

# Gemeinde Modautal



Gemeinde Modautal, 64397 Modautal

An die  
Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten

Odenwaldstraße 34  
64397 Modautal  
Tel: 06254 / 9302-0  
Fax: 06254 / 9302-10  
Email: [bauamt@modautal.de](mailto:bauamt@modautal.de)  
Internet: <http://www.modautal.de>  
Sprechzeiten:  
Mo.: 08.00–12.00 Uhr  
und 14.00–16.00 Uhr  
Mi.: 14.00 – 18.30 Uhr  
Do.: 08.00 – 12.00 Uhr  
Fr.: 08.00 – 12.00 Uhr  
Telefon ( Durchwahl ): - 40

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

Sachbearbeitung  
Frau Hiemer

Modautal, den  
20.09.2024

## Öffentliches Bieterverfahren - Exposé -

Die Gemeinde Modautal bietet nachfolgende Immobilie (Wohnhaus mit Feuerwehrgerätehaus) zum Verkauf an:

**Gemarkung Ernthofen Flur 1, Flurstücksnummer 56  
Am Dornhaag 2 / Forsthausstraße 14**

**Mindestgebot:** 375.000,00 EUR lt. Beschluss des Gemeindevorstandes.  
Der Bodenrichtwert in Ernthofen beträgt derzeit 230,00 EUR/m<sup>2</sup>.

**Letztmögliche Gebotsabgabe in der Gebotsphase:** 01.11.2024

**Besichtigungstermin:** Wir bitten um Rückmeldung, ob Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben.

Sparkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF1DAS  
IBAN: DE10508501500045000206

Volksbank Darmstadt Mainz eG  
BIC: MVBMD55  
IBAN: DE53 5519 0000 0794 2430 14

Postbank Frankfurt  
BIC: PBNKDEFFXXX  
IBAN: DE98500100600069405603

## Lagebeschreibung



Die Gemeinde Modautal liegt im vorderen Odenwald im Kreis Darmstadt-Dieburg etwa 15 km von Darmstadt und wird von der Modau durchflossen. Sie ist eingebettet in den Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Modautal hat ca. 5.150 Einwohner, eine Gemarkungsfläche von knapp 32 km<sup>2</sup> und besteht aus den Ortsteilen Allertshofen, Asbach, Brandau, Ernstshofen, Herchenrode, Hoxhohl, Klein-Bieberau, Lützelbach, Neunkirchen, Neutsch und Webern.

Eine familienfreundliche Infrastruktur, hervorragende Gastronomie, ein reges Vereinsleben und die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten tragen – neben der herrlichen Lage – zur Attraktivität der Gemeinde bei.

Die Immobilie befindet sich in der Gemarkung Ernstshofen. Der Ortsteil hat ca. 1.057 Einwohner. Kindergarten sowie Grundschule sind direkt vor Ort und die ÖPNV Anbindung ist sehr gut.

## Gebäudebeschreibung

<b>Art des Gebäudes</b>	Wohnungen mit Feuerwehrgerätehaus
<b>Baujahr</b>	1964, Anbau 1996
<b>Dach</b>	
Dachform	Satteldach
Dachausführung	Holzkonstruktion, keine Wärmedämmung und keine Unterspannbahnen
<b>Nutzungseinheiten u. Raumaufteilung</b>	
Dachgeschoss	2 Wohnungen

Sparkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF1DAS  
IBAN: DE10508501500045000206

Volksbank Darmstadt Mainz eG  
BIC: MVBMD55  
IBAN: DE53 5519 0000 0794 2430 14

Postbank Frankfurt  
BIC: PBNKDEFFXXX  
IBAN: DE98500100600069405603

Obergeschoss	2 Wohnungen Anbau: Büro und Lager
Erdgeschoss	Mannschaftsraum, 2 Geräteraum, 3 Garagen Anbau: Garage, Umkleideraum, WC
Kellergeschoss	Archiv, Partyraum, WC, Heizung, Waschküche, Mieterkeller
<b>Energieausweis</b>	liegt vor
<b>Außenanlagen</b>	Befestigte Hofflächen

<b>Gebäudeteil</b>	<b>Ausstattung</b>
Fassade	Verputzt
Innenwandbekleidung	Putz, Tapeten, Sanitärbereich tlw. raumhoch und tlw. halbhoch gefliest
Deckenbekleidung	Putz, Tapeten
Bodenbeläge	Teppich, Fliesen, Beton, Linoleum
Dachdeckung	Tonziegel, Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster
Türen	Holztüren
Heizung	Ölzentralheizung, Warmwasserbereitung dezentral
Sanitär	Fliesen in Bäder tlw. Raumhoch und tlw. Halbhoch, Bäder mit Badewanne und WC
Elektroinstallation	dem Baujahr entsprechend

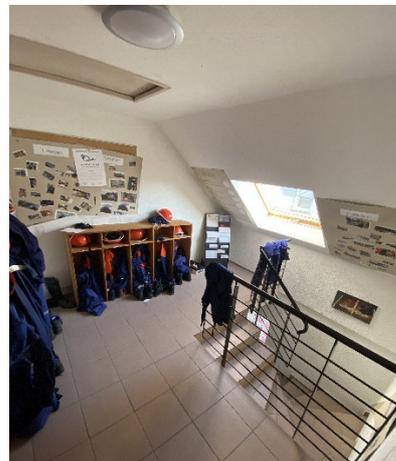
Im Wohnhaus (Am Dornhaag 2) befinden sich vier Wohnungen, die alle vermietet sind. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf rd. 19.000,00 € und die Nebenkosten auf rd. 8.000,00 €.

Die Grundstücksfläche beträgt 695 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche der vier Wohnungen beträgt 376,44 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche des Kellergeschosses beträgt 167,29 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche des Erdgeschosses mit Feuerwehrlflächen und zwei Garagen 217,46 m<sup>2</sup>.

Der Energieausweis weist einen Primärenergiebedarf des Gebäudes von 212,3 kWh auf einer Skala von 0 – 450 kWh aus.

Da der Einzugstermin der Feuerwehr Ernsthofen in das neue Feuerwehrgerätehaus Nord noch nicht genau benannt werden kann, muss in einem möglichen Kaufvertrag die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses inklusive der Parkplatzflächen im Außenbereich, längstens bis 31.12.2025, zur Miete vereinbart bzw. gesichert werden.

## Bilder



Sparkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF1DAS  
IBAN: DE10508501500045000206

Volksbank Darmstadt Mainz eG  
BIC: MVBMDE55  
IBAN: DE53 5519 0000 0794 2430 14

Postbank Frankfurt  
BIC: PBNKDEFFXXX  
IBAN: DE98500100600069405603



## **Beschreibung und Erläuterung des öffentlichen Bieterverfahrens**

Anders als bei einer Auktion oder einer Versteigerung obliegt es, bei einem öffentlichen Bieterverfahren, der Veräußerin (Gemeinde Modautal), ob und zu welchem Preis sie verkauft und an wen und wann verkauft wird. Das angegebene Mindestgebot darf nicht unterschritten werden.

Das Verfahren setzt sich aus vier Phasen zusammen. Um deren Inhalt festzulegen werden diese kurz erläutert:

Sparkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF1DAS  
IBAN: DE10508501500045000206

Volksbank Darmstadt Mainz eG  
BIC: MVBMD55  
IBAN: DE53 5519 0000 0794 2430 14

Postbank Frankfurt  
BIC: PBNKDEFFXXX  
IBAN: DE98500100600069405603

### 1. Besichtigungsphase

Die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten erhalten die Möglichkeit, das Objekt – eventuell mit Sachverständigen – zu besichtigen um dieses „gekauft wie gesehen“ zu erwerben.

### 2. Gebotsphase

Die Gebotsphase ermöglicht den Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten ein schriftliches Gebot (siehe Gebotsformular) in mindestens der Höhe des Angebotspreises abzugeben spätestens bis 01.11.2024. Die Interessentinnen und Interessenten signalisieren hiermit lediglich ein Kaufinteresse und sind mit Gebotsabgabe noch keine Verpflichtung eingegangen.

### 3. Bieterphase

Diese Phase beginnt erst nach unverbindlicher Aufforderung der Veräußerin zur Abgabe bezifferter Kaufangebote an die Kaufinteressentinnen und –interessenten.

Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde abgeleitet werden.

Um sich von den anderen Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten abzuheben, wird den Interessentinnen und Interessenten durch eine Benachrichtigung der Veräußerin die Möglichkeit geboten, ein entsprechend höheres, bedingungsfreies Gebot ohne Zusätze in einem verschlossenen Umschlag abzugeben. Dieses Gebot ist persönlich bei einer zuständigen Sachbearbeiterin oder einem zuständigen Sachbearbeiter des Bauamtes der Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34, 64397 Modautal, 3 OG abzugeben. Eine Finanzierungszusage eines Geldinstituts in entsprechender Höhe ist beizufügen. Juristische Personen werden gebeten ihrem Angebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten erklären sich mit Abgabe des Gebotes mit den Bedingungen des öffentlichen Bieterverfahrens einverstanden.

### 4. Entscheidungsphase

Die Gemeinde Modautal legt sich während der Entscheidungsphase fest, an wen, zu welchem Kaufpreis, zu welchen Bedingungen und wann verkauft wird oder ob von dem Bieterverfahren Abstand genommen wird.

Für einen Vertragsabschluss ist die Zustimmung des Gemeindevorstandes der Gemeinde Modautal erforderlich.

Diese kurze Erläuterung soll den Ablauf festlegen und wird transparent vertreten. Die Ausnahme bleibt vorenthalten.

### **Allgemeine Informationen**

Die persönlichen Angaben der Kaufinteressentinnen und –interessenten werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des angebotenen Grundstücks verwendet.

Mit Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Sparkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF1DAS  
IBAN: DE10508501500045000206

Volksbank Darmstadt Mainz eG  
BIC: MVBMD55  
IBAN: DE53 5519 0000 0794 2430 14

Postbank Frankfurt  
BIC: PBNKDEFFXXX  
IBAN: DE98500100600069405603

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben wird jedoch keine Haftung übernommen.

Kontaktdaten:

Gemeinde Modautal  
- Bauamt -  
Iris Hiemer  
Odenwaldstraße 34  
64397 Modautal

Tel.: 06254 9302-40  
bauamt@modautal.de

Sparkasse Darmstadt  
BIC: HELADEF1DAS  
IBAN: DE10508501500045000206

Volksbank Darmstadt Mainz eG  
BIC: MVBMD55  
IBAN: DE53 5519 0000 0794 2430 14

Postbank Frankfurt  
BIC: PBNKDEFFXXX  
IBAN: DE98500100600069405603