



Höchstgebotsverfahren – kleine Eigentumswohnung in ruhiger Lage

Stadt: Mühlheim a. d. Ruhr (Heißen)
Standort: Louis-Ferdinand-Straße 27/29

April 2024

1. Inhalt

1. Inhalt.....	2
2. Verkaufsverfahren	3
2.1 Höchstgebotsverfahren.....	3
2.2 Zielgruppen/ Bieter	3
3. Lage.....	4
3.1 Makrolage.....	4
3.2 Mikrolage	4
3.3 Entfernungen	5
3.4 Umgebung.....	5
4. Informationen zum Grundstück.....	5
4.1 Kaufpreis	5
4.2 Grundstücksangaben.....	5
4.3 Beschreibung Grundstück	6
4.4 Beschreibung Bebauung/ Außenanlagen	6
4.5 Beschreibung Konstruktion/ Ausführung.....	6
4.6 Flächengrößen	8
4.7 Allgemeiner Zustand/ Baumängel/ Bauschäden	8
4.8 Belastungen.....	8
4.9 Baurecht	9
4.10 Altlasten, Denkmalschutz	9
4.11 Miete/ Pacht.....	9
4.12 Erschließung.....	9
5. Bewerbungsablauf.....	10
5.1 Angebotsabgabe	10
5.2 Bewerbungsfrist.....	10
5.3 Bewerbungsunterlagen.....	10
5.4 Datenschutz- und Einwilligungserklärung	10
5.5 Rechtliche Hinweise zum Verkaufsverfahren.....	11
6. Links	12
6.1 Homepage NRW.URBAN mit Veröffentlichung Ausschreibung	12
6.2 Homepage Stadt Mühlheim – Bürgerservice (Planen, Bauen, Wohnen) - Service Bauen -	12
6.3 Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt	12

7. Weitere Unterlagen	12
8. Impressum	13

2. Verkaufsverfahren

2.1

Höchstgebotsverfahren

Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG vermarktet das landeseigene Grundstück aus einer Fiskalerbschaft im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf. 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 ggf. dritten Bieterunde nennt die NRW.URBAN sämtlichen Bietern/ Interessenten aus der vorhergegangenen Bieterunde das

Höchstgebot der letzten Bieterunde. Diese haben dann die Möglichkeit, das eigene Angebot zu verbessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot abgeben. Wenn es sich um die letzte Bieterunde 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 Bieterunde nicht berücksichtigt. Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote führen nicht zum Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren – der Bieter kann sein Angebot in gegebenenfalls weiteren Bieterunden erneut einreichen. Fristgerecht eingereichte Angebote von Bietern, die an einer vorherigen Bieterunde nicht teilgenommen haben, werden berücksichtigt.

3. Lage

3.1

Makrolage

Das Verkaufsobjekt befindet sich in der Stadt Mülheim an der Ruhr, die Ende September 2023 rd. 175.100 Einwohner aufwies. Die Stadt Mülheim a. d. Ruhr ist dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet und liegt im westlichen Bereich von Nordrhein-Westfalen im südlichen Bereich des Ruhrgebietes.

Verkehrsgeographisch ist die Stadt Mülheim a. d. Ruhr durch die umgebenden Autobahnen BAB 3, 40 und 52 erschlossen. Über den Hauptbahnhof Mülheim a. d. Ruhr ist die Stadt an das regionale und überregionale Schienennetz der DB AG angeschlossen.

3.2

Mikrolage

Das Verkaufsobjekt befindet sich im Stadtteil Heißen (rd. 21.600 Einwohner) rd. 5,5 km westlich der Innenstadt von Mülheim a. d. Ruhr im Stadtbezirk Heißen-Süd. Heißen ist sowohl durch Geschosswohnungsbau als auch individuellen Wohnungsbau geprägt. In westlicher Richtung, unmittelbar westlich des Humboldtrings grenzt das Einkaufszentrum „Rhein-Ruhr-Zentrum“ an.

3.3

Entfernungen

In unmittelbarer Nachbarschaft verkehrt eine U-Bahn-Linie (Haltepunkt Rosendeller Straße), der Hauptbahnhof Mühlheim a. d. Ruhr ist ca. 5,5 km entfernt. Rd. 100 m nördlich des Verkaufsobjektes verläuft die Trasse der BAB 40. Der Flughafen Düsseldorf ist rd. 25 km und der Flughafen Dortmund rd. 50 km entfernt.

3.4

Umgebung

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einem klassischen Geschosswohnungsgebiet als gewachsenes Wohnviertel. Die Nachbarbebauung ist von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Reihen- oder Doppelhausbebauung geprägt.

4.

Informationen zum Grundstück

4.1

Kaufpreis

Der Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens. Das Mindeststartgebot liegt bei **47.300 €**.

4.2

Grundstücksangaben

- Grundbuch:
 - Bestandsverzeichnis: 346/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
 - Gemeinde: Mühlheim
 - Gemarkung: Heißen
 - Flur: 7
 - Flurstücke (Größe): 550 (673 m²), 551 (129 m²), 554 (883 m²)

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.5 nebst Balkon, Keller und Abstellraum.

- Abt. II: eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
- Abt. III: keine Eintragungen

4.3

Beschreibung Grundstück

Das Grundstück Louis-Ferdinand-Str. 27/29 setzt sich insgesamt aus drei Flurstücken mit einer Gesamtgröße von rd. 1.685 m² zusammen. Das Flurstück 550 ist mit dem Wohnhaus Louis-Ferdinand-Str. 27 bebaut und grob rechteckig geschnitten mit einer durchschnittlichen Breite von rd. 25 m und einer durchschnittlichen Tiefe von rd. 27 m. Das Flurstück 554 ist mit dem Wohnhaus Louis-Ferdinand-Str. 29 bebaut und grob rechteckig geschnitten mit einer durchschnittlichen Breite von rd. 15 m und einer durchschnittlichen Tiefe von rd. 57 m. Der über das Flurstück 551 verlaufende Weg umfasst eine Länge von rd. 30 m bei einer Breite von rd. 3 m im vorderen Bereich. Im rückwärtigen Bereich weitet sich der Weg auf eine Breite von rd. 9 m auf und dient der Zuwegung zu dem sich auf Flurstück 554 befindlichen Garagegebäude.

Die Flurstücke sind weitgehend eben.

4.4

Beschreibung Bebauung/ Außenanlagen

Die Wohnanlage Louis-Ferdinand-Str. 27/29 umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten, wobei sich 9 Wohneinheiten im Haus Nr. 27 und 6 Wohneinheiten im Haus Nr. 29 befinden. Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung Nr. 5 umfasst ca. 33 m² und befindet sich im 1. Obergeschoss (Mitte) des Hauses Nr. 27, welches als dreigeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt ist.

Die Wohnhäuser sind von gepflegten Grünanlagen umgeben, die im Wesentlichen aus Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen, Stauden und Bäumen bestehen. Der rückwärtige Garten steht den Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wege sind mit Betonplatten belegt. An der südöstlichen Seite des Grundstückes befinden sich Stellplatzflächen.

4.5

Beschreibung Konstruktion/ Ausführung

Mehrfamilienhaus:

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus Nr. 27 wurde um 1964 als Reihendhaus errichtet. Die Außenwände des Wohnhauses bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk und Hochlochziegel mit einem Wärmedämmverbundsystem. Die Giebelseite ist mit Kunstschieferplatten verkleidet. Das Satteldach ist mit Dachziegeln aus Betonsteinen belegt.

Die Geschosdecken und die Geschosstreppen bestehen aus Stahlbeton. Die Treppenstufen sind als Betonwerkstein ausgeführt. Die Fußböden im Keller bestehen aus gestrichenem Estrich bzw. Terrazzo Fliesen.

Die Hauseingangstür ist als Aluminiumtüranlage mit Isolierglasscheiben ausgeführt, die Kellertüren bestehen aus Stahl- bzw. Holzbrettern.

Eigentumswohnung Nr. 5:

Die Innenwände bestehen aus massiv gemauertem Kalksandstein und Hochlochziegeln mit Putz und Tapete (Raufaser weiß gestrichen). Die Decken sind im Flur als Holzdecke in furniertem Nussbaum ausgeführt. Im Wohnzimmer befinden sich Holzpaneele in weißer Holzoptik. Die Decken in der Küche und im Bad sind verputzt und weiß gestrichen. Die Bodenbeläge im Wohnraum, in der Küche und im Flur wurden entfernt. Unter dem ehemaligen Teppichboden im Wohnraum und im Flur befindet sich schwimmender Estrich. In der Küche war ursprünglich PVC verlegt. Das Bad ist mit weißen kleinformatigen Fliesen ausgelegt.

Die Wohnungseingangstüre ist sind aus lackiertem Röhrenspan in Stahlzarge ausgeführt, die Zimmertüren bestehen ebenfalls aus lackiertem Röhrenspan mit Holzzargen. Der Zugang zur Küche erfolgt durch eine Falttür aus Kunststoff mit nachempfundenen Glasfeldern aus Kunststoff.

Bei den im Jahr 1997 eingebauten Fenstern handelt es sich um Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag, in Kombination mit einer Balkontür aus dem gleichen Material. Die Fenster verfügen über einen außenliegenden Sonnenschutz.

Die Elektroinstallation ist in Standardausstattung als Unter-Putz-Installation ausgeführt.

Die Sanitärinstallation besteht aus einem Bad mit ausgebauter Dusche, Handwaschbecken und WC mit Druckspüler in veraltetem einfachen Standard. In der Küche befindet sich ein elektrischer Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung in altersgemäßem Zustand.

Die Heizungsinstallation ist in Form von Nachtspeicheröfen von Stiebel Eltron ausgeführt.

4.6

Flächengrößen

Grundstücksfläche insgesamt:	ca. 1.685 m ²
davon 346/10.000 Miteigentumsanteil	
Wohnfläche Wohnung Nr. 5:	ca. 33 m ²

4.7

Allgemeiner Zustand/ Baumängel/ Bauschäden

Das Mehrfamilienhaus Nr. 27 wurde offensichtlich laufend in einem guten Zustand gehalten. Alle besichtigten gemeinschaftlichen Räume wie Treppenhaus und Keller machen einen gepflegten Eindruck. Das Gleiche gilt für die Außenanlagen. Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden. Die im Keller sichtbare Einführung für Wasser ist in einem guten Zustand, die Elektroverteilung ist ebenfalls in einem guten Zustand. Die Dachflächen befinden sich in einem altersgemäßen Zustand. Die Fenster der Wohnanlage sind aus Aluminium und wurden vmtl. ebenfalls 1997 erneuert. Der Zustand des Gebäudes kann als gepflegt bezeichnet werden.

Es sind keine nennenswerten Schäden an der Gebäudekonstruktion sichtbar, die Gemeinschaftsanlagen machen einen gepflegten Eindruck, Modernisierungsmaßnahmen sind allerdings nicht zu erkennen.

Die Wohnung macht keinen gepflegten Eindruck. Der Ausbaustandard ist einfach und. Die Elektro- und Sanitärinstallationen entsprechen dem Errichtungszeitraum. Die Innentüren sind einfach. Die Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung befinden sich in einem altersgemäßen guten Zustand. Nennenswerte Schäden, die die Gebrauchstüchtigkeit gefährden könnten, sind während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Weitergehende Modernisierungsmaßnahmen sind augenscheinlich nicht durchgeführt worden. Aufgrund ihrer Lage im 1. OG und des fehlenden Aufzugs ist die Wohnung nicht barrierefrei.

Um die Wohnung bezugsfertig zu machen, müssen sämtliche Böden erneuert und das Bad saniert werden. Darüber hinaus gehende Modernisierungsarbeiten sind nicht zwingend erforderlich und liegen somit im persönlichen Entscheidungs- und Ermessungsbereich des Erwerbers.

4.8

Belastungen

Gemäß Auskunft der Stadt Mühlheim a. d. Ruhr ist für das Flurstück 550 (Louis-Ferdinand-Str. 27) keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Für das Flurstück 551 (Wegeflurstück) liegt eine Baulast zur Gewährung des Zugangs zu den angrenzenden Wohnhausgrundstücken vor. Für das Flurstück 554 (Louis-Ferdinand-Str. 29) liegt eine Abstandflächenbaulast vor.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den eingetragenen Baulasten keine Einschränkungen für das Verkaufsobjekt verbunden sind.

4.9

Baurecht

Im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft aus der Städtereion der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen stellt ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nach Auskunft der Stadt Mülheim a. d. R. befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für den vorliegenden Bereich gilt die „Satzung für die Begrünung baulichen Anlagen“. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück im Einwirkungsbereich des Bergbaues (E.ON) und im Zustimmungsbereich des Fernstraßen-Bundesamtes.

Verbindliche Auskünfte zu baulichen Änderungen sind bei der Stadt Mülheim a. d. R., Bürgerservice (Planen, Bauen, Wohnen) - Service Bauen - einzuholen: [Service Bauen - Stadt Mülheim an der Ruhr \(muelheim-ruhr.de\)](http://muelheim-ruhr.de)

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Sanierungs- oder Erhaltungssatzung und ist nicht Bestandteil eines Umlegungsgebietes.

4.10

Altlasten, Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Amtes für Umweltschutz – Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim a. d. R. liegen für das Grundstück keine Erkenntnisse über Altstandorte oder Altablagerungen vor. Es wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Für die aufstehenden Gebäude liegt kein Eintrag in die Denkmalliste der Stadt Mülheim a. d. R. vor.

4.11

Miete/ Pacht

Die zu veräußernde Eigentumswohnung ist derzeit ungenutzt und es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Die Wohnung ist leergeräumt.

4.12

Erschließung

Die Wohnanlage ist über die Louis-Ferdinand-Straße erschlossen und an die Kanalisation angebunden.

Von den Versorgungsträgern werden die Medien Strom, Telekommunikation und Wasser in das Gebäude eingespeist.

Gemäß Auskunft der Stadt Mülheim a. d. R. fallen Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlussbeiträge nach KAG NRW für die Erschließungsanlage Louis-Ferdinand-Straße nicht mehr an. Ebenfalls sind keine Straßenbaubeiträge nach KAG NRW zu entrichten.

5. **Bewerbungsablauf**

5.1

Angebotsabgabe

Die Angebote sind über das Formular auf der Homepage der NRW.URBAN (<https://nrw-urban.de/hoechstgebotsverfahren-muelheim-an-der-ruhr-kleine-eigentumswohnung-in-ruhiger-lage/>) einzureichen. Angebote per Post, Fax, E-Mail oder Telefon werden nicht berücksichtigt.

5.2

Bewerbungsfrist

Die Frist zur Abgabe eines Angebotes endet am **07.06.2024** (Uhrzeit: 23:59).

5.3

Bewerbungsunterlagen

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

- vollständiger Name und Adresse des Bieters/ der Bietergemeinschaft
- gegebenenfalls Angabe des bevollmächtigten Vertreters
- das Gebot mit Währung in vollen Euro (Cent Beträge sind nicht zulässig) bedingungslos: Das Angebot des Bieters darf an keinerlei Voraussetzungen geknüpft sein.
- Vorbehaltlos: 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 ggf. 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**
<https://nrw-urban.de/hoechstgebotsverfahren-muelheim-an-der-ruhr-kleine-eigentumswohnung-in-ruhiger-lage/>
- 6.2** **Homepage Stadt Mülheim – Bürgerservice (Planen, Bauen, Wohnen) - Service Bauen -**
[Service Bauen - Stadt Mülheim an der Ruhr \(muelheim-ruhr.de\)](http://ServiceBauen-StadtMuelheimanDerRuhr.muelheim-ruhr.de)
- 6.3** **Veröffentlichung Ausschreibung bei immowelt**
<https://www.immowelt.de/expose/2dll65z>

7. Weitere Unterlagen

Bewerbungsformular

Datenschutz- und Einwilligungserklärung

Luftbild, Fotos Grundstück und Wohnung

Grundrissplan

Auszüge aus Übersichtskarte und Stadtplan

Auszug aus Flächennutzungsplan

8. Impressum

Verantwortlich:



NRW.URBAN GmbH & Co KG
Revierstraße 3
44379 Dortmund

info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen

Bezirksregierung
Düsseldorf



Dortmund im April 2024