

**Exposé**  
**Rheinstraße 9**



Gemeinde Einhausen  
Der Gemeindevorstand

Marktplatz 5  
64683 Einhausen

# Inhalt

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1. Objekt .....	1
2. Grundstücksdaten und Größe .....	1
3. Grundbuchdaten .....	1
4. Lage und Infrastruktur .....	1
5. Innerörtliche Lage .....	2
6. Derzeitige Nutzung .....	2
7. Topographische Lage .....	2
8. Erschließung .....	2
9. Abgabensituation .....	2
10. Energieausweis .....	2
<b>II. Rechtliche Gegebenheiten.....</b>	<b>3</b>
1. Privatrechtliche Situation .....	3
2. Öffentlich-rechtliche Situation .....	3
<b>III. Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>3</b>
1. Art des Gebäudes, Baujahr (Kurzbeschreibung) .....	3
a) Allgemeines .....	3
b) Kellergeschoss.....	5
c) Erdgeschoss .....	5
d) Obergeschoss .....	5
e) Dach .....	5
f) Gebäudeausstattung.....	5
g) Bauteile .....	6
2. Pläne .....	7
3. Berechnungen .....	9
4. Zustandsbesonderheiten .....	10
<b>IV. Allgemeine Informationen und Verkaufsmodalitäten.....</b>	<b>10</b>
<b>V. Angebots- und Auswahlverfahren .....</b>	<b>10</b>

# **I. Allgemeines**

## **1. Objekt**

Die Gemeinde Einhausen beabsichtigt freibleibend, das in Klein-Hausen in direkter Nähe zur Ortsmitte gelegene, bebaute Grundstück

### **Rheinstraße 9**

zu veräußern.

Bei dem zu veräußernden Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, freistehendes, zweistöckiges Fachwerkwohnhaus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofreite und Gärtnerei aus dem frühen 19. Jahrhundert. Das Gebäude ist teilunterkellert und hat zwei Vollgeschosse zzgl. eines nicht ausgebauten Dachbodens. Die Fachwerkkonstruktion ist weitgehend erhalten und weist altersbedingte Schäden auf. Die Sanierungsbeurteilung eines Sachverständigen liegt vor. Demnach ist das Gebäude aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sanierungsfähig bzw. -würdig.

## **2. Grundstücksdaten und Größe**

Veräußert wird das aus insgesamt drei Flurstücken bestehende Grundstück Klein-Hausen Flur 1 Nr. 134/8, 134/9 und 134/10 mit einer Gesamtfläche von 357 m<sup>2</sup>, wobei ca. 127 m<sup>2</sup> auf die Gebäudegrundfläche entfallen.

## **3. Grundbuchdaten**

Grundbuch Groß-Hausen, Blatt 2201, Lfd. Nr. 625,626 und 627, keine weiteren Einträge

## **4. Lage und Infrastruktur**

Einhausen liegt an der Bergstraße im Hessischen Ried und gehört zum klimatisch begünstigten nordöstlichen Oberrheingraben. Umgeben ist das von der Weschnitz durchflossene Einhausen von großen Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nahe der Anschlussstelle Worms-Bensheim der Bundesautobahn A 67 (Frankfurt-Mannheim) und nur 5 km von der Bergstraße mit dem Randgebirge des Odenwaldes entfernt, grenzt Einhausen im Norden an die Gemeinde Groß-Rohrheim und die Stadt Gernsheim (Kreis Groß-Gerau), im Osten an die Städte Bensheim und Lorsch, im Süden an die Stadt Bürstadt sowie im Westen an die Gemeinde Biblis.

Einhausen ist mit seinen knapp 6.800 Einwohnern ein familien- und seniorenfreundlicher Wohnort und verfügt über eine Grundschule und aktuell über vier kommunale und einen evangelischen Kindergarten. Ein vielfältiges Vereinsangebot, verschiedene Sportanlagen, ein Hallenbad und kulturelle Veranstaltungen bieten umfangreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und eine ganzjährig attraktive Lebensqualität. Im Jahr 2016 erhielt Einhausen von der IHK das Prädikat „Ausgezeichneter Wohnort für Fach- und Führungskräfte“.

## **5. Innerörtliche Lage**

Das Verkaufsobjekt liegt im südlichen Teil der Gemeinde und grenzt – durch einen Fußweg getrennt - an der westlichen Seite, sowie im nördlichen Grundstücksverlauf an ein Seniorenwohnheim.

Der Ortsmittelpunkt mit Rathaus, Grundschule, Hallenbad und Gastronomie liegt nur wenige Meter entfernt.

## **6. Derzeitige Nutzung**

Das Objekt wurde als Wohnhaus genutzt und steht zum Verkaufszeitpunkt leer.

## **7. Topographische Lage**

Das Grundstück weist keine wesentlichen Höhenunterschiede aus.

## **8. Erschließung**

Das Grundstück ist über die Rheinstraße voll erschlossen und kann an das öffentliche Gasnetz angeschlossen werden.

## **9. Abgabensituation**

Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht ist das Grundstück abgabefrei.

## **10. Energieausweis**

Ein Energieausweis für Wohngebäude gem. den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz ist aktuell nicht vorhanden. Entsprechende Maßnahmen einer energetischen Ertüchtigung werden empfohlen.

## II. Rechtliche Gegebenheiten

### 1. Privatrechtliche Situation

Das Objekt wird in miet- und pachtfreiem Zustand veräußert. Es bestehen keinerlei privatrechtliche Ansprüche von dritter Seite.

### 2. Öffentlich-rechtliche Situation

#### Baurecht

Das Grundstück liegt im unbeplanten Bereich. Die baurechtliche Zulässigkeit von An-, Um-, oder Neubauten sind somit nach Maßgabe des § 34 BauGB in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) und den denkmalrechtlichen Vorgaben zu bewerten. Die jeweils gültigen Satzungen sind zu berücksichtigen. Die Satzungen sind auf der Homepage der Gemeinde Einhausen veröffentlicht.

**Bitte berücksichtigen Sie, dass die Gemeinde aufgrund der Lage des Grundstücks im Anwendungsbereich des § 34 BauGB und aufgrund der maßgebenden bauordnungs- und denkmalrechtlichen Vorgaben, keine abschließenden und rechtsverbindlichen Aussagen zu Fragen des Baurechts abgeben kann.**

#### Baulasten

Im Baulastenverzeichnis ist keine Baulast eingetragen

#### Denkmalschutz

Laut Denkmalverzeichnis des Landes Hessen handelt es sich bei dem Gebäude aus ortsgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen um ein Kulturdenkmal.

## III. Gebäudebeschreibung

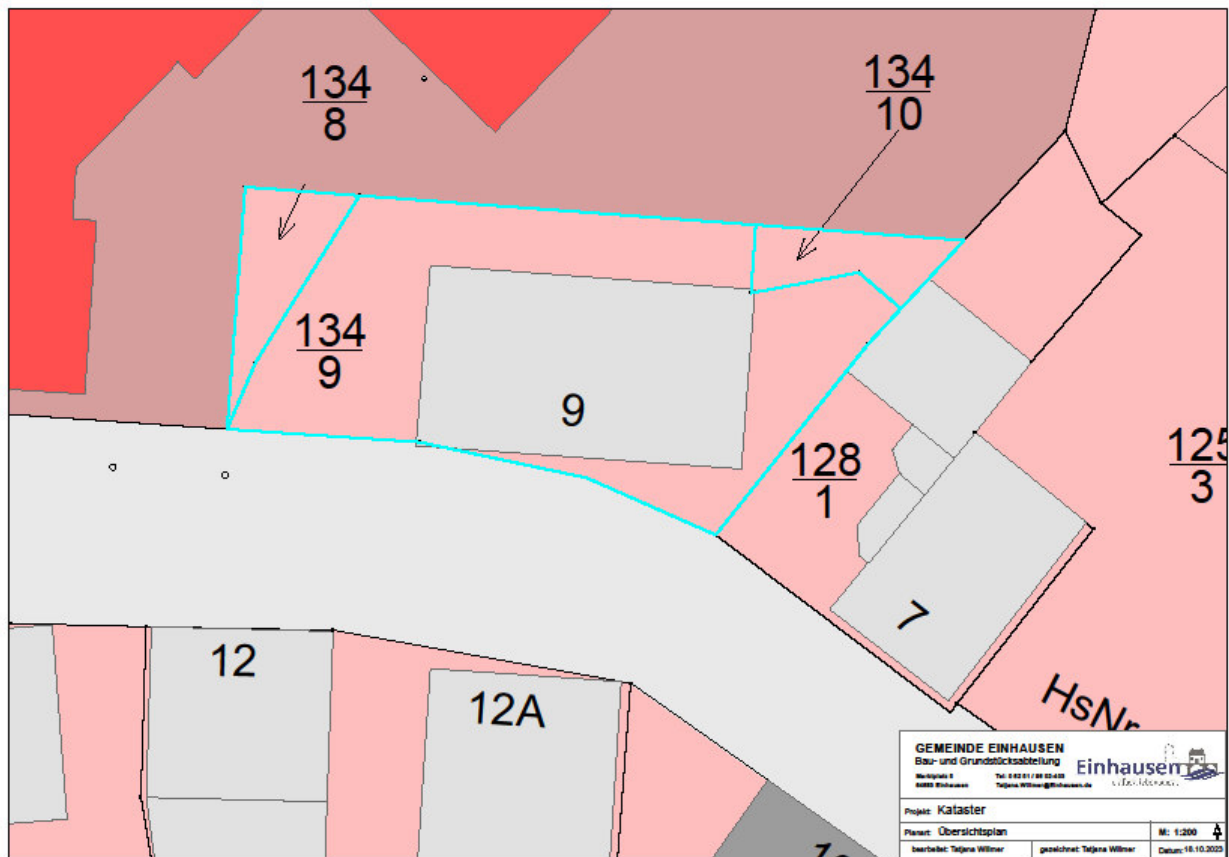
### 1. Art des Gebäudes, Baujahr (Kurzbeschreibung)

#### a) Allgemeines

Über das tatsächliche Baujahr liegen keine genauen Nachweise vor. Nach Sachverständigenutachten ist von einer Erbauung im frühen 19. Jahrhundert auszugehen.

Das Gebäude wurde lange als Gaststätte, später als Schusterwerkstatt genutzt. Der rückwärtigen Traufwand war ein jüngeres Backhaus angebaut, welches jedoch, wie die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude, nicht mehr vorhanden sind.

Aktuelle Grundstücksdarstellung



### **b) Kellergeschoss**

Im nord-westlichen Bereich ist das Gebäude mit einem ca. 1,63 Meter hohen Kriechkeller unterkellert, der durch diverse parzellenartige Einbauten unterteilt ist. Aktuell befindet sich hier noch ein Heizöltank für die automatische Beschickung von Einzelöfen.

### **c) Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss verfügt über insgesamt 8 Wohnräume unterschiedlicher Größe, teilweise gefangen und nur über Durchgangszimmer erreichbar. Der Eingangsbereich ist unterteilt in einen vorderen Flur mit Zugängen links und rechts zu den dahinterliegenden Zimmern und dem Kellerabgang. Im abgeteilten hinteren Flur befindet sich der Treppenaufgang in das Obergeschoss, ein Zugang in das hintere Zimmer und nach draußen.

### **d) Obergeschoss**

Das Obergeschoss verfügt über insgesamt 8 Wohnräume unterschiedlicher Größe, teilweise gefangen und nur über Durchgangszimmer erreichbar.

### **e) Dach**

Satteldach aus Holz mit einer Dacheindeckung aus Ton-Falzziegeln, ohne Dämmung. Das Dachgeschoss ist unterteilt in unterschiedliche Abteilungen, Lagerfläche mit Fliesenboden und zwei Gesindezimmern.

### **f) Gebäudeausstattung**

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 214 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist im jetzigen Zustand nicht bewohnbar und sanierungsbedürftig.

**g.) Bauteile**

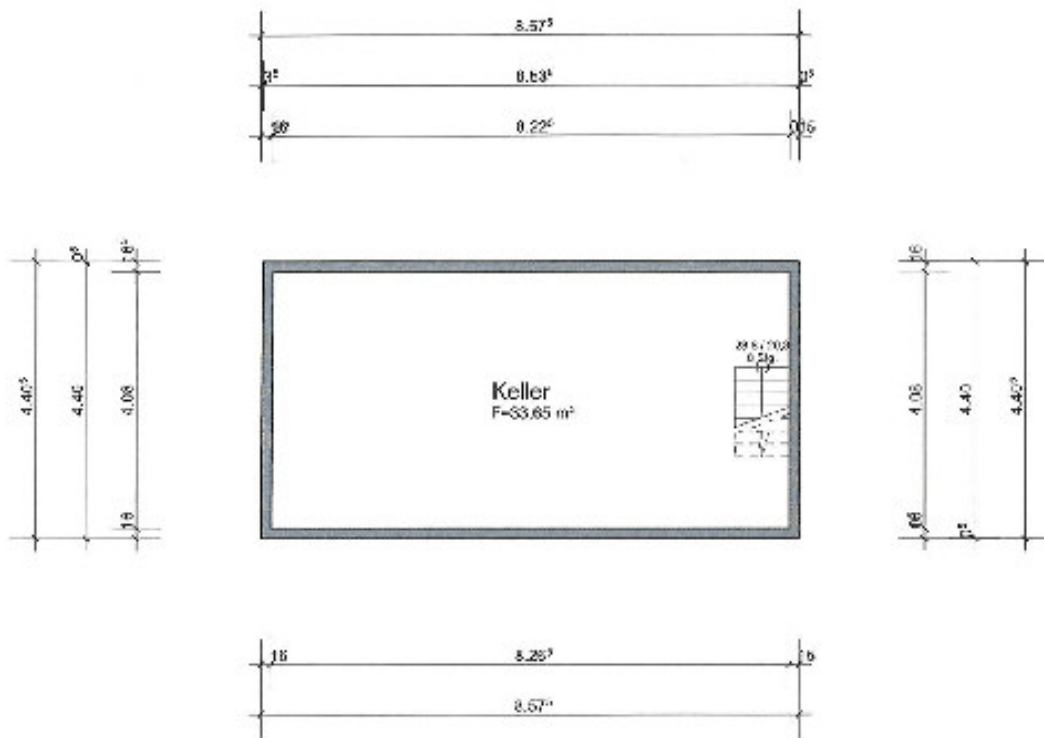
<b>Bauteile</b>	<b>Ausführung</b>
Anschluss	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Kellerdecke	Holzbalkendecke
Umfassungswände	Fachwerk, Ziegel
Geschossdecke	Holzbalkendecke
Dachkonstruktion	Satteldach
Dachdeckung	Falzziegel
Außenverkleidung	Fachwerk, verputzt
Fenster	Unterschiedliche Ausführungen, Großteils Holz
Rollläden	Fensterläden
Türen	Holzrahmen mit Holztürblättern
Bodenbeläge	Fliesen, Holzboden, Terrazzo
Innenwandbekleidung	Tapeten, gestrichen
Deckenbekleidung	Holz
Sanitär	Handwaschbecken im EG, Toilette im OG
Elektroinstallation	Einfacher Standard, nicht zeitgemäß



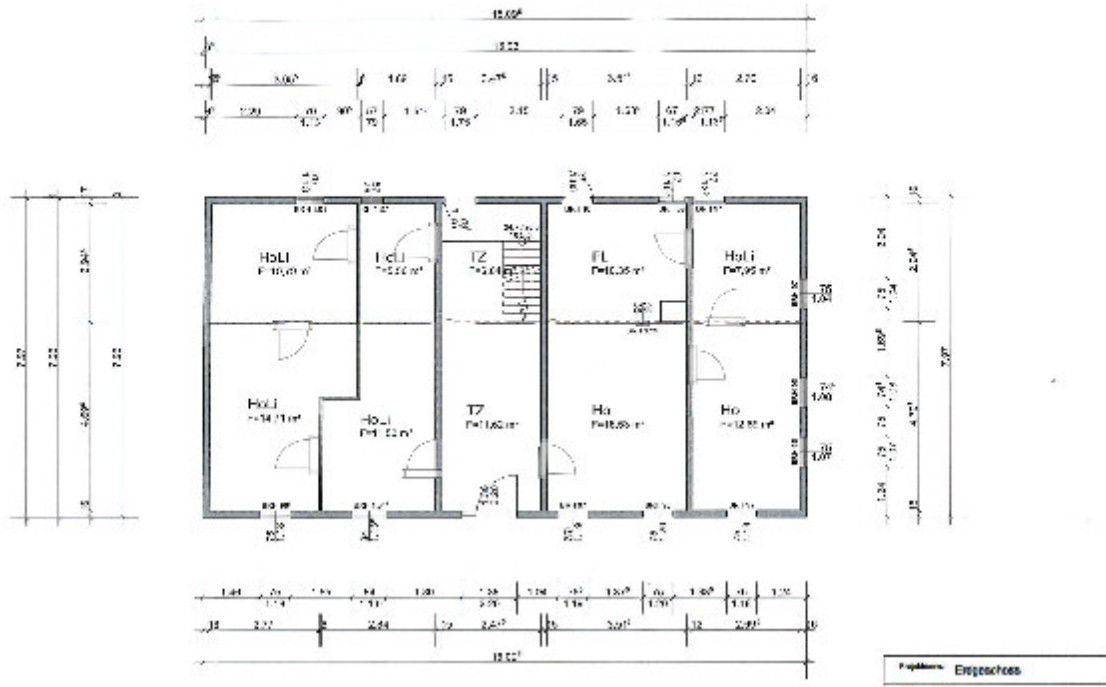
## 2. Pläne

Grundrisse und Ansicht (Nicht maßstäblich)

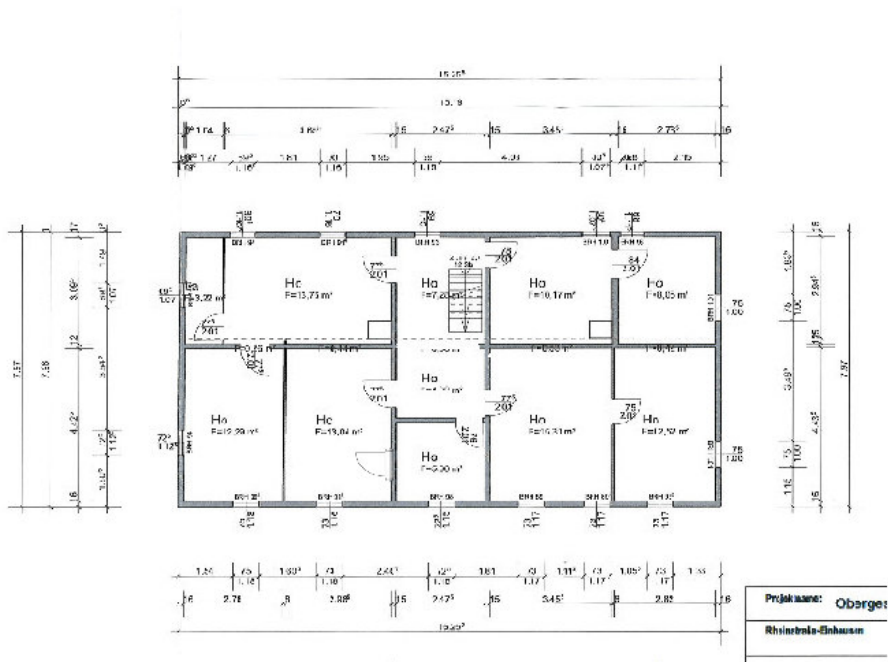
### Kellergeschoss



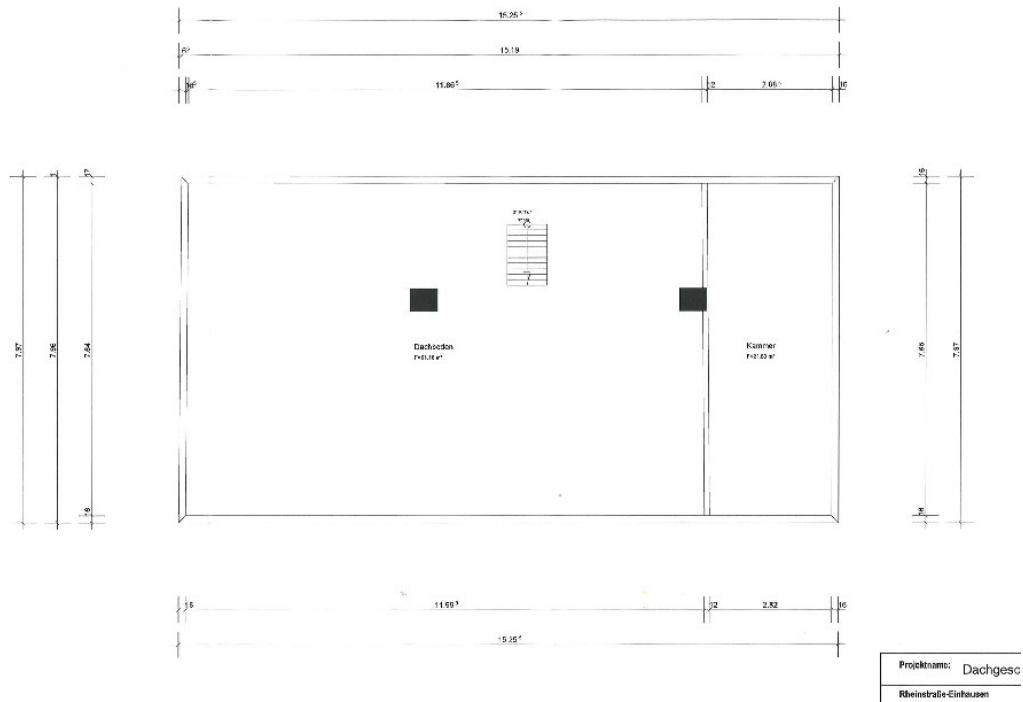
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Dachgeschoss



## 3. Berechnungen

### Wohn- und Nutzflächen

Wohneinheit	Raumaufteilung	Wohnfläche
Dachgeschoss	2 Räume	113,01 m <sup>2</sup> (brutto)
Obergeschoss	8 Räume, 3 Flure	106,29 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8 Räume, 2 Flure	107,74 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Flur, Tankraum, Lagerparzelle	33,65 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>360,69 m<sup>2</sup></b>

#### **4. Zustandsbesonderheiten**

Die Fachwerkkonstruktion ist weitgehend erhalten und weist altersbedingte Schäden auf. Auf der Traufseite Süd sind Putzflächen noch weitgehend erhalten. Die Ausmauerungen der Gefache sind intakt, wenn auch pflegebedürftig. Ein Gutachten zum Gebäudezustand liegt vor.

**Die aktuell bekannten Mängel machen eine Kernsanierung des Gebäudes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich, um zeitgemäße Wohn- oder Nutzungsverhältnisse herstellen zu können.**

#### **IV. Allgemeine Informationen und Verkaufsmodalitäten**

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit der größtmöglichen Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Veräußerung des Objektes erfolgt **freibleibend** gegen Gebotsabgabe.

Die Gemeinde Einhausen ist daher **nicht** verpflichtet zu dem höchsten oder irgendeinem Gebot einen Verkauf vorzunehmen und behält sich ausdrücklich die Entscheidung vor ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt verkauft wird. Durch Abgabe eines Angebotes entsteht weder ein Rechtsanspruch auf den Erwerb noch eine Kaufverpflichtung des Bieters.

Mit dem Verkauf ist kein Maklerauftrag verbunden.

Der aktuelle Bodenrichtwert für die Grundstückslage des Verkaufsobjekts beläuft sich auf 420,00 € m<sup>2</sup> gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Kreis Bergstraße vom 01.01.2022.

#### **V. Angebots- und Auswahlverfahren**

Bitte senden Sie Ihr Kaufpreisangebot mit dem Betreff

„Kaufangebot Rheinstraße 9“ in einem verschlossenen Umschlag bis zum

**31. Dezember 2023 12:00 Uhr**

an

Gemeinde Einhausen  
Bau- und Grundstücksabteilung  
-Kaufangebot Rheinstraße 9-  
Marktplatz 5  
64683 Einhausen

**Bitte fügen Sie Ihrem Kaufangebot auch eine geplante Nutzungsbeschreibung bei und teilen Sie uns -sofern vorhanden- eine Mailadresse mit.**

Angebote in geöffneten Umschlägen oder solche, die nach der genannten Frist eingehen, können nicht berücksichtigt werden.

Weitere Informationen (Besichtigungstermine etc.) erhalten die Bieter anschließend schriftlich.

Alle mit dem Erwerb oder der Angebotsabgabe verbundenen Kosten

(Beteiligung von Sachverständigen, Notarkosten, Gebühren, Steuern, etc.) übernimmt der Käufer bzw. der Kaufinteressent.

Für weitere Fragen oder nähere Auskünfte bitten wir um eine Nachricht per E-Mail oder schriftlich unter dem Betreff „Rheinstraße 9“ an

[Bauabteilung@einhausen.de](mailto:Bauabteilung@einhausen.de)

bzw.

Gemeinde Einhausen  
Bau- und Grundstücksabteilung  
„Rheinstraße 9“  
Marktplatz 5  
64683 Einhausen

**VON TELEFONISCHEN ANFRAGEN BITTEN WIR ABZUSEHEN**

Einhausen, den 23.10.2023