

# Verkauf einer Doppelhaushälfte in Vaterstetten, Wachtelweg

## 1. Lage

Die Gemeinde Vaterstetten liegt ca. 15 km östlich der Landeshauptstadt München. Vaterstetten ist mit seinen rund 25.000 Einwohnern eine einwohnerstarke und leistungsfähige Gemeinde.

Durch die Bundesstraße B 304 (München – Wasserburg), den Autobahnring München-Ost (A 99) und die A 94 München-Passau besteht eine gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die S-Bahn mit den Haltepunkten Vaterstetten und Baldham bietet eine hervorragende ÖPNV-Verbindung in die Landeshauptstadt München.

Das Verkaufsobjekt - Grundstück mit Bestandsgebäude - liegt in einer zentralen und guten Wohnlage inmitten einer Siedlungsstruktur aus den 70er Jahren. In der angrenzenden Bahnhofstraße und im näheren Umfeld sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (REWE, Bäckerei, Drogerie) sowie Restaurants vorhanden. In der nahegelegenen Wendelsteinstraße sind eine Grundschule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen fußläufig vorhanden. Die Gemeinde ist sehr gut mit sozialer Infrastruktur ausgestattet (Gymnasium, Realschule, Mittelschule, Seniorenzentrum, Pflege- und Altenheime).

## 2. Baurechtssituation

Das Verkaufsobjekt liegt im Umgriff des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Petzold-Bräu, Vaterstetten“ aus dem Jahre 1955. Dieser enthält im Wesentlichen Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen. Im Übrigen liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. das Gebäude muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Das Bestandsgebäude wurde 1977/78 errichtet.

## 3. Grundstück

Das Grundstück Flst. 2262/162 (Gemarkung Parsdorf), umfasst eine Größe von 404 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit ca. 12,50 m Tiefe und ca. 32 m Breite.

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen oder Bodendenkmäler liegen nicht vor.

## 4. Bestandsgebäude

Die auf dem Grundstück vorhandene Doppelhaushälfte mit Fertigteilgarage ist aus dem Baujahr 1977/78 und hat nach Bauplan eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen (4 Zimmer, Küche, Gäste-WC, Bad). Das Gäste-WC wurde 2024 saniert. Alle Räume im EG und OG wurden 2024 frisch gestrichen. Das Haus hat einen Keller mit einem Heizraum, einer Waschküche und zwei zusätzlichen Räumen. Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung mit nebenstehendem Warmwasser-Boiler. Der Energieausweis ist als Anlage beigefügt.

Die Stahlbeton-Fertigteilgarage mit Flachdach verfügt über einen Stromanschluss.

Der Garten ist gestaltet mit Rasenflächen, Ziersträuchern und einigen Bäumen.

## 5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks ist über die angrenzende öffentliche Straße (Wachtelweg) gewährleistet. Bei dem Wachtelweg handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Gehwegen. Ver- und Entsorgungsanlagen (u.a. Strom, Trinkwasser, Kanal) sind vorhanden.

## 6. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wird von einem Notariat entworfen.

Der Käufer verpflichtet sich, die im Grundbuch, Abt. II, lfd. Nr. 2 und 3 eingetragenen Lasten (Funk- und Fernsehleitungsrecht, Regenwasserableitungsrecht) zu übernehmen.

## 7. Kaufpreis und Zuschlag

Im Jahr 2019 wurde ein Gutachten zur Bewertung des Grundstücks einschließlich Bestandsgebäude in Auftrag gegeben. Das Gutachten ergab einen Verkehrswert von insgesamt 770.000 €.

Den Zuschlag erhält der Bieter, der das Höchstgebot abgibt; der vorgenannte Verkehrswert darf dabei nicht unterschritten werden.

Der Zuschlag wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat erteilt.

## 8. Ausschreibungs- und Vergabeverfahren

Das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren findet unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung und Transparenz statt.

Die Vergabe der gemeindlichen Immobilie erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Ausschreibungsverfahrens:

- Bewerbung und
- Abgabe eines abschließenden Angebots.

Fragen stellen Sie bitte schriftlich an die E-Mail-Adresse:

Hausverkauf@vaterstetten.de

### a. Schriftliche Bewerbungen

Schriftliche Bewerbungen sind bis zum 12.09.2024, 12.00 Uhr zulässig: bei dem Termin handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Bewerbungen, die nach diesem Termin eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Bewerbung muss folgende Angaben und Unterlagen enthalten:

- Vorläufiges Preisangebot für das Verkaufsobjekt
- Name, Rechtsform, Adresse der Bieter
- Nachweis der Bonität bzw. vorbehaltliche Erklärung eines Bankinstituts über die Finanzierbarkeit

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die rechtzeitig eingegangenen Bewerbungen näher geprüft. Fehlende Unterlagen bzw. Angaben, insbesondere auch der Nachweis zur Bonität (Eigenkapital) und zur Finanzierung, können bei Bedarf von der Gemeinde nachgefordert werden. Die Gemeinde behält sich vor,

Bieter, die keine vorbehaltliche Finanzierungsbestätigung der Bank / bzw. keinen Bonitätsnachweis vorlegen, vom weiteren Verfahren auszuschließen.

Im Anschluss daran werden Termine zur Besichtigung des Objekts angeboten.

#### **b. Aufforderung zur Abgabe eines abschließenden Angebots**

Der Abgabetermin für das endgültige Preisangebot wird den ausgewählten Bietern nach Abschluss des Bewerberverfahrens im Rahmen einer Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilt.

Dieses endgültige Angebot muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Rechtsform des/der Bieter/-s (=Hauskäufer)
- Nachweis zur Bonität (Eigenkapital) und Finanzierungsbestätigung eines Bankinstituts
- Verbindliches Preisangebot

Fehlende Unterlagen können nachgefordert werden. Gehen die Unterlagen trotz Nachforderung nicht fristgemäß ein, erfolgt ein Ausschluss vom Verfahren.

Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung der Angebote. Der Höchstbietende erhält nach Zustimmung durch den Gemeinderat den Zuschlag; das Gebot darf den Verkehrswert (Stand 2019) in Höhe von 770.000 € nicht unterschreiten. Bei mehreren gleichlautenden Höchstgeboten wird den jeweiligen Bietern zusätzlich Gelegenheit zum Nachgebot gegeben.

### **9. Allgemeines zum Bewerbungs- und Angebotsverfahren**

Für die Rechtzeitigkeit der Bewerbungen/Angebote kommt es auf den fristgerechten Eingang bei der Gemeinde Vaterstetten an:

Gemeinde Vaterstetten  
Wendelsteinstraße 7  
85591 Vaterstetten

Mündliche oder fernmündliche Bewerbungen/Angebote sind ebenso unzulässig, wie solche per E-Mail oder Fax. Die Bewerbungen/Angebote sind in verschlossenen Umschlägen einzusenden oder abzugeben. Das Kuvert ist in folgender Weise zu kennzeichnen:

**„Nicht öffnen, Frist: 12.09.2024, 12.00 Uhr, Verkauf Wachtelweg“**.

Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet.

Der Gemeinde behält sich vor, das Verfahren jederzeit abubrechen oder ganz aufzuheben.

Aufwendungen werden von der Gemeinde nicht erstattet.

### **10. Anlagen**

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| Anlage 1 | Lagepläne (3)               |
| Anlage 2 | Grundrisse (Keller, EG, OG) |
| Anlage 3 | Fotos (4 Seiten)            |
| Anlage 4 | Energieausweis              |