



© NRW.URBAN, 26.09.2023

# Höchstgebotsverfahren – Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Hanglage

---

Stadt:       Altena  
Standort: Bergstraße 8

Februar 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 Entfernungen .....	5
<b>4. Informationen zum Grundstück.....</b>	<b>5</b>
4.1 (Mindest-)Kaufpreis .....	5
4.2 Grundstücksangaben.....	6
4.3 Beschreibung Grundstück .....	6
4.4 Beschreibung Bebauung .....	6
4.5 Beschreibung Konstruktion / Ausführung.....	7
4.6 Flächengrößen .....	7
4.7 Baumängel / Bauschäden.....	8
4.8 Baurecht .....	8
4.9 Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz.....	8
4.10 Miete / Pacht.....	9
4.11 Erschließung.....	9
<b>5. Bewerbungsablauf.....</b>	<b>9</b>
5.1 Angebotsabgabe .....	9
5.2 Bewerbungsfrist.....	9
5.3 Bewerbungsunterlagen.....	9
5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung .....	10
5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren.....	10
<b>6. Links.....</b>	<b>11</b>
6.1 Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung .....	11
6.2 Homepage (Notbetrieb) Stadt Altena – Abteilung „Planen und Bauen“ .....	11
6.3 Anzeige bei immowelt mit Veröffentlichung Ausschreibung .....	11
<b>7. Weitere Unterlagen.....</b>	<b>11</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 gegebenenfalls dritten Bieterunde nennt die NRW.URBAN sämtlichen Bietern / Interessenten aus der vorhergegangenen Bieter-

runde das Höchstgebot der letzten Bierrunde. 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 Kleinstadt Altena gehört zum Märkischen Kreis. Dieser liegt im Sauerland am westlichen Rand des Regierungsbezirks Arnsberg und südwestlich des Ruhrgebiets. Innerhalb des Märkischen Kreises ist Altena zentral gelegen und hat insgesamt rd. 16.400 Einwohner. Südlich angrenzend liegt die Stadt Lüdenscheid, nördlich die Stadt Iserlohn. In nordwestlicher Richtung ist die kreisfreie Großstadt Hagen (ca. 25 km) verortet. Des Weiteren grenzt Altena an die kreiseigenen Städte Nachrodt-Wiblingwerde, Schalksmühle (Westen), Hemer, Neuenrade und Werdohl (Osten).

Das Stadtgebiet liegt nahe der westlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 45 und ist hiermit gut an das überregionale Straßennetz des Ruhrgebiets angebunden. Altena verfügt zentral in der Altstadt am Fluss Lenne über einen Bahnanschluss in Richtung Iserlohn/Hagen sowie Werdohl/Plettenberg. Internationale Flughäfen gibt es in regionaler Umgebung in den Großstädten Dortmund, Düsseldorf und Köln.

### 3.2

#### **Mikrolage**

Das Grundstück befindet sich in der Altstadt (Stadtteil Innenstadt) von Altena. Es liegt im zusammenhängenden Siedlungszweig des dicht bebauten Tals des Baches Nette. Unmittelbar westlich und östlich erstrecken sich bewaldete Hänge. Auf der angrenzenden westlichen Erhebung befindet sich in ca. 400 Metern mit der Burg Altena das Stadtbild prägende Wahrzeichen

der Stadt. Die Turmspitzen der Burg sind straßenseitig vom Grundstück aus sichtbar.

Nordwestlich vom Grundstück verläuft die Nettestraße, die in nördlicher Richtung zum weiteren Altstadtgebiet entlang des Flusses Lenne auf der gegenüberliegenden Seite der Burg Altena führt. Direkt erreichbar ist das Grundstück aus nördlicher und südlicher Richtung über die Bergstraße.

Die Umgebung ist von einer dichten Bebauung aus älteren, unregelmäßig angeordneten und eher schmalen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von engen Straßenzügen geprägt.

## 3.3

### Entfernungen

Durch die Lage im Nettetal und der unmittelbaren Nähe zur Nettestraße, die nach Norden als Bachstraße direkt in die zentrale Altstadt führt, ist eine gute verkehrliche Anbindung innerhalb von Altena gegeben. Hier sind auch Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken und sonstige Dienstleistungsangebote vorhanden.

In südliche Richtung führt die Bergstraße auf die Buchholzstraße, die in ca. 1,5 km auf die überörtliche Bundesstraße B236, welche das gesamte Stadtgebiet in nordsüdlicher Richtung, einschließlich der Innenstadt von Altena, durchquert. In Richtung Westen kann die Autobahn BAB 45 in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Die Bahnhaltestelle von Altena liegt ca. 1,4 km entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar erreichbare Bushaltestelle Burgweg (Linien 32, 33 und 34) gegeben.

Die umgebenden großen Waldgebiete und Berghänge ermöglichen Naherholungsflächen in direkter Nähe.

# 4.

## Informationen zum Grundstück

---

### 4.1

#### (Mindest-)Kaufpreis

Der Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens. Der Mindestkaufpreis liegt bei **6.900 €**. Angebote, die unter dem Mindestkaufpreis liegen, werden nicht berücksichtigt.

## 4.2

### Grundstücksangaben

- Gemarkung: Altena
- Flur: 22
- Flurstück: 909
- Größe: 99 m<sup>2</sup>
- Abt. II des Grundbuches: Geh- und Fahrrecht
- Abt. III des Grundbuches: lastenfrei
- Baulasten: keine

## 4.3

### Beschreibung Grundstück

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 909 mit einer Größe von 99 m<sup>2</sup>. Der Grundstückszuschnitt ist straßenseitig bündig, nach hinten hingegen unregelmäßig und insgesamt grob rechteckig.

Das Grundstück misst in der Breite mindestens 5,25 Meter und maximal 11,50 Meter sowie in der Tiefe mindestens 6,25 Meter und maximal 10,30 Meter.

Das Verkaufsgrundstück besitzt keinen Gartenanteil. Nordwestlich vor dem Eingang liegt eine rd. 40 m<sup>2</sup> große befestigte Fläche, die als Stellplatz genutzt werden kann. Die Hoffläche ist zur Hangseite nach hinten durch eine rückwärtige Stützmauer in Höhe von 4-5 Meter eingefriedet.

## 4.4

### Beschreibung Bebauung

Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein einseitig angebautes, traufständiges Einfamilienwohnhaus. Es wurde mit einem rechteckigen Grundriss und in dreigeschossiger Ausführung zuzüglich eines Dachgeschosses errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Im EG befinden sich zwei Wirtschaftsräume und eine Waschküche mit Toilette. Im 1. und 2. OG sind zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad mit Dusche und Toilette auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden. EG und 1. OG sowie 1. OG und 2. OG sind über geradläufige Treppen verbunden. Das Dachgeschoss als Spitzboden ist nicht ausgebaut und nur über eine Auszientreppe zugänglich.

Das ursprüngliche Baujahr wird mit dem Jahr 1780 datiert. Die letzte umfassende Renovierung wird allerdings auf Mitte des 20. Jahrhunderts geschätzt. Weitere Renovierungsmaßnahmen sowie Sanierungsarbeiten sind nicht bekannt.

Das Haus ist derzeit unbewohnt. Augenscheinlich stehen die Räumlichkeiten schon seit einiger Zeit leer. Die Möblierung und sonstiges Haushaltsinventar sind noch vorhanden.

Hangseitig neben der Eingangstür steht ein verfallener Schuppen, der zuvor als Unterstand für Mülltonnen und Fahrräder genutzt wurde. Die Hoffläche ist gebäudeseitig zugestellt und liegt ebenfalls seit einiger Zeit brach.

## 4.5

### Beschreibung Konstruktion / Ausführung

Das Gebäude besteht aus einem massiven Mauerwerk, welches mit einer Putzfassade ummantelt ist. Bei den Geschossdecken handelt es sich um Holzbalkendecken. Das Satteldach wurde als Holzbalkenkonstruktion mit Betondachsteinen ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech. Die Innentreppe besteht aus Holz und ist mit Teppich belegt.

Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Erdgeschoss sind straßenseitig Glasbausteine eingebaut. Die Hauseingangstür ist als einfache Holztür mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Innentüren sind aus Holz in einfacher Ausführung.

Die Innenwände sind überwiegend Leichtbauwände, die mit Fliesen beklebt oder Paneelen verkleidet sind. Die Deckenflächen sind mit Holzpaneelen vertäfelt. Die Böden im EG sind mit Fliesen und im 1. sowie 2. OG mit Fliesen oder Laminat belegt.

Die sanitären Anlagen sind in einfachem Standard ausgeführt. Es gibt veraltete Stand-WCs mit Aufputz-Spülkasten, wandhängende Waschbecken sowie eine Dusche im 2. OG. Eine Gastherme (Fabrikat Vaillant) älterer Ausführung und mehrere Heizkörper sind vorhanden. Die Elektroinstallation ist ebenfalls in einfachem Standard ausgeführt.

## 4.6

### Flächengrößen

Bruttogrundfläche:	ca. 220 m <sup>2</sup> (EG, 1.OG, 2.OG, DG)
Wohnfläche 1.OG:	ca. 36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche 2.OG:	ca. 36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG:	ca. 36 m <sup>2</sup>

## 4.7

### **Baumängel / Bauschäden**

Das Wohnhaus befindet sich in einem stark überalterten und vernachlässigten baulichen Zustand. Im Erdgeschoss sind Feuchteschäden an den Außenwänden erkennbar. Der Putz zeigt zum Teil feuchte Stellen. Das Dach scheint noch nicht undicht zu sein, es besteht aber dringender Sanierungsbedarf. Die Stirnbretter, Giebelverschalung und Dachrinnen müssen erneut werden. Gleiches gilt für die Dachpfannen. In den Wänden ist keine Wärmedämmung feststellbar. Am Dach gibt es hingegen eine alukaschierte Wärmedämmung zwischen den Sparren. Die Bausubstanz ist insgesamt überaltert. Es besteht ein deutlicher Sanierungstau. Der Innenausbau wirkt an vielen Stellen unprofessionell hergestellt und ungepflegt. Renovierungen oder Modernisierungen sind nicht erkennbar. Der Zustand der Abwasserleitungen ist nicht bekannt.

## 4.8

### **Baurecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Altena stellt das Grundstück als Mischgebietsfläche (MI) dar. Die Nachbarschaftsbebauung ist durch Wohnnutzungen geprägt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.

Verbindliche Auskünfte zum Baurecht sind bei der Stadt Altena einzuholen. Aufgrund von technischen Problemen im Rathaus der Stadt Altena ist die Erreichbarkeit der Stadtverwaltung aktuell nur telefonisch möglich. Die Abteilung „Planen und Bauen“ ist unter der Rufnummer 02352 209 270 zu erreichen. Wie lange die Störung andauert, steht aktuell noch nicht fest. Die Internetseite der Stadt Altena befindet sich derzeit im Notbetrieb (<https://www.altena-notbetrieb.de/>).

## 4.9

### **Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz**

Die Untere Bodenschutzbehörde im Märkischen Kreis hat im Juli 2023 mitgeteilt, dass das Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenverunreinigungen und Verdachtsflächen verzeichnet ist.

Es wird von einem Grundstück ohne Baulasten ausgegangen.

Die Untere Denkmalbehörde in der Stadt Altena hat im Juli 2023 bestätigt, dass das Grundstück nicht in der Denkmalliste der Stadt aufgeführt ist.



## 4.10

### Miete / Pacht

Für das Grundstück und Haus bestehen derzeit keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

## 4.11

### Erschließung

Das Grundstück grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Bergstraße und ist somit direkt verkehrlich erschlossen. Hierdurch ist es ebenso an die öffentliche Kanalisation der Bergstraße angebunden.

Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG NRW fallen für das Grundstück nicht mehr an. Auch der Kanal- sowie der Wasserleitungsanschlussbeitrag werden nicht mehr erhoben. Derzeit bestehen keine öffentlichen Lasten aus Straßenbaubeiträgen nach KAG NRW.

Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.

# 5. **Bewerbungsablauf**

## 5.1

### Angebotsabgabe

Die Angebote sind über das Formular auf der Homepage der NRW.URBAN ([nrw-urban.de/hoechstgebotsverfahren-altena-sanierungsbeduerftiges-einfamilienhaus-in-ruhiger-hanglage/](http://nrw-urban.de/hoechstgebotsverfahren-altena-sanierungsbeduerftiges-einfamilienhaus-in-ruhiger-hanglage/)) 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 **20.03.2024** (Uhrzeit: 23.59).

## 5.3

### Bewerbungsunterlagen

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

- vollständiger Name und Adresse des Bieters / der Bietergemeinschaft
- gegebenenfalls Angabe des bevollmächtigten Vertreters

- das Gebot mit Währung in vollen Euro (Centbeträge sind nicht zulässig); bedingungsfrei: Das Angebot des Bieters darf an keinerlei Voraussetzungen geknüpft sein, vorbehaltlosfrei: 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 abubrechen 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 Ausarbeitung 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 gegebenenfalls 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](http://nrw-urban.de/hoechstgebotsverfahren-altena-sanierungsbeduerftiges-ein-familienhaus-in-ruhiger-hanglage/)
- 6.2 [Homepage \(Notbetrieb\) Stadt Altena – Abteilung „Planen und Bauen“](http://www.altena-notbetrieb.de/)
- 6.3 [Anzeige bei immowelt mit Veröffentlichung Ausschreibung](http://www.immowelt.de/expose/2dsj95d)

## 7. Weitere Unterlagen

---

Bewerbungsformular

Fotodokumentation Einfamilienhaus Innen- und Außenansicht

Lageplan, Luftbild und ALKIS-Auszug (Tim-online.nrw)

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

# 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**



Seibertzstraße 1  
59821 Arnsberg

Dortmund im Februar 2024