

Exposé

Wohn- und Geschäftsgebäude in einzigartiger Lage:

85221 Dachau, Karlsberg 1

mit angrenzenden Freiflächen



Große Kreisstadt Dachau
Grundstücks- und Gebäudemanagement
Konrad-Adenauer-Str. 2 - 6
85221 Dachau
E-Mail: ggm@dachau.de



Kurzbeschreibung

Objektarten, Fl-St-Größen:	Los 1, Fl-St. 169: Wohn- und Geschäfts-/Praxisgebäude	634 m ²
	Los 2, Fl-St. 169/1: Freifläche	486 m ²
	Los 3, Fl-St. 171/1: Freifläche	204 m ²
Adresse:	Karlsberg 1 85221 Dachau	
Derzeitige Gebäude-Nutzung:	leerstehend/ungenutzt	
Art der Ausschreibung	Veräußerung gegen Gebot	

Detailinformationen

Standort

Mit rund 50.000 Einwohnern ist die Große Kreisstadt Dachau das Zentrum des Landkreises Dachau mit S-Bahn- und Regionalbahnanschluss zum nahegelegenen München - Landeshauptstadt und drittgrößte Stadt Deutschlands.

Das zum Verkauf stehende Anwesen befindet sich in erhöhter Lage am Karlsberg in direktem Kontakt zur malerischen Altstadt Dachaus und mit unvergleichlichem Ausblick auf München und die gesamte Alpenkette von Allgäu bis Karwendel.

Im 500 m Umkreis befindet sich die komplette Infrastruktur einer attraktiven Stadt von Einkaufsgeschäften, Kindergarten, Grundschule, Arzt, Bank, Rathaus, Kirche, vielfältige Gastronomie etc.

Ebenso im 500 m Umkreis befindet sich das Dachauer Schloss mit Schlossgarten, ein Bürgerbiergarten, Museum, Veranstaltungsgebäude etc.

Verkehrsanbindung

In 100 m Entfernung liegt die häufig und bis in die Nachtstunden angefahrene Haltestelle der Stadtbuslinie. Der S- und Regionalbahnhof ist mit dem Bus in 10 min, mit dem Auto in 1,5 km und zu Fuß in 15 min erreichbar.

Über die Bundesstraßen B 471 und B 304 ist Dachau mit mehreren Anschlussstellen der A8, A9, A92 und A99 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der Flughafen München ist mit dem Auto in ca. ½ Stunde und öffentlich in ca. 1 Stunde erreichbar.

Grundstück und Grundbuchangaben

Flurstück-Nr.:	169 (Los 1, Boden-Richtwertzone Oberer Markt)
Objektart:	Gebäude- und Freifläche
FIST.-Größe:	634 m ²
Altlasten (FIST):	keine bekannt, kein Verdachtsfall
Grundbuchangaben:	
Amtsgericht:	Dachau
Grundbuch von:	Dachau, Blatt: 33980
Gemarkung:	Dachau
Abteilung II:	Es sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht sowie Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr 167 BVNr. 5 in Blatt 35522 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Große Kreisstadt Dachau (nach Verkauf noch ins Grundbuch einzutragen)
Abteilung III:	lastenfrei
Flurstück-Nrn.:	169/1 (Los 2) und 171/1 (Los 3)
Objektart:	Hanggrundstück
FIST.-Größen:	169/1: 486 m ² 171/1: 204 m ²
Natur-/Geländeschutz:	Vorhandener Gebäudebestand auf FIST 169/1 ist zu entfernen. Es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden (siehe Grundbuch).
Altlasten (FIST):	keine bekannt, kein Verdachtsfall
Grundbuchangaben:	
Amtsgericht:	Dachau
Grundbuch von:	Dachau, Blatt: 35522
Gemarkung:	Dachau
Abteilung II:	Es sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen: Für FINr. 169/1: Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr 167 BVNr. 5 in Blatt 35522 Für FINr. 169/1 und 171/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauverbot) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Große Kreisstadt Dachau (nach Verkauf noch ins Grundbuch einzutragen)
Abteilung III:	lastenfrei

Erschließung

Das Grundstück FI-Nr 169 ist voll erschlossen.

Strom- und Wasseranschluss an öffentliche Versorgung sowie Kanalanschluss ist gegeben.

Für keines der Grundstücke sind Erschließungsbeiträge offen oder nach derzeitiger Lage zu erwarten. Beiträge und Rückstände nach dem KAG stehen nach heutigem Kenntnisstand nicht an bzw. sind nicht vorhanden.

Altlasten in Boden und Gebäude; sonstige Sachmängel

Die Grundstücke sind im Altlastenkataster der Stadt Dachau nicht als Altlastenverdachtsflächen geführt:

Es ist nicht auszuschließen, dass z.B. bei einer zukünftigen Umnutzung weitere Untersuchungen und sonstige Maßnahmen aus abfall- oder bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlich werden. Diese sind derzeit nicht bekannt. Eine etwaige Altlastenhaftung der Großen Kreisstadt Dachau wird im Kaufvertrag ausgeschlossen

Auch weitere Sachmängel sind nicht bekannt.

Bau- und Planungsrecht

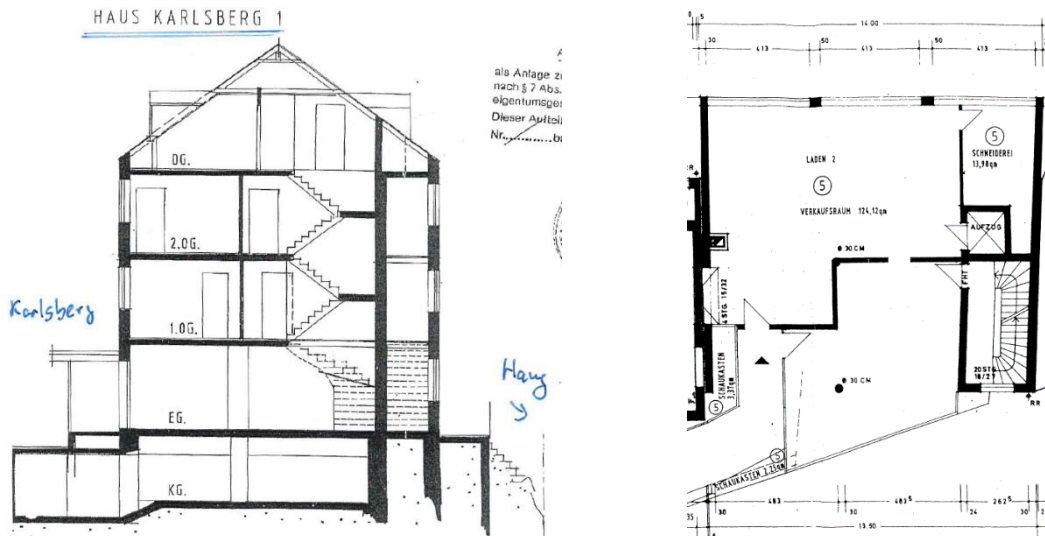
Die Liegenschaft wird nicht von einem Bebauungsplan umfasst (unbeplanter Bereich).

Die Liegenschaft steht als Teil des Ensembles "Altstadt Dachau mit Schloss" unter Ensembleschutz. Das Gebäude selbst ist kein Einzeldenkmal.

Fragestellungen zur zukünftigen Nutzung sind eigenverantwortlich bei den zuständigen Behörden zu klären.

Gebäude und Außenanlagen

Wohn- und Geschäfts-/Praxisgebäude, 1 Ladenlokal, 3 Wohnungen



Das Gebäude besteht in seiner derzeitigen Form seit 1953 durch den Umbau eines bestehenden älteren Gebäudes. Im Jahre 2004 wurde der Laden im Erdgeschoss in ein Cafe umgewandelt, dieses wurde im Jahr 2006 durch einen Raum im 1. Obergeschoss erweitert.

Die Gewerbefläche wird im Erdgeschoss direkt vom Karlsberg aus betreten. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt ebenfalls vom Karlsberg aus über einen separaten Eingangsraum, von diesem führt eine einläufige Treppe ins 1. Obergeschoss und von diesem wiederum eine halbgewendelte Treppe ins 2. Obergeschoss. Die Wohnungen sind zur optimalen Raumnutzung im Wesentlichen ohne Diele ausgebildet, z.B. die Sanitärräume werden durch Wohnräume betreten. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und als dritte Wohnung genutzt. Balkone können für jedes Geschoss zur Erhöhung des Wohnwertes angebracht werden.

Das Gebäude ist nur in einem kleinen Bereich unterkellert. Dieser ist als Lagerraum genutzt. Die Heizungsanlage befindet sich im Nachbargebäude Karlsberg 2. Zusätzlich befindet sich in dem Gebäude ein vom Karlsberg aus zugänglicher Raum. Dieser Raum ist für das Abstellen der Mülltonnen genutzt (auch die des Nachbargebäudes Karlsberg 2).

Elektro-, Sanitär-, Wärme- und Brandschutz-technisch entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen. Das Gebäude bedarf daher einer Gesamtinstandsetzung (wie im bau-analogen Nachbargebäude Karlsberg 2 gerade durchgeführt) oder Abriss mit Neubau (nach Einholung entsprechender Genehmigungen durch den Käufer).

Nutzfläche: Die Gesamtnutzfläche ohne Keller beträgt rund 390 m².

Energiedaten: Vertraglich vereinbart liefert die Heizung des Nachbargebäudes Karlsberg 2 die benötigte Wärmeenergie für das zu verkaufende Objekt Karlsberg 1.

Das zu verkaufende Objekt ist Teil des Altstadtensembles der Stadt Dachau. Deshalb greifen die Vorschriften des GEG nicht und ein Energieausweis gemäß § 87 GEG ist nicht erforderlich.

Ohne, daß mit den folgenden Angaben die Vorschriften des GEG erfüllt werden sollen/können, sondern rein informativ: In 2013, dem letzten Jahr der Vollnutzung des Gebäudes, wurde eine gesamte Wärmeenergie von 61.640 kWh verbraucht, d.h. umgerechnet auf 390 m² wurden 158 kWh/m² im Jahr eingesetzt.

Altlasten (Gebäude):	Keine bekannt
Stellplatzsituation:	Je nach Entwicklung der Liegenschaft (Sanierung oder Abriss) sowie je nach zukünftiger Nutzung ist die Stellplatzsattung der Stadt Dachau entsprechend zu berücksichtigen
Außenanlagen:	Auf FI-St. 169/1 befindet sich ein abzureissendes Gartenhaus, das nicht ersetzt werden darf. Auf FI-St. 169/1 und 171/1 dürfen keine Bauwerke errichtet werden.

Eckpunkte Kaufvertrag

- Die Liegenschaft besteht aus drei Flurstücken, die gemäß der ausgeschriebenen Lose 1, 2 und 3 insgesamt oder einzeln erworben werden können. Es kann auf jedes einzelne, auf alle drei oder auch nur auf zwei der Lose geboten werden.
- Die Grundstücke werden verkauft, wie sie liegen und stehen, das heißt für Zustand und Nutzbarkeit wird keine Gewähr übernommen. Die Einholung von erforderlichen Genehmigungen für wie auch immer geartete Nutzungen des Anwesens ist alleinige Sache des Erwerbers.
- Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten auf dem Vertragsgrundstück. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte letzterer zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten auf dem Vertragsgrundstück herangezogen werden.
- Der Kaufpreis ist fällig am Monatsersten nach Eintragung der Auflassungsvormerkung oder Feststellung der Erfüllung aller vertraglichen Voraussetzungen für den Vollzug des Verkaufs durch den Notar. Bei Überschreitung des Zahlungsziels werden Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, d.h. in Höhe von 5 bzw. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 288 BGB, berechnet.
- Besitz, Nutzen und Lasten, die Haftung und die Verkehrssicherungspflicht gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Erwerber über.
- Der Verkäufer haftet lediglich für ungehinderten Besitzübergang; keine Gewähr übernommen wird insbesondere für die Größe des Grundstücks und die bewohnbare Fläche.
- Die Kosten und Gebühren in Zusammenhang mit dem Kaufvertrag sind vom Käufer zu tragen.
- Bis zum Vertragsabschluss vor dem Notar sind die Verhandlungspartner in ihren Entschlüssen frei. Bei einer Absage der Verkaufsverhandlungen haftet der Verkäufer nicht auf Schadensersatz. Beide Seiten haben das Recht, während des Verkaufsprozesses vom Verkauf beziehungsweise Kauf der Immobilie abzusehen

Weitere Informationen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vor Abschluss des Kaufvertrags gegebenenfalls die Zustimmung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Dachau erforderlich ist.

Kaufpreisvorstellung: Veräußerung gegen Gebot

Schriftliche Angebote werden bis zum **30.11.2024** erbeten.

Bitte verwenden sie den dem Exposé als Anlage beigefügten Text „Kaufpreisangebot“.

Eine Objektbesichtigung kann nach telefonischer Vereinbarung erfolgen:

Ansprechpartner:

Grundstücks- und Gebäudemanagement

Große Kreisstadt Dachau

Augsburgerstr. 1

85221 Dachau

E-Mail: ggm@dachau.de

Herr Reiner Brödenfeldt

Tel: +49 8131 75 162

E-Mail: ggm@adchau.de

Für Rückfragen ist Herr Brödenfeldt zu den üblichen Dienstzeiten zu erreichen.

Allgemeine Informationen der Großen Kreisstadt Dachau

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Angebot ab und verwenden Sie bitte ausschließlich das beigefügte Muster eines Angebotes ohne Zusätze und Bedingungen. Anmerkungen und weitere Informationen können Sie gerne in einem Anschreiben aufführen.

Juristische Personen werden gebeten, ihrem Angebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ihr Angebot richten Sie bitte, in einem Ihrem Anschreiben gesondert beigefügten verschlossenen Umschlag, welcher namentlich mit dem Ausschreibungsobjekt - hier

Karlsberg 1, 85221 Dachau

beschriftet ist, innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**Große Kreisstadt Dachau
Konrad-Adenauer-Str. 2 - 6
85221 Dachau**

Für die Rechtzeitigkeit des Angebots kommt es auf den Eingang bei der Stadt Dachau an. Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet. Mündlich, fernmündlich, per Fax oder per E-Mail abgegebene Kaufangebote können nicht entgegengenommen werden.

Die Große Kreisstadt Dachau behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Großen Kreisstadt Dachau bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Der Großen Kreisstadt Dachau steht es frei, auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen und kann von einer Berücksichtigung bei Nachverhandlungen absehen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur

Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Große Kreisstadt Dachau abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft so wie es liegt und steht (Beschaffensvereinbarung).

Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (etwa Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen sowie sonstige Abgaben) trägt der Käufer. Die Veräußerung des Objekts erfolgt direkt durch die Große Kreisstadt Dachau ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens der Großen Kreisstadt Dachau als Verkäufer daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle eines Verkaufs werden keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

Vom Verkäufer wird keine Gewähr übernommen, dass der Ausschreibungsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist.

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand-, Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Gebäude und sind ggf. vom Erwerber zu übernehmen und können nach Erwerb von ihm nach seinen Erfordernissen geändert werden.

Mit Abgabe eines Angebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein. Bitte geben Sie an, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (Vorlage einer Finanzierungsbestätigung).

Anlagen:

- Datenschutz
- Lageplan
- Grundrisse Gebäude
- Vordruck „Gebot Exposé - Karlsberg 1, 85221 Dachau

Datenschutz

Der Großen Kreisstadt Dachau ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Großen Kreisstadt Dachau gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:

- Große Kreisstadt Dachau - Konrad-Adenauer-Str. 2 - 6, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 75-0, Email: ggm@dachau.de

2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:

- Große Kreisstadt Dachau - Datenschutzbeauftragter,
Konrad-Adenauer-Str. 2 - 6, 85221 Dachau
Tel. +49 8131 75-0, E-Mail: datenschutzbeauftragter@dachau.de

3. Zwecke der Datenverarbeitung / Empfänger von Daten

Die Große Kreisstadt Dachau verarbeitet die erhobenen Daten zum Zwecke der Erfüllung und Pflege geschlossener Verträge (z. B. Mietverträge, Pachtverträge, Kaufverträge, Dienstleistungsverträge, Gestattungsverträge, Rechte an Grundstücken, Vergaben im Rahmen der Grundbesitzbewirtschaftung) sowie in Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Großen Kreisstadt Dachau. Dies schließt die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen von Vertragsanbahnungen und Ausschreibungen von Leistungen bei Vergaben, Ankaufs- und Anmietgesuchen sowie Verkaufs- und Vermietangeboten einschließlich der Übermittlung von relevanten Daten an Kaufinteressenten ein. Diese Daten werden an die grundbesitzbewirtschaftende bzw. nutzende Dienststelle übermittelt. Soweit im Rahmen der Verarbeitung notwendig, können Katasterauszüge oder Einsichten gem. §§ 133 Abs. 2, 12 Grundbuchordnung erfolgen.

Soweit sich die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle zum Zwecke der Vertragserfüllung Servicedienstleistern, insbesondere bei der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bedient, können diese Daten, soweit notwendig, an diese Auftragnehmer zweckgebunden übermittelt werden.

Die für die Durchführung des Jahresabschlusses notwendigen Daten werden an Wirtschaftsprüfungsdienstleister übermittelt. Zu vernichtende Datenträger können an Dienstleister zur Datenvernichtung übermittelt werden.

Soweit die personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet und gespeichert werden, erfolgt der technische Betrieb unserer Datenverarbeitungssysteme stadintern und, soweit erforderlich, temporär im Rahmen der Wartung, Pflege, Aufbereitung und Fehlerbehebung der Daten durch Auftragsdatenverarbeiter. Eine Übermittlung an Empfänger in Drittländern findet nicht statt.

Die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung ergeben sich, soweit nicht vorstehend genannt, aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. b und c DSGVO, Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO, Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG), Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO, Art. 23 Abs. 1 Buchst. e DSGVO, Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO, Art. 6 Abs. 1 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 BayDSG, Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO i.V.m. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB bzw. Art. 6 Abs. 1 Buchst. c und e DSGVO.

4. Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies für den Verarbeitungszweck erforderlich ist oder nach haushaltsrechtlichen Vorschriften oder anderen Bestimmungen vorgeschrieben ist. In der Regel werden die Daten für mindestens drei Jahre nach Ende des konkreten Verarbeitungszwecks aufbewahrt, soweit sich nicht aus haushaltsrechtlichen, zivilrechtlichen, handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Rechtsgrundlagen wie anderen Verwaltungsvorschriften darüber hinausgehende Speicherfristen ergeben.

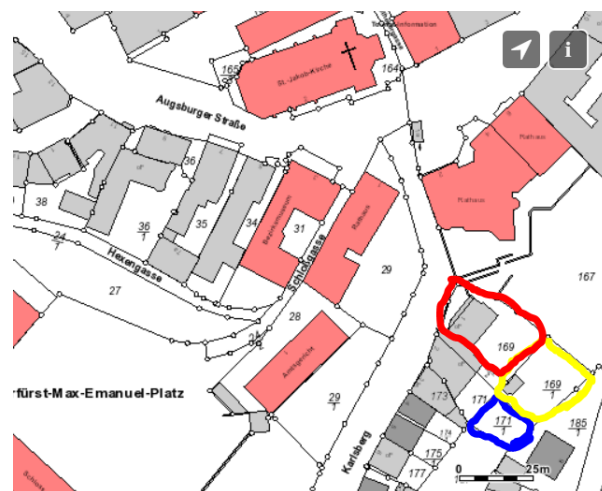
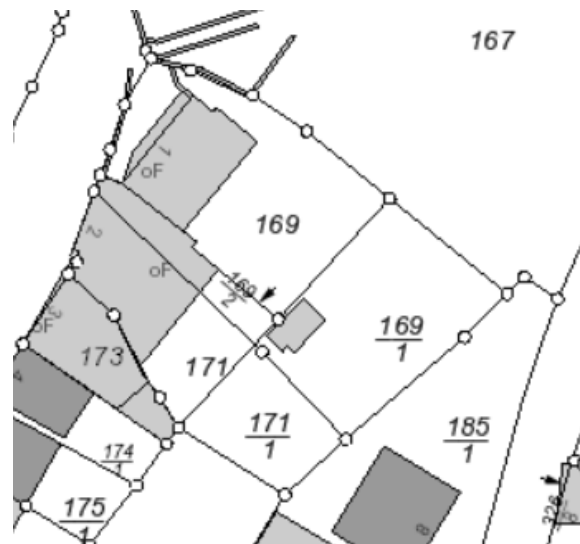
5. Weiterhin möchten wir Sie über die Ihnen zustehenden Rechte nach der DSGVO informieren:

- Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).
- Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).
- Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).
- Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 DSGVO).
- Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.
- Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz. Diesen können Sie wie folgt erreichen:

Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz (BayLfD)
Wagmüllerstr. 18, 80538 München
Postanschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München
Tel. 089/212672-0, Fax 089/212672-50
E-Mail: poststelle@datenschutz-bayern.de, Internet: www.datenschutz-bayern.de

6. Sofern die Verarbeitung der Daten nicht auf Basis der in Nr. 3 genannten Zwecke sondern abweichend auf Basis einer gesondert erteilten Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.
7. Soweit zur Vertragserfüllung oder Angebotsabgabe sowie Vergabe der Leistung notwendig, sind Sie verpflichtet, die aus den vergaberechtlichen Vorschriften oder den zivilrechtlichen Mindestangaben für die Vertragserfüllung resultierenden Angaben zu machen, da ansonsten eine öffentliche Auftragsvergabe oder ein Vertragsabschluss nicht möglich ist.

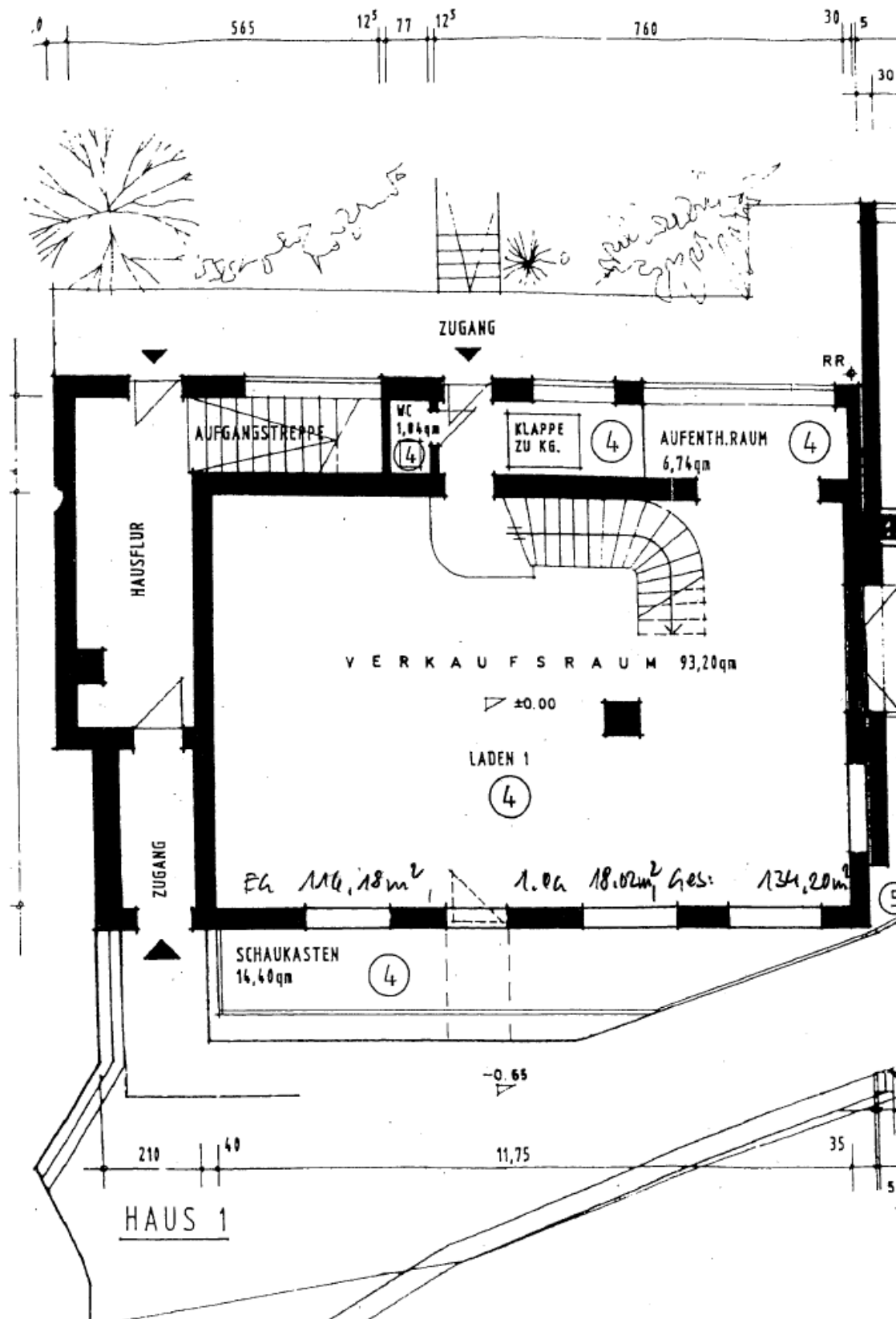
Lageplan:



Luftbild:

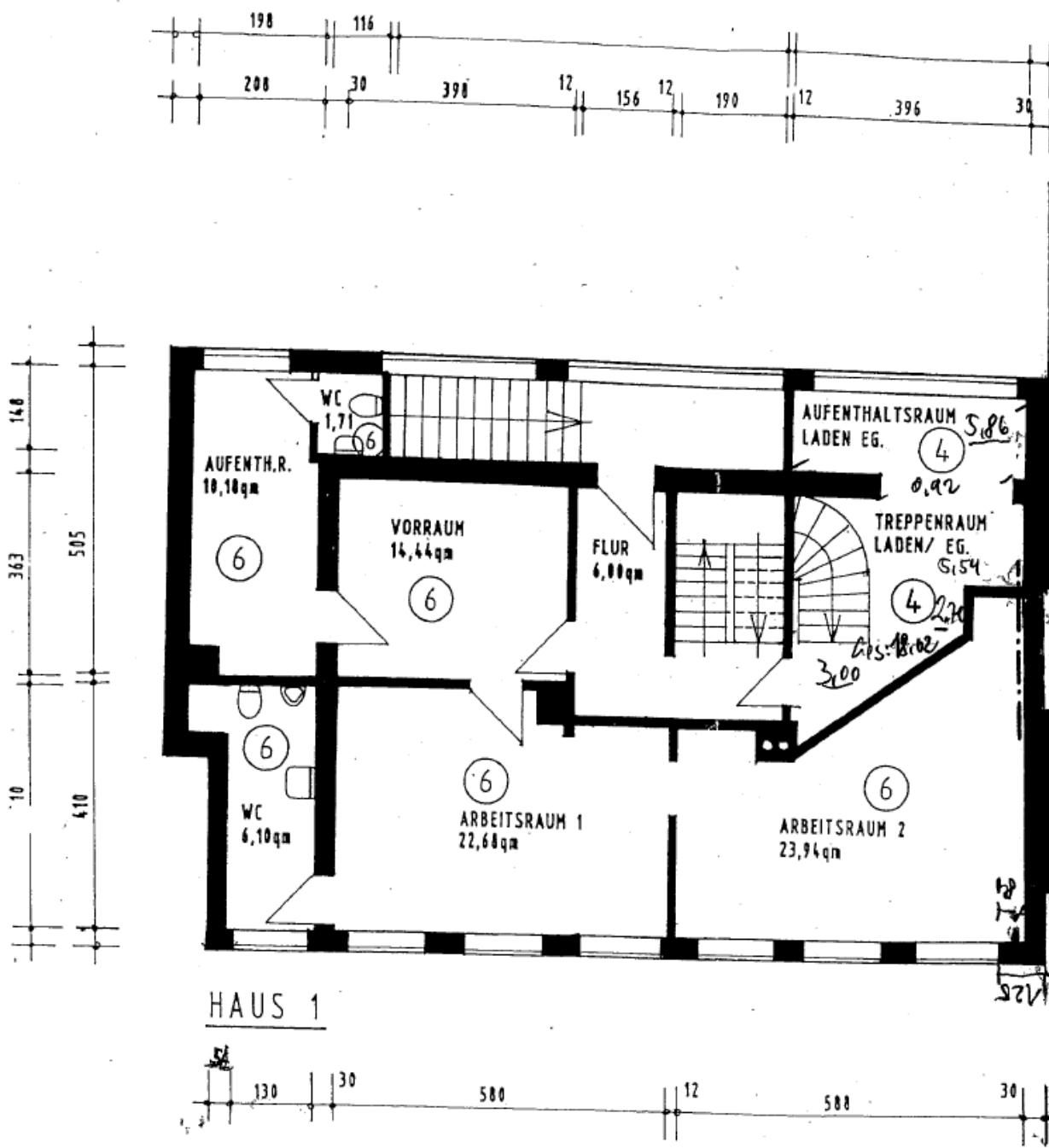


Grundriss EG:





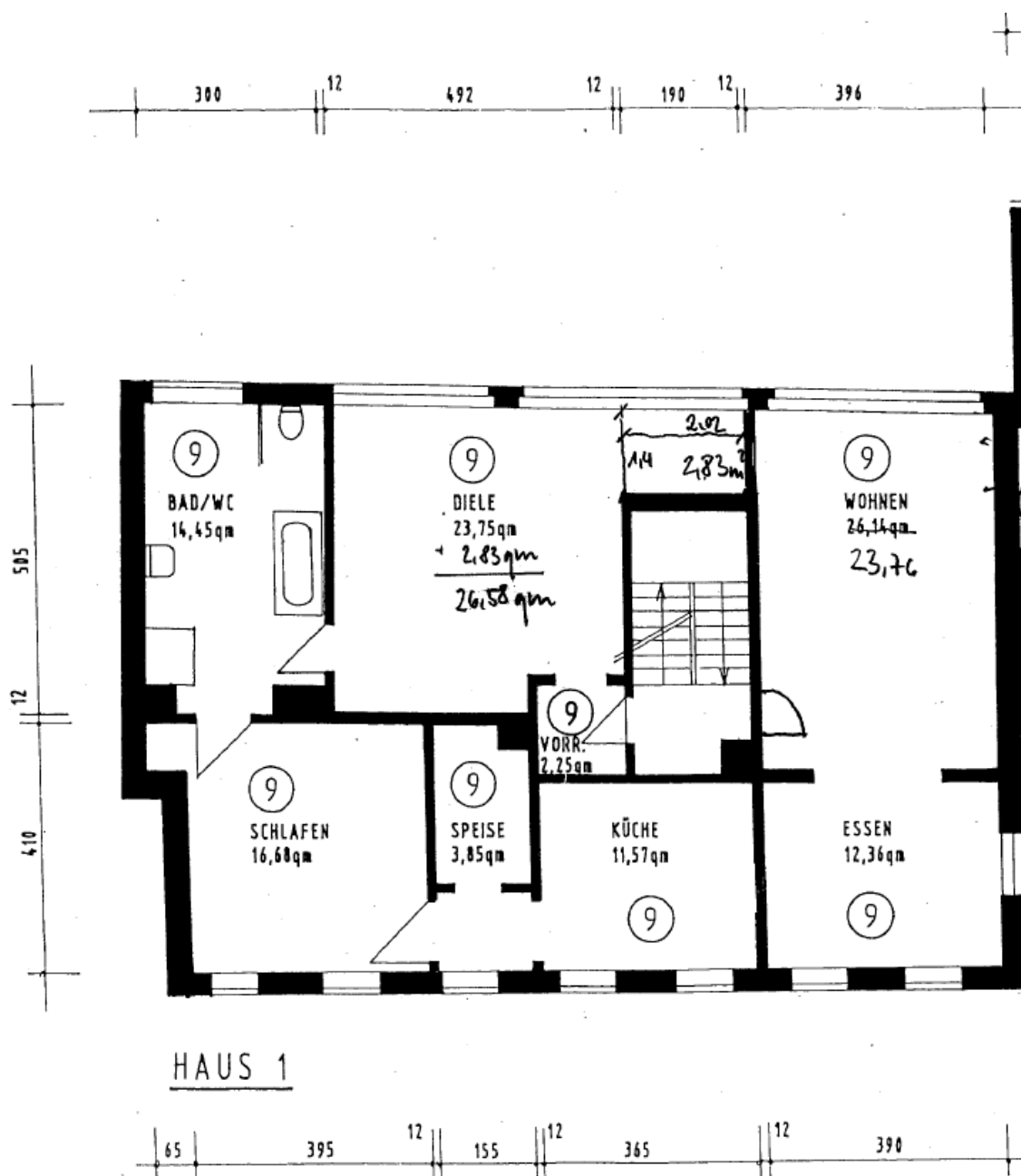
Dachau



1. OBERGESCHOSS

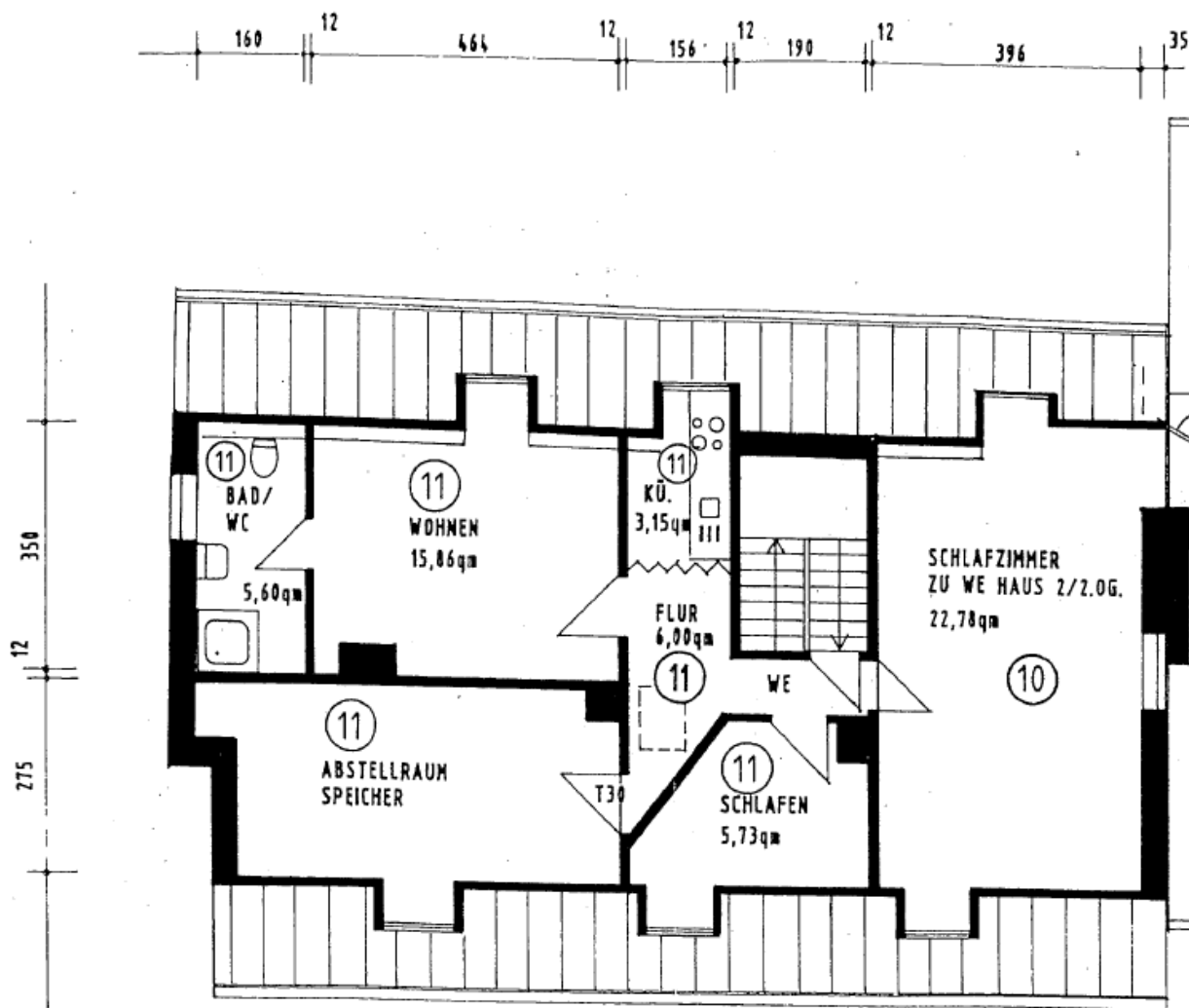


Dachau



HAUS 1

2. OBERGESCHOSS



HAUS 1

DACHGESCHOSS

