

Exposé
Landwirtschaftsflächen „Unterm Röderkopf“
56130 Bad Ems



Verkäufer:

Staatsbad Bad Ems GmbH
Römerstr. 8
56130 Bad Ems

Kontaktdaten:

Herr Achim Deusner
Herr Michael Sael
Tel.: 02603 973-0

E-Mail: sbbe@staatsbad-badems.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
2. Zusammenfassung.....	2
3. Rahmenbedingungen.....	3
4. Grundstücke / Lage.....	4
5. Bieterverfahren.....	10
6. Anlagen	

01 Kaufpreisangebot Seite 12

1. Einleitung

Die Staatsbad Bad Ems GmbH bietet 7 aneinandergrenzende Grundstücke zum Verkauf an. Ein Verkauf nur eines Grundstücks oder einer Teilfläche erfolgt nicht.

Die Veräußerung findet im Höchstbieterverfahren statt.

Anhand des vorliegenden Exposés erhalten Interessenten Informationen zu den Grundstücken.

Die Abgabe von Geboten erfolgt auf dem beigegeführten Formblatt, einzureichen in einem verschlossenen Umschlag mit dem Zusatz (Grundstücksgebot) an die Anschrift des Veräußerers.

Die Abgabefrist endet am 25.06.2025.

2. Zusammenfassung

Grundbuch:	Bad Ems
Blatt:	3412
Gemarkung:	Bad Ems
Flur:	69
Flurstücke:	98, 99, 106, 107, 108, 109, 110
Fläche:	Gesamt 11.420m ² (2170 m ² , 1767 m ² , 1688 m ² , 1687 m ² , 1369 m ² , 1369 m ² , 1370 m ²)
Tatsächliche Nutzung	Verpachtet zur landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese) Kündigungsfrist 1 Jahr zum Jahresende
Grundbuch Abt. II:	Keine Eintragungen
Vergabeverfahren:	Höchstbieterverfahren
Beschreibung:	Die Grundstücke liegen am nördlichen Stadtrand ca. 160 m bis 380 m zum Wohngebiet Bismarckhöhe und den dortigen Kliniken. Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2,5 Km
Planungsrechtliche Lage	Außenbereich nach § 35 BauGB. Nach Auskunft der VG Bad Ems-Nassau vom 12.12.2024 sind keine Planungen der Stadt Bad Ems zu einer Fortentwicklung als Wohnbaufläche absehbar
Rahmenbedingungen	Heilquellenschutzgebiet, Zone III und Zone IV



3. Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Umfeld

3.1.1 Makrolage

Bad Ems befindet sich im Norden von Rheinland-Pfalz an der unteren Lahn, zwischen Taunus und Westerwald. Die Stadt liegt ca. 17 km südöstlich von Koblenz und ca. 38 km südwestlich von Diez. Bad Ems ist eine verbandsangehörige Stadt und Sitz der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises. Zugleich ist sie auch Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Sie zählt zum Mittelzentrum in Rheinland-Pfalz. Bad Ems ist ein staatlich anerkannter Heilkurort. Mit seiner stadtprägenden, mondänen Bäderarchitektur gehört Bad Ems seit 2021 zum Unesco Welterbe der „Great Spa Towns of Europe“.

3.1.2 Mikrolage

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 15 km², die sich über die Tallage beiderseits der Lahn und den nördlichen Bergrücken erstreckt. Die beiden Stadtgebiete sind u. a. mit einer modernen Standseilbahn verbunden.

Derzeit leben in Bad Ems rund 10.000 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Stadt ist Sitz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Als Thermalheilbad ist die Kur- und Kreisstadt Bad Ems als hochprädikatisierter Kurort ausgewiesen. Entsprechend hat die Stadt eine starke Prägung im Bereich Gesundheit und Tourismus.

Bad Ems zählt zu den ältesten Badeorten in Europa mit historischem Weltruf. Ursprung hierfür bilden seit jeher die Vielzahl der heißen Thermalquellen, die größtenteils artesisch dem Bad Emser „Quellsattel“ entspringen. Die Stadt bietet hierbei vielfältige Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen, wie zum Beispiel die Emser Therme. Einem Kurort entsprechend, verteilt sich das medizinische Angebot auf 4 Kurkliniken und die international bekannte Ayurveda Privatklinik. Zu den namhaftesten Unternehmen am Standort zählen der Hersteller von Gesundheitsprodukten, Uriach Germany GmbH, die u. a. die Emser Pastille produzieren, die Löwenstein Medical GmbH & Co. KG und Löwenstein Medical Diagnostics GmbH sowie die Heuchemer Verpackung GmbH & Co. KG mit ihrem Standort 1.

4. Grundstücke

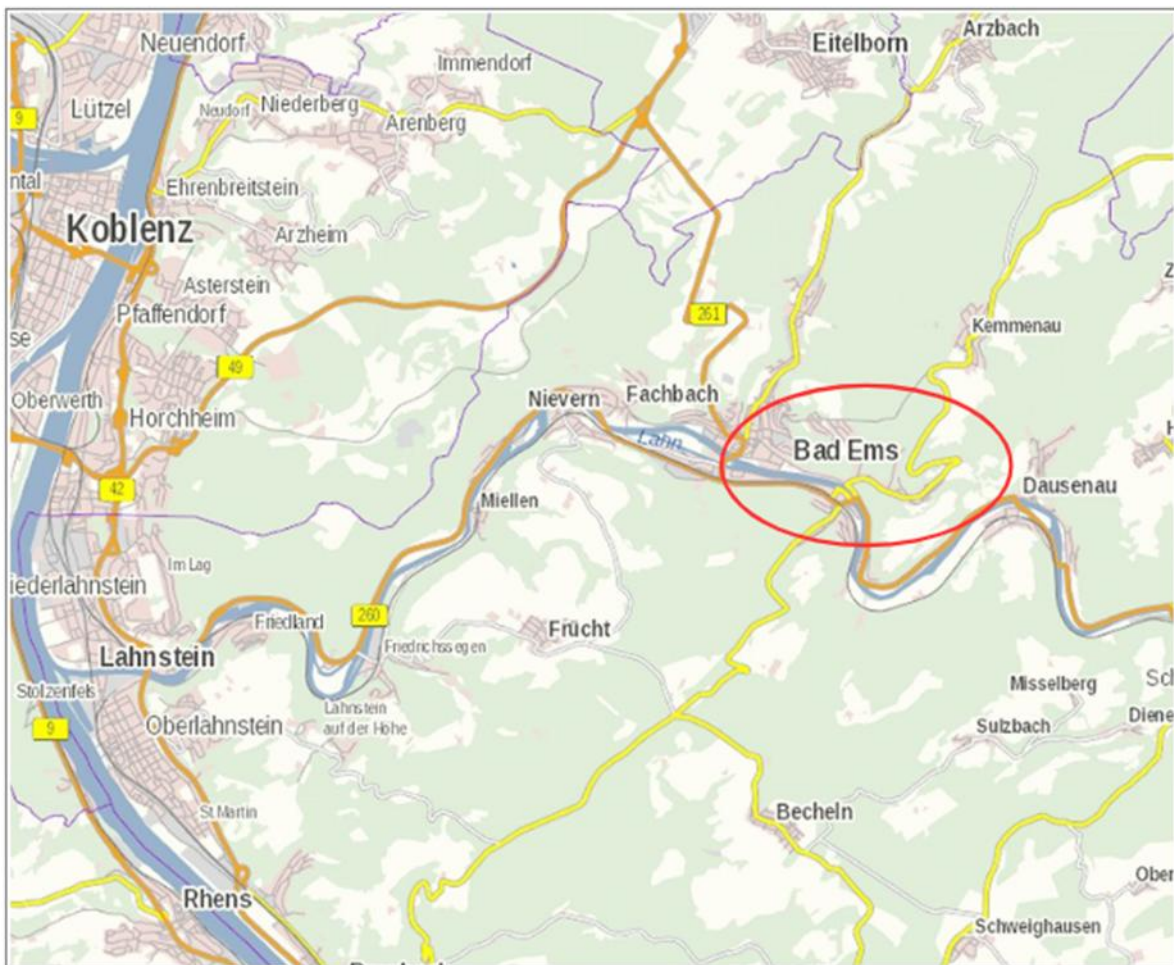
4.1 Lagemerkmale

- Überörtliche Lage

Das Verkaufsobjekt liegt in Bad Ems mit ca. 10.000 Einwohnern und gehört zur Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau im Rhein-Lahn Kreis (Rheinland-Pfalz).

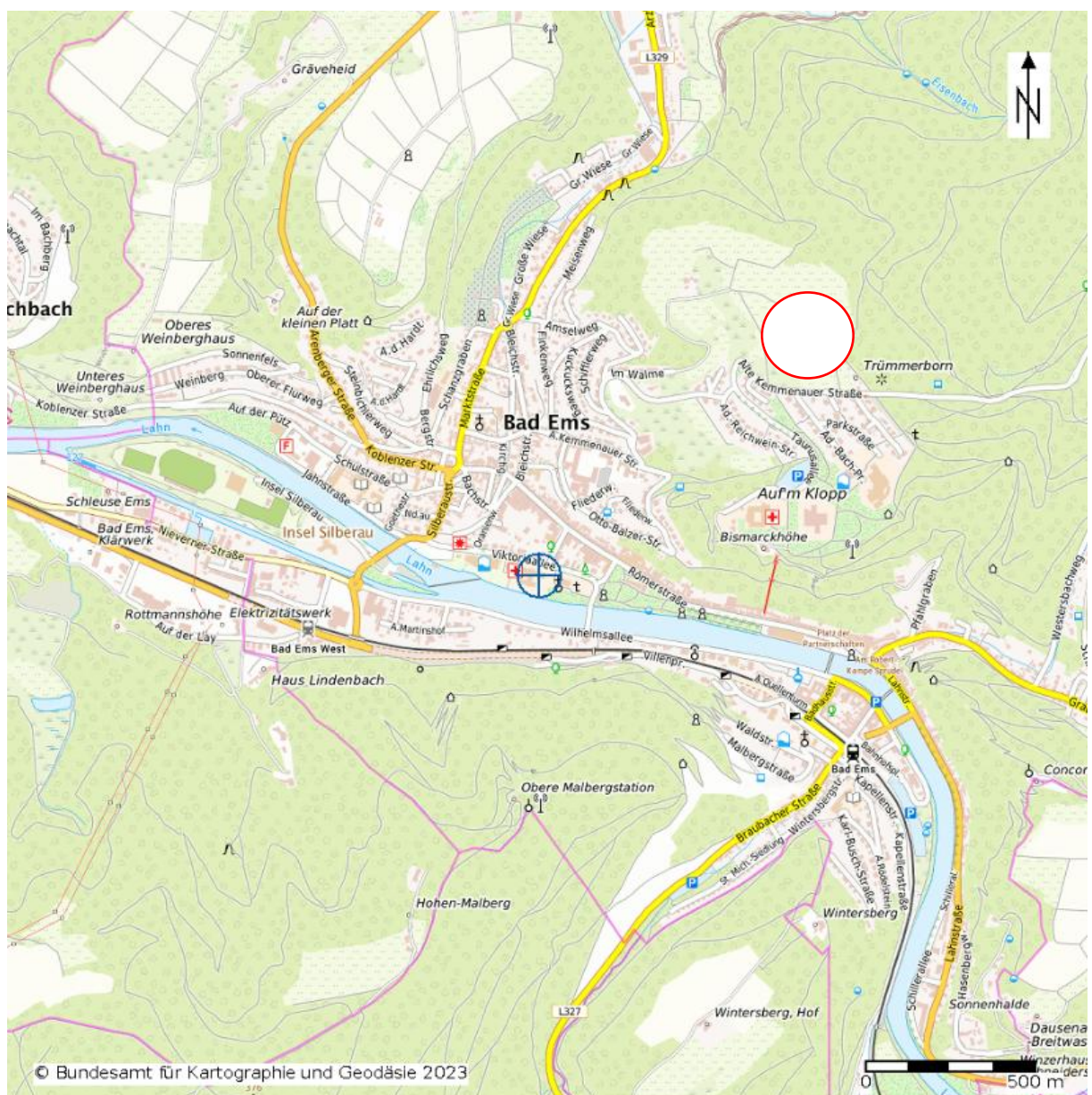
Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die B260 gegeben. Die nächsten BAB-Anschlussstellen sind: A 61 Koblenz (Entfernung ca. 30 Km) und A 3 Montabaur (Entfernung ca. 20 Km).

Übersichtskarte



- Innerörtliche Lage

Die Grundstücke liegen auf dem nördlichen Bergrücken am Rand von Bad Ems, in 200 – 400 Metern Entfernung zum Wohngebiet Bismarckhöhe. Hier befinden sich auch die Kurkliniken. Die Grundstücke sind von der Straße „Alte Kemmenauer“ über einen unbefestigten Wirtschaftsweg einseitig, bzw. untereinander zu erreichen.



Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



- Art der Bebauung
Die Grundstücke liegen in geneigter Hanglage. Nördlich grenzen sie an den Waldrand. In Richtung Südosten befindet sich die gehobene Wohnlage Bismarckhöhe, mit dem gleichnamigen Kurgebiet und 2 Kurkliniken. In alle anderen Richtungen besteht Weitblick.
- Planungsrechtliche Situation
Außenbereich nach §35 BauGB. Nach Auskunft der VG Bad Ems-Nassau vom 12.12.2024 sind keine Planungen der Stadt Bad Ems zu einer Fortentwicklung als Wohnbaufläche absehbar
- Einschränkungen
Die Grundstücke liegen innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, Zone III und Zone IV.
- Topografie
Gelände nach Norden ansteigend
- Gestalt und Form
Die Form der Grundstücke ist aus dem nachstehenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zu ersehen

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

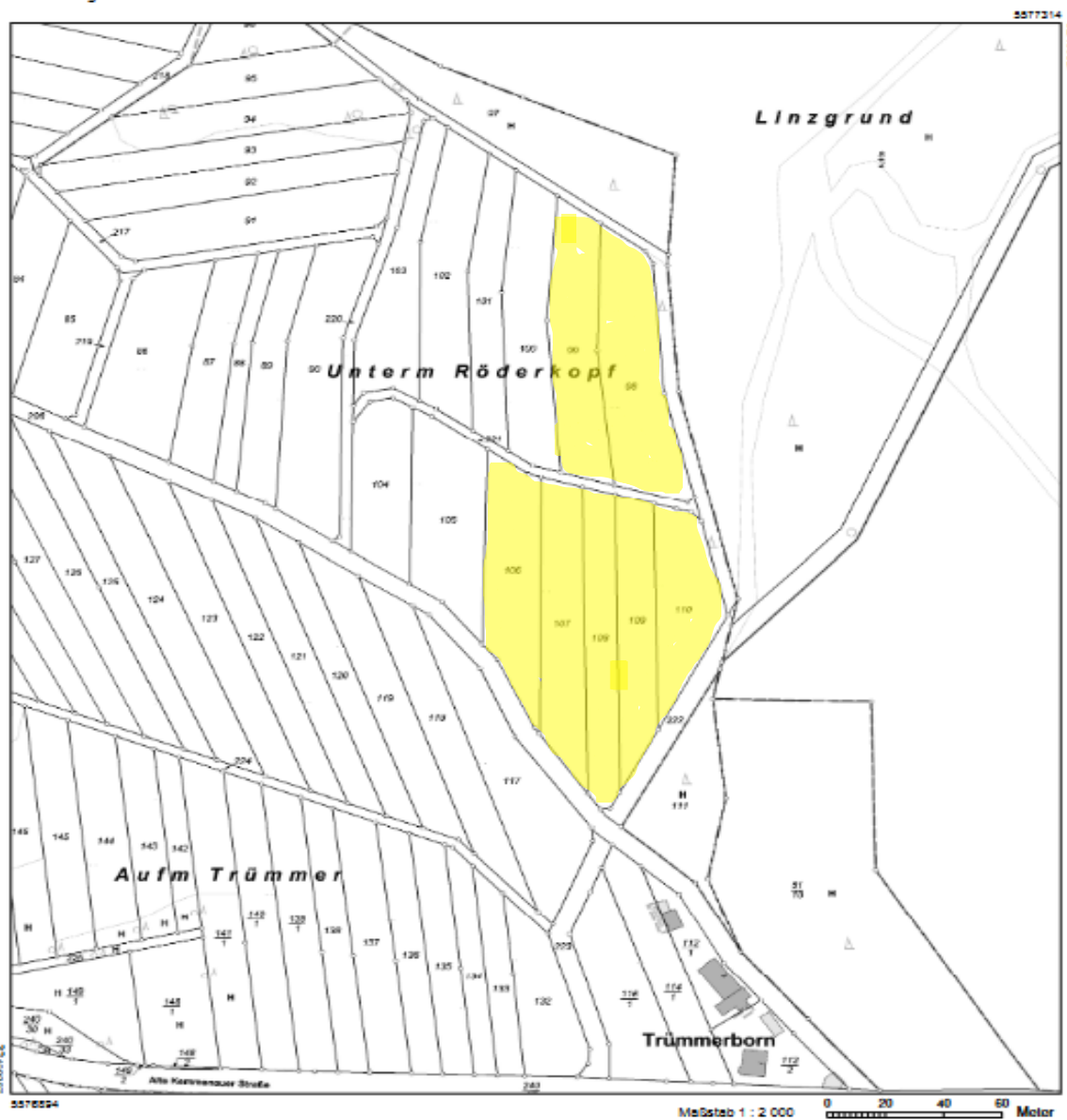
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 04.11.2024

Flurstück: 98-99, 106-110
Flur: 69
Gemarkung: Ems

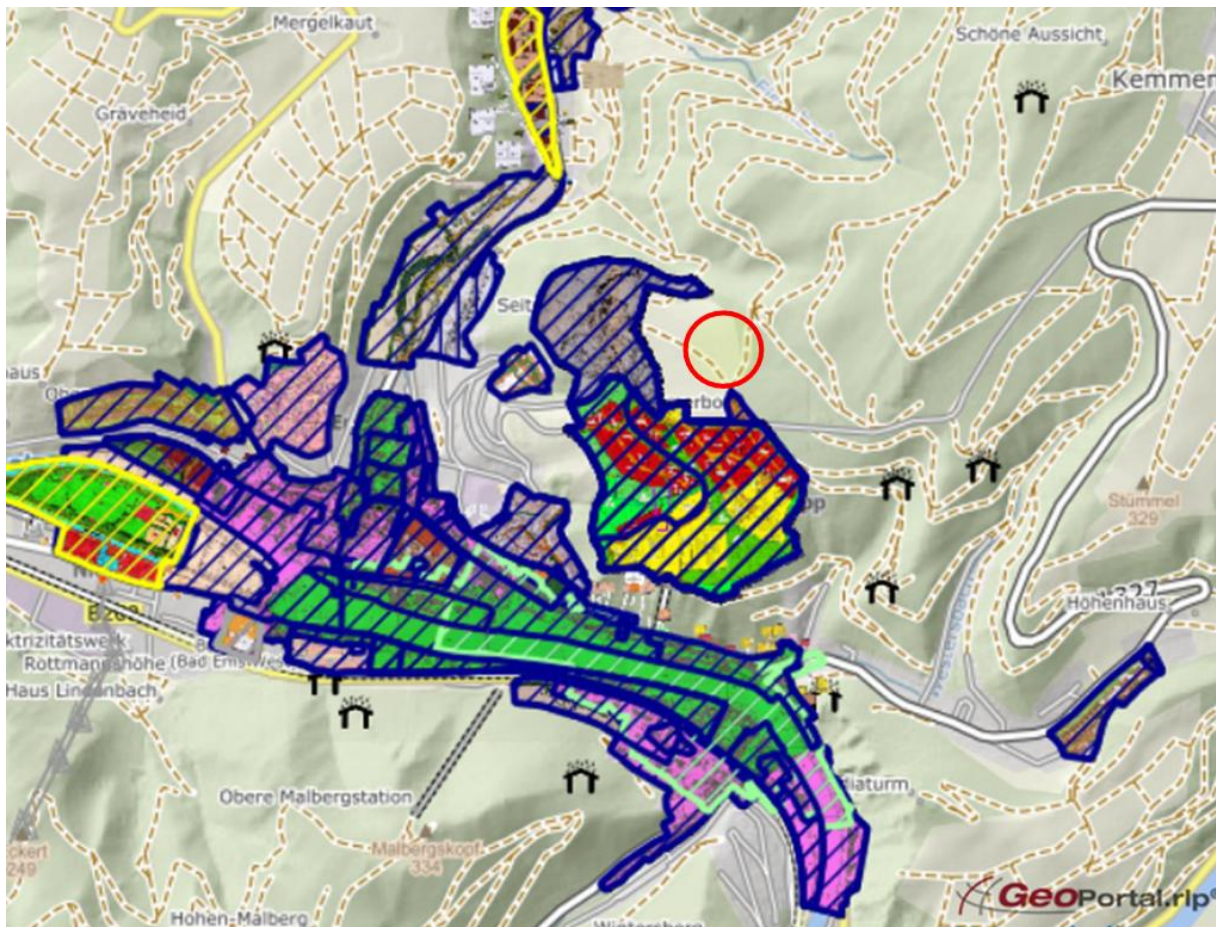
Gemeinde: Bad Ems
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

Bebauungsplan der Stadt Bad Ems



Quelle: VG Bad Ems-Nassau

4.2 Derzeitige Nutzungssituation

Die Grundstücke sind als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, Nutzungsart „Wiese“. Die Flächen sind zusammenhängend verpachtet. Die Pachtdauer ist auf ein Jahr festgelegt, sie verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr bei Ausbleiben einer Kündigung seitens der Vertragspartner.

4.3 Erschließung / Baugrund

- Straße/Wegeart
Unbefestigter Wirtschaftsweg bis zur vorbeiführenden Straße „Alte Kemmenauer“
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung
Keine
- Baugrund
Der Baugrund wurde nicht untersucht.

4.4 Privatrechtliche Situation

Das Grundbuch wurde am 14.02.2025 eingesehen. Zum Stichtag bestehen folgende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

- Blatt 3412

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulasten
Lt. Auskunft der Kreisverwaltung des Rhein-Lahnkreises vom Februar 2025 liegen keine Baulasteinträge vor

4.6 Planungsrechtliche Situation

Es liegt kein Bebauungsplan für die Grundstücke vor.

Künftige Nutzung

Es wird ausdrücklich empfohlen, dass der Kaufinteressent die von ihm vorgesehene künftige Nutzung mit der Kommune vor der Gebotsabgabe abstimmt (z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Für Rückfragen hierzu steht ihnen der Bürgermeister der Stadt Bad Ems, Herr Oliver Krügel, unter der Rufnummer 02603 / 793-0 und/oder die Verbandsgemeindeverwaltung, Herr Thorsten Heinz unter der Rufnummer 02603 / 793-334 zur Verfügung.

5. Bieterverfahren

Was heißt Bieterverfahren beim Grundstückskauf?

Nach § 64 i. V. mit § 63 Abs. 3 Landeshaushaltsordnung (LHO) dürfen Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert auf der Grundlage eines Wertgutachtens veräußert werden. Die Grundstücke werden im Rahmen eines Höchstbieterverfahrens öffentlich in der Presse und im Internet zum Kauf angeboten. Es handelt sich bei der Verkaufsofferte um eine öffentliche, für die veräußernde Staatsbad Bad Ems GmbH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Mit der Abgabe seines Angebotes erklärt sich der Bieter mit folgenden Verfahrens- und Verkaufsbedingungen einverstanden:

- Der Staatsbad Bad Ems GmbH verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft veräußert wird. Ein objektbezogener und bis zur Kaufvertragsbeurkundung gültiger Finanzierungsnachweis ist auf Anforderung einzureichen.
- Das Höchstbieterverfahren kann jederzeit aufgehoben werden.
- Die Staatsbad Bad Ems GmbH erstattet keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren, das gilt auch für den Fall der Aufhebung.
- Die Staatsbad Bad Ems GmbH behält sich den Aufruf weiterer Biiterrunden nach Ablauf der ersten Angebotsfrist vor. Werden eine oder mehrere Biiterrunden durchgeführt, nennt die Staatsbad Bad Ems GmbH sämtlichen Bietern aus der vorhergegangenen Bierrunde das Höchstgebot der letzten Bierrunde. Diese Bieter haben dann die Möglichkeit, das eigene Angebot zu verbessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot rechtzeitig vor Ablauf der dann jeweils zu bestimmenden Angebotsfrist abgeben. Über den Umstand der letzten Bierrunde informiert die Staatsbad Bad Ems GmbH jeden Bieter.
- Bis zur Kaufzusage (Zuschlagserteilung) durch die Staatsbad Bad Ems GmbH, ist der Bieter an sein Angebot gebunden, jedoch nicht länger als drei Monate nach Ablauf der Abgabefrist. Die Staatsbad Bad Ems GmbH geht davon aus, dass der Bieter mit ihr innerhalb von acht Wochen nach Bekanntgabe der Zuschlagserteilung einen Kaufvertrag abschließt.
- Der vereinbarte Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen ab Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass alle zum Vollzug des Vertrages notwendigen Voraussetzungen vorliegen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf das Konto der Staatsbad Bad Ems GmbH maßgeblich.
- Sämtliche im Zusammenhang mit der Veräußerung stehende Kosten trägt der Bieter, dem der Zuschlag erteilt worden ist.
- Im Grundbuch nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Hierfür übernimmt die Staatsbad Bad Ems GmbH keine Gewähr.
- Sie übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft, Größe oder Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke, sowie für die Beschaffenheit des Baugrundes für einen vom Bieter vorgesehenen Verwendungszweck.
- Der Bieter hat die von ihm vorgesehene Nutzung der Liegenschaft mit der Kommune selbst abzustimmen (z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage). Die Beantragung evtl. notwendiger behördlicher Genehmigungen in Bezug auf die geplante künftige Nutzung ist vom Bieter zu leisten. Alle hierfür sowie für die Klärung der künftigen Nutzung anfallenden Kosten sind vom Bieter zu tragen.
- Für die Richtigkeit der vorliegenden Objektdaten und -beschreibungen wird keine Gewähr übernommen.



- Die Staatsbad Bad Ems GmbH verkauft die Grundstücke grundsätzlich in dem Zustand, in dem sie sich befinden. Der Kaufgegenstand wird unter Ausschluss jeglicher Rechts- und Sachmängelhaftung verkauft.
- Der Ausschluss gilt nicht, soweit der Verkäufer den Mangel vorsätzlich zu vertreten oder arglistig verschwiegen hat.
- Rückgriffsrechte und Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer gem. BBodSchG sind ausgeschlossen.
- Die Abgabe von Geboten durch Bietergemeinschaften ist zugelassen. In dem Fall erfolgt der Verkauf der gesamten Liegenschaft an die Bietergemeinschaft. Bietergemeinschaften müssen einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Bieterverfahren bevollmächtigten Vertreter bestimmen.
- Die Angebote sind vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Angebotsfrist einzureichen.

Letzter Zeitpunkt zur Abgabe eines Gebotes ist der 25.06.2025

Das Kaufpreisangebot ist für die Wertung spätestens am vorgenannten Termin in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

Kaufpreisangebot

Grundstücke Röderkopf

Nicht öffnen!

der

Staatsbad Bad Ems GmbH

Römerstr. 8

56130 Bad Ems

vorzulegen.

Für die Abgabe des Gebotes bitten wir, das auf nachfolgender Seite abgedruckte Formular „Kaufpreisangebot“ zu verwenden.

Exposé
Landwirtschaftsflächen „Unterm Röderkopf“
56130 Bad Ems



Name, Vorname

Anschrift

An die
Staatsbad Bad Ems GmbH
Römerstraße 8
56130 Bad Ems

Kaufpreisangebot

Für die Grundstücke am Röderkopf, 56130 Bad Ems
Grundbuch Bad Ems, Blatt 3412, Gemarkung Bad Ems, Flur 69, Flurstücke 98, 99, 106, 107, 108, 109, 110

Mein/Unser Kaufpreisangebot für oben genannte Grundstücke beträgt:

_____ €

Die Liegenschaft soll erworben werden von (bitte Namen und Anschrift angeben):

Ich/Wir bestätige(n) hiermit ausdrücklich, mit den in den Informationsunterlagen (Exposé) aufgeführten Verkaufsbedingungen einverstanden zu sein.

Ort, Datum

Unterschrift Bieter