baugrundstücke

Das Öffnen der Umschläge erfolgt jeweils eine Stunde nach Ablauf der Abgabefrist in nicht öffentlicher Sitzung in der Geschäftsstelle des Notars Bors Jatho im Beisein des Bürgermeisters der Stadt Steinbach (Taunus) bzw. im Verhinderungsfall dessen Vertreters und des Ersten Stadtrats Lars Knobloch oder eines anderen Magistratsmitglieds. Das Höchstgebot je Bauplatz wird nach der Auswertung aller Angebote unter www.stadt-steinbach.de anonymisiert veröffentlicht.

Über das Bieterverfahren wird durch den Unterzeichner eine Niederschrift angefertigt, die in anonymisierter Form bei der Stadt Steinbach (Taunus) ausgelegt und unter vorstehendem Link veröffentlicht wird.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach der Höhe des angegebenen Kaufpreises. Sollte ein Bieter bei mehreren Bauplätzen Höchstbietender sein, erfolgt der Zuschlag auf den Bauplatz mit dem höchsten Gesamtkaufpreis. Sollte durch die vorgenannten Kriterien keine eindeutige Vergabe möglich sein, erfolgt eine Vergabe durch Losentscheid.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht.

V. Informationsmaterial

Folgende Unterlagen sind im Internet abrufbar unter www.stadt-steinbach.de:

- Dieses Anschreiben an Kaufinteressenten mit Informationen zum Bieterverfahren I, II und III
- Bewerbungsformular I (vom 06.05.2024 bis zum 27.05.2024)
- Bewerbungsformular II (vom 03.06.2024 bis zum 24.06.2024)
- Bewerbungsformular III (vom 01.07.2024 bis zum 22.07.2024)
- Bebauungsplan (Plan- und Textteil mit Begründung)
- Kaufvertragsmuster
- Lageplan mit Vermessung und Größe der Bauplätze
- Abschlussbericht der Kampfmitteluntersuchungen

Bitte beachten Sie, dass wir für die bereitgestellten Lagepläne, Ausführungs- und Bestandspläne trotz größter Sorgfalt keine Gewähr übernehmen können. Im Rahmen der Erschließung und durch Ungenauigkeiten können sich noch Änderungen ergeben. Die Angaben sollten daher vor Ort überprüft werden.

VI. Reservierung und Kaufvertrag

Sobald die Meistbietenden ermittelt sind, werden diese per Einwurf-Einschreiben an die in der Bewerbung angegebene Adresse über den Zuschlag informiert und erhalten einen Kaufvertragsentwurf. Innerhalb von **10 Tagen** nach Erhalt des Entwurfs hat der Bieter eine Zuschlags- und Bearbeitungsgebühr in Höhe von **3.000,- €** (nachfolgend als „Gebühr“ bezeichnet) an die Stadt Steinbach (Taunus) auf die in dem Anschreiben angegebene Bankverbindung zu zahlen.

Die Gebühr wird in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet. Sollte die Zahlung der Gebühr nicht oder nicht fristgerecht erfolgen, entfällt das Recht aus dem Zuschlag. In diesem Fall geht das Recht zum Abschluss des Kaufvertrags auf den Nächstmeistbietenden über. Für diesen gilt Vorstehendes Verfahren entsprechend.

Der Abschluss des Kaufvertrages ist innerhalb von **vier bis sechs Wochen** nach dem Zuschlag vorgesehen, frühestens jedoch zwei Wochen nach Zugang des Kaufvertragsentwurfs bei dem Bieter. Während dieser Zeit besteht die Möglichkeit, das zugeteilte Grundstück und ggf. dessen Bebaubarkeit zu prüfen, evtl. Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die Finanzierung zu klären. Für hierbei eventuell verursachte Schäden und Verschlechterungen des Grundstücks ist der Bieter gegenüber der Stadt Steinbach (Taunus) zur Haftung verpflichtet.

Kommt es aus innerhalb von drei (3) Monaten nach Zugang des Schreibens über die Zuschlagserteilung zu keinem Vertragsabschluss, verfällt das Recht aus dem Zuschlag. Die Gebühr wird von der Stadt Steinbach (Taunus) abzüglich etwaiger Kosten eines weiteren Bieterverfahrens, etwaigen Aufwands und/oder etwaiger Kosten zur Beseitigung von durch den Bieter oder dessen Erfüllungsgehilfen verursachte Schäden oder Verschlechterungen des Grundstücks erstattet.

Mit Abgabe des Bewerbungsformulars stimmen die Bieter den vorstehenden Regelungen zu.

Mit freundlichen Grüßen



Boris Jatho
Notar