



**Vergabe eines gemeindeeigenen Baudenkmals
gegen Höchstgebot in der „Hochstraße“**

Die Gemeinde Neunkirchen hat in der „Hochstraße 4“ ein sanierungsbedürftiges denkmalgeschütztes Fachwerkhaus (Mehrfamilienhaus, 3 Geschosse + Keller) zu vergeben. Dieses Baudenkmal wird im Rahmen eines Bieterverfahrens gegen Höchstgebot vergeben. Das Bieterverfahren **beginnt am 01.07.2026** und **endet am 03.08.2026 um 10:00 Uhr**. Bitte beachten Sie, dass die Gemeindeverwaltung aus Gründen der Neutralität nicht beim Ausfüllen des Angebotsformulars behilflich sein kann.

1. Information zur Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren)

Das folgende Baudenkmal wird vergeben (Mindestgebot 85,00 € je m²):

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstück in m ²	Wohnfläche m ²	Straße	Hausnr.
Neunkirchen	2	93	208	ca. 200	Hochstraße	4

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Angebote von Personen, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter Nummer 2 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Zudem können ausschließlich die Angebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgelegten Frist bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus eingehen.

Für die Abgabe eines Angebots steht das Dokument „Angebot für ein Baudenkmal im Bieterverfahren“ (Anlage 1) zur Verfügung.

Gültige Gebote werden am oben genannten Termin geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste erstellt, das höhere Gebot ist auf den vorderen Plätzen. Zuschlag erhält der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat. Sollten gleiche Gebote abgegeben werden, entscheidet das Los.

Nachdem das Verfahren zur Veräußerung des Grundstückes gegen Höchstgebot abgeschlossen wurde, wird der Bieter schriftlich informiert.

Abgabe eines Angebots

Für die Abgabe eines Angebots muss das Formular „Angebot für ein Baudenkmal im Bieterverfahren“ ausgefüllt und handschriftlich unterschrieben werden.

Das Formular steht zum Download auf unserer Homepage www.neunkirchen-siegerland.de zur Verfügung und kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus, Bahnhofstraße 3, 57290 Neunkirchen abgeholt werden.

Außerdem muss eine Finanzierungsbestätigung einer inländischen Bank beigelegt werden. Die Lage des Baudenkmals ist dem angehängten Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Frist und Bekanntgabe

Der Zeitraum für die Abgabe eines Angebots ist **vom 01.07.2026 bis zum 03.08.2026 um 10:00 Uhr**. Kaufpreisgebote sind in schriftlicher Form mit der Finanzierungsbestätigung (Gemeinde Neunkirchen, Bahnhofstraße 3, 57290 Neunkirchen) oder im Rathaus direkt mit verschlossenem Kuvert abzugeben (auch der Einwurf im Gemeindebriefkasten zählt). Auf dem verschlossenen Kuvert ist deutlich sichtbar der Vermerk – **Kennzettel für das Bieterverfahren Baudenkmal „Hochstraße“ – Umschlag bitte nicht öffnen !!!** anzubringen. (Nutzen Sie gerne unseren vorbereiteten Kennzettel.) Das Gebot muss deutlich lesbar und mit der Unterschrift des Bieters bzw. aller Bieter (Eheleute, Partnerschaften) unterzeichnet sein. Bitte beachten Sie die Angebotsfrist. Gebote, die nach der Frist eingehen, können nicht beachtet werden.

Die Angebote werden am 03.08.2026 nach 10:00 Uhr im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen, Bahnhofstraße 3, 57290 Neunkirchen unter Aufsicht des Fachbereichsleiters 4.2 oder dessen Vertreters sowie eines Mitarbeiters geöffnet und in eine Liste eingetragen. Die Bekanntgabe der Höchstgebote findet nach der Auswertung statt. Der Zuschlagsberechtigte wird postalisch benachrichtigt.

Hinweis

Die Gemeinde Neunkirchen weist rein vorsorglich, aber ausdrücklich darauf hin, dass Grundstücksgeschäfte zu ihrer Gültigkeit immer notariell beurkundet sein müssen und sich aus der Abgabe eines Angebots kein Rechtsanspruch gegen die Gemeinde Neunkirchen ableiten lässt. Ein Rechtsanspruch auf Zuschlag beim Höchstgebot besteht nicht. Der Gemeinderat kann Einzelfallentscheidungen treffen.

2. Voraussetzungen

Teilnahme am Bieterverfahren berechnigte Personen:

- Die Teilnahme am Bieterverfahren ist nur für volljährige, natürliche und vollständig geschäftsfähige Personen möglich.
- Das Baudenkmal muss zwingend vor Abgabe eines Angebots und unter Teilnahme der Gemeindeverwaltung besichtigt werden. Im Nachgang eines gemeinsamen Termins kann die Gemeinde dem Interessenten weitere Unterlagen zum Baudenkmal (Grundrisse, Gutachten etc.) zur Verfügung stellen.
- Für die Sanierung/Renovierung gelten die Voraussetzungen des § 34 BauGB sowie das Denkmalschutzgesetz.
- Eine Finanzierungsbestätigung ist dem Angebot zwingend beizulegen.

Die Richtigkeit der gemachten Angaben ist in Anlage 1 durch Unterschrift zu bestätigen.

3. Zuschlag und Beurkundung

Zum Zustandekommen eines Kaufvertrages ist eine Annahme des Gebotes durch die Gemeinde Neunkirchen und eine notarielle Beurkundung erforderlich. Bei einem Verstoß gegen die **oben genannten** Voraussetzungen hat die Gemeinde Neunkirchen ein Rückkaufrecht zu den Verkaufskonditionen ohne Verzinsung.

Die Nebenkosten des Grunderwerbs (notarielle Beurkundung, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer) sind vom Käufer zu tragen.

Im Notarvertrag werden u.a. noch folgende Regelungen aufgenommen:

1. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist am Tag des Vertragsabschlusses zur Zahlung fällig. Bei Überschreiten der vereinbarten Fälligkeit ist der Betrag wie folgt zu verzinsen: bis einen Monat nach Fälligkeit = zinsfrei, danach = 6% p.a.

2. Sanierungs-/renovierungsverpflichtung, Wiederkaufsrecht

- a) Der Erwerber ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Beurkundung beim Notariat, unter Einhaltung des geltenden Denkmalschutzgesetzes, zu sanieren/renovieren.
- b) Der Verkäufer behält sich auf die Dauer von drei Jahren den Wiederkauf des Vertragsgegenstandes, bzw. den Rücktritt vom Kaufvertrag vor. Er ist zur Ausübung des Wiederkaufs bzw. des Rücktritts berechtigt, wenn
 - i. der Käufer der oben eingegangenen Sanierung/Renovierung nicht nachkommt,
 - ii. der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers ganz oder teilweise den Vertragsgegenstand veräußert oder die Rechte aus diesem Vertrag an einen Dritten abtritt,
 - iii. über das Vermögen des Käufers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren beantragt oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück eingeleitet wird,
 - iv. der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises nach Mahnung durch den Verkäufer länger als drei Monate in Verzug ist.

Die Erklärung des Wiederkaufs bzw. des Rücktritts vom Vertrag bedarf der Schriftform. Sie kann im Falle des Zahlungsverzuges solange abgegeben werden, wie der Käufer mit der Zahlung in Rückstand ist. Der Rücktritt vom Vertrag wird mit Eingang der Erklärung bei dem Notar wirksam. In den anderen Fällen, die dem Verkäufer zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes berechtigen, muss die Erklärung des Wiederkaufs innerhalb von sechs Monaten abgegeben werden. Die Frist beginnt mit dem Tage, an dem Verkäufer das Ereignis bekannt geworden ist.

- c) Beabsichtigt der Käufer, den Vertragsgegenstand zu verkaufen, so hat er dies dem Verkäufer unverzüglich unter Angabe des Käufers, des Kaufpreises und der Zahlungsweise schriftlich gegen Empfangsbescheinigung mitzuteilen. Der Verkäufer hat innerhalb von drei Monaten vom Tage des Eingangs der Mitteilung ab zu erklären, ob er von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen will oder nicht. Lehnt er die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ab oder erklärt er sich innerhalb der Frist von drei Monaten nicht, so kann das Wiederkaufsrecht nicht mehr ausgeübt

werden, wenn der Kaufvertrag mit dem vorgesehenen Käufer und den mitgeteilten Bedingungen zustande kommt.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem im Vertrag festgesetzten Kaufpreis. Bodenwertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.

- d) Auf den Wiederkaufspreis sind die auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken und Grundschulden in der noch bestehenden Valuta anzurechnen. Der Rest des Wiederkaufspreises ist spätestens bei Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch fällig und vom Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ab zu dem gesetzlichen Zinsfuß zu verzinsen. Soweit die Hypotheken und Grundschulden den Wiederkaufswert übersteigen, kann der Verkäufer die Löschung auf Kosten des Käufers verlangen.

Die Rückübertragung des Vertragsgegenstand auf den Verkäufer erfolgt im Hinblick auf alle entstehenden Kosten und Steuern zu Lasten des Käufers aus diesem heute geschlossenen Vertrag.

- e) Zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus dem Wiederkaufsrecht ist gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang eine Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Gemeinde Neunkirchen in das Grundbuch einzutragen.

3. Weitere Bedingungen

- a) Nachweisliche Falschangaben in der Bewerbung der Erwerber bei der Gemeinde Neunkirchen, für das diesem Kaufvertrag zu Grunde liegende Baugrundstück, führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren bzw. zur vollständigen Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Bewerbers.
- b) Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren des Vertragsgegenstandes gehen mit Tag des Abschlusses des Kaufvertrags auf den Käufer über.
- c) Die Kosten des Vertrages in seiner Durchführung sowie die Grunderwerbssteuern (sämtliche Nebenkosten) trägt der Käufer.

4. Schadenersatzanspruch

Sollte ein Höchstgebot abgegeben und bis zum Ende der Angebotszeit nicht zurückgezogen worden sein, macht sich der Bewerber ggf. schadenersatzpflichtig bzgl. des abgegebenen Höchstgebots und der Differenz des nachfolgenden Gebotes.

Gemeinde Neunkirchen, den 25.06.2026



Marco Schwunk
- Bürgermeister -