

# Bieterverfahren

19.09.2025 - 17.11.2025

Wohnhaus, Scheune und Freifläche

Am kleinen Hetzel 1  
65812 Bad Soden am Taunus



# BAD SODEN

---

AM TAUNUS



Wohnhaus + Zugang zum Grundstück



Scheune hinter Wohnhaus



## Herzlich Willkommen in der schönen, weltoffenen Stadt Bad Soden am Taunus

Bad Soden am Taunus ist eine lebens- und liebenswerte Stadt, mit rund 23.000 Einwohnern. Sie liegt am Südhang des Taunus, 15 km nordwestlich von Frankfurt am Main und ca. 20 km von Wiesbaden entfernt. Die Stadt zählt zu den hochwertigen und begehrten Wohnlagen im Bereich der Taunusstädte.





Bad Soden am Taunus bietet eine hervorragende medizinische Versorgung, 11 frei zugängliche Heilquellen, herrliche Parkanlagen und eine reizvolle Altstadt mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot. Hier bestimmen nicht große Einzelhandels- oder Gastronomieketten das Angebot, sondern inhabergeführte Geschäfte mit individueller Beratung und Service.



Es erwartet Sie ein reichhaltiges Kulturangebot sowie Musik, Tradition und Sport in über 100 Vereinen, viele weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Feste und Konzerte, besonders in den Sommermonaten, viel Abwechslung und kulturellen Hochgenuss.





Des Weiteren bieten unzählige Spielplätze, dreizehn Kindergärten, vier Grundschulen, zahlreiche weiterführende Schulen in nächster Nähe, wie die Mendelssohn-Bartholdy-Schule und ein Freibad, ein optimales Umfeld für Familien mit Kindern.



Bad Soden am Taunus verfügt über eine ganze Reihe von günstigen Standortfaktoren, die für eine Ansiedlung und Etablierung von Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt am Südhang des Taunus sprechen. Noch ein guter Grund: Der wichtige Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt 357 Prozent und zählt somit hessenweit zu den niedrigsten.



## Die Lage zwischen dem Taunus und der dynamischen Region Rhein-Main ist ein unschätzbare Standortvorteil zum Leben und Arbeiten



Die Stadt im Zentrum der europäischen Wirtschaftsregion Rhein-Main verfügt über außerordentlich gute Verbindungen im öffentlichen Personen-Nahverkehr. In gut 20 Minuten ist Bad Soden am Taunus per S-Bahn direkt mit dem Hauptbahnhof Frankfurt am Main verbunden. In gut einer Viertelstunde gelangen Reisende über Schnellstraßen auch zu einem der größten Flughäfen Europas, dem Frankfurt Airport.

Bad Soden am Taunus liegt direkt an der Bundesstraße 8, die Bundesautobahn 66 liegt in drei Kilometern Entfernung direkt „vor der Haustür“. Somit sind zahlreiche deutsche Großstädte in nur wenigen Stunden erreichbar. Bad Soden am Taunus selbst verfügt über eine breite Palette an Hotels und Pensionen.



Kartengrundlage: ©2016 maps.com - Map Data: OpenStreetMap (ODbL)



## Kurzbeschreibung / Fotos zu Gesamtanlage

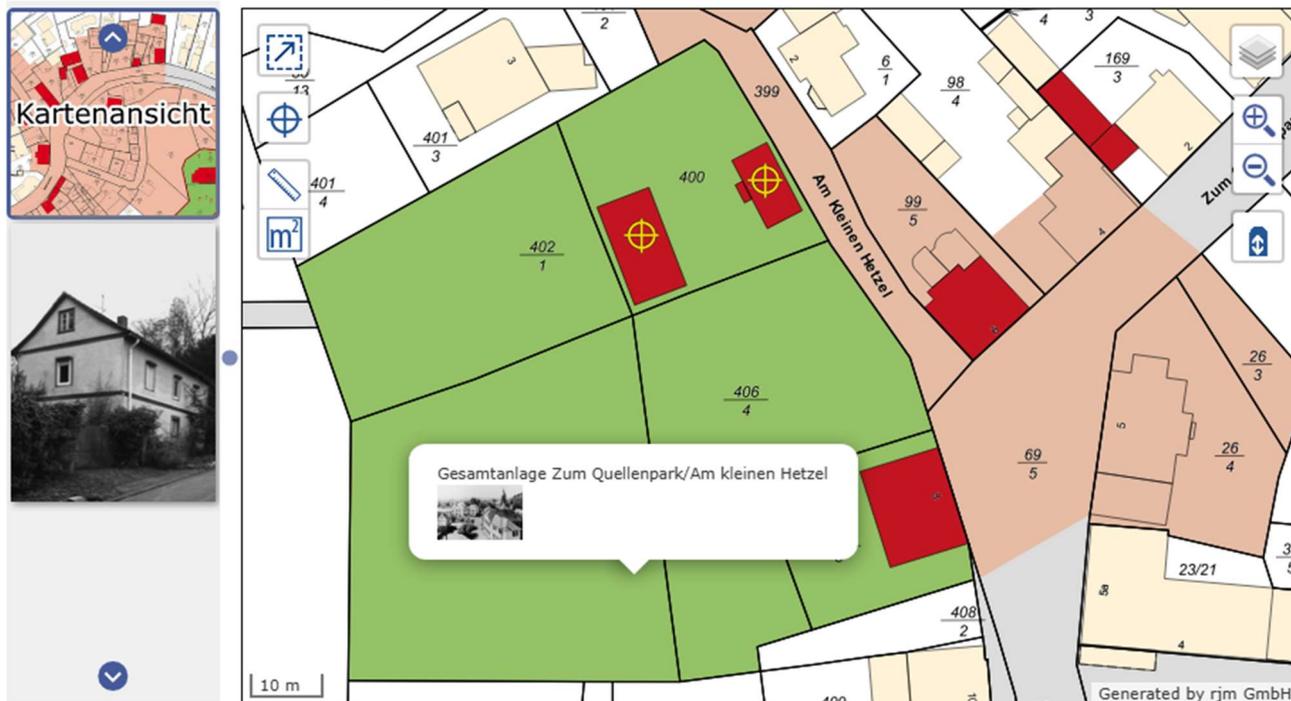
In ruhiger Rand- und doch zentralster Innenstadtlage, in der Stichstraße „Zum kleinen Hetzel“, besitzt die Stadt Bad Soden am Taunus mit der Hausnummer 1 ein besonderes Anwesen. Auf einem weitläufigen, insgesamt fast 1.800 qm großen Grundstück befinden sich eine geräumige Scheune sowie ein Wohngebäude (Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1830), die einen gemeinsamen Hof bilden. Hof und Scheune sind vom Straßenraum aus kaum einsehbar. Durch die Sackgassen-Situation der Zufahrt ist mit unmittelbarem Verkehrslärm kaum zu rechnen. Dennoch befinden sich Rathaus, Alter Kurpark sowie wichtige Geschäftslagen der Innenstadt in enger Nachbarschaft (ca. 1-3 Minuten Fußweg).

Das Gebäude-Ensemble gehörte seit etwa 1830 zu dem Anwesen der regional bedeutsamen Kaufmannsfamilie Reiss (Haupthaus seinerzeit „Zum Quellenpark 8“) und befindet sich in ebener Lage am Fuß einer Hangsituation, welche sich an der Scheune beginnend in Richtung des Neubaugebiets „kleiner Hetzel“ ansteigend entwickelt. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um das frühere Gärtner-Wohnhaus der Familie Reiss. Es wurde der Stadt Bad Soden am Taunus 1963 übereignet. Das Gebäude wurde bis in das Jahr 2016 bewohnt. Die Freiflächen des Grundstücks hatten ursprünglich zusammen mit angrenzenden Flurstücken den Charakter einer Parkanlage. Sie stehen in Zusammenhang mit den Einzelobjekten unter Denkmalschutz.

Auch die beiden Gebäude stehen sowohl als Einzelobjekte wie auch als Ensemble in Verbindung mit den Nachbargebäuden „Zum Quellenpark 6“ und „Zum Quellenpark 8“ unter Denkmalschutz. Der ebene Hof zwischen den Gebäuden ist geräumig, in Teilen gepflastert und zeigt noch verschiedene historische Bauteile aus Bruch- oder Sandstein im Bereich der Einfriedungen. Hier befinden sich auch ein Brunnen-Auslaufbecken aus Sandstein (derzeit außer Funktion) sowie eine gewölbartig gemauerte, unterirdische Zisterne, welche vermutlich durch das Regenwasser des Scheunendachs gespeist wird. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Brunnenauslauf wurde vermutlich mittels einer Schwengelpumpe durch die Zisterne gespeist. Die Gesamtanlage befindet sich in einem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet. Daher ist die Nutzung von Geothermie mittels Tiefenbohrungen grundsätzlich ausgeschlossen.



Reinformation: Landesamt für Denkmalpflege Hessen



## Denkmal- und Ensembleschutz

Eine intensive Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde ist Voraussetzung für jegliche Umsetzung von Vorhaben bzw. Maßnahmen.

Grundsätzlich ist auch die Errichtung zusätzlicher Baumasse auf dem Flurstück 400 nicht ausgeschlossen. Nach Auffassung der Denkmalbehörden jedoch sollte die Hofanlage von Neubauten möglichst frei gehalten werden. Eine weitere Bebauung auf dem Grundstück wird als problematisch gesehen. Abschließend kann hierzu erst nach Vorlage eines schlüssigen Gesamtkonzeptes Stellung genommen werden. Eine ergänzende zurückhaltende Bebauung ist, wenn überhaupt nur im nördlichen Hofbereich denkbar.

Instandsetzung, Pflege und Erhalt eines Baudenkmals kann mit erheblichen Steuererleichterungen sowie auch Zuschüssen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen einhergehen. Bitte informieren Sie sich diesbezüglich gegebenenfalls unter [www.lfd.hessen.de](http://www.lfd.hessen.de).



Abb. 14

Blick in den Garten – Haus Lindenberg 1 mit Gewächshaus (Pfeil)

Foto Gärtnerhaus, vermutlich um 1915

Eigentümer: Stadt Bad Soden am Taunus  
vertreten durch:  
Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus.

### Lage:

Straße: Am kleinen Hetzel 1  
Land: Hessen  
Kreis: Main-Taunus-Kreis  
Ort: 65812 Bad Soden am Taunus  
Ortsteil: Bad Soden  
Flur: 25  
Flurstücke: 400 (777 m<sup>2</sup>), 402/1 (1.021 m<sup>2</sup>)

### Denkmalschutz:

Einzelkulturdenkmäler, Ensembleschutz,  
Parkdenkmal (Teil der Gesamtanlagen  
„Zum Quellenpark“ sowie „Am kleinen Hetzel“)



Zum Quellenpark 6 (Baujahr 1857)



Zum Quellenpark 8 (Baujahr 1839)

Künstlerische und städtebauliche Bedeutung auch im Ensemble. Ruhige Fassadengliederungen mit rahmenden Wandvorlagen und rhythmischer Achsenteilung. Weitgehend unverfälschter klassizistischer Straßenraum mit für Bad Soden typischen Kurpalais der Zeit um 1840, mit verputzten Fachwerkkonstruktionen und gusseisernen Frei- oder Wintergartenbalkonen.

Hier hat sich das historische Bild Bad Sodens erhalten, wie man es auf Stichen des 19. Jahrhunderts vor Augen hat: kubische Häuser mit flachen Satteldächern in unterschiedlichen Positionen in einem regelmäßigen Abstand. Die Gesamtanlage hat künstlerische, städtebauliche und ortshistorische Bedeutung und schließt, kennzeichnend für das Soden des 19. Jahrhunderts, einen Bauernhof ein, dazu auch die ehemals zum Haus Zum Quellenpark 8 gehörige Obst-, Nutz- und Parkanlage, heute öffentliche Grünfläche mit Fußwegverbindung von der Straße „Zum Quellenpark“ hinauf zum Wohngebiet „Kleiner Hetzel“.

Das bebaute Flurstück 400 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19A „Clausstraße“. Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt, gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen können für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die Gebäude sind als Kulturdenkmäler und das Flurstück als denkmalgeschützte Gesamtanlage im Bebauungsplan ausgewiesen. Bauvorhaben jeglicher Art bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Das rückwärtige Flurstück 402/1 liegt im Einflussbereich des Bebauungsplans Nr. 71A „kleiner Hetzel“, das Flurstück ist als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) eingestuft. Der dort aufgeführte Fußweg wurde inzwischen auf ein Nachbargrundstück verlegt.

Alle Bebauungspläne sind grundsätzlich auch auf der Homepage der Stadt Bad Soden am Taunus einsehbar.

## Beschreibung und Objektfotos Wohnhaus

Das Wohngebäude steht seit etwa 9 Jahren leer und ist komplett geräumt. In der Winterzeit wurde es auf niedrigem Niveau beheizt.

Das Haus zeigt eine sehr klare Konzeption in seinem Grundrissaufbau, mit einer kleinen, zentralen Funktionszone für Treppe / Bad / Küche. Seitlich davon befinden sich je Vollgeschoss zwei gut geschnittene Aufenthaltsräume.

Als Raumprogramm ergeben sich in den Vollgeschossen somit aktuell 4 Aufenthaltsräume, ein kleines Bad (OG) und eine kleine Küche (EG) sowie ein WC, welches zu einem späteren Zeitpunkt am Eingangsbereich angesetzt wurde.

Im Dachgeschoss befindet sich noch ein Raum mit Fensterbelichtung, welcher früher wohl ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wurde. Die vorhandenen Stiegen/Treppen sind erheblich steiler und kürzer als heute üblich. Es scheint sich hier noch um die Originalbauteile zu handeln. Sie bestehen aus eingestemmt Holzwangetreppen.

Baujahr:	unbekannt (vermutlich vor 1830)
Kellergeschoss:	Teilunterkellerung / lichte Abmessungen ca. 3,60 x 4,50m + Stiege / lichte Höhe ca. 1,70m
Vollgeschosse:	2
Dachgeschoss:	1
Abmessungen:	außen ca. 5,30m x 10,45m + WC-Anbau im Erdgeschoss
Bauweise:	vermutlich Fachwerk, verputzt / Holzbalkendecken / Holzfenster (1-fach verglast)
Dach:	Satteldach (Holz-Pfettendach), Eindeckung Tonziegel, tlw. mit Unterspannbahn
Haustechnik:	Gasanschluss / Gasbrennwert-Therme (14KW) Bj. 2011 + Wandheizkörper / Kanalanschluss / Wasseranschluss / Stromanschluss

In den letzten Jahrzehnten wurden keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind vollflächig stark verbraucht. Gleiches gilt für die Badezimmerausstattung (Sanitärkeramik, Armaturen, Einbauschränke), das Gäste-WC sowie die Kücheneinbauten. Die Fenster im 1.OG weisen allesamt nicht die erforderliche Brüstungshöhe im Sinne der Landesbauordnung auf. Die Absturzsicherheit ist nicht gewährleistet, insbesondere da es sich um Fensterflügel handelt, die normal zu öffnen sind. Mit Einbau der Alufenster (Einfachglas) in den 1970er Jahren entfernte man vermutlich die hier vorhandenen, außen liegenden Brüstungsgitter. Die vertikale Erschließung erfolgt über steile, hölzerne Treppenstiegen in Obergeschoss bzw. Dachgeschoss. Der Zugang zum Kellerraum erfolgt über eine Stiege, welche über eine Bodenklappe im Erdgeschoss (Küche) erreichbar ist.

Die Außenwände zeigen überwiegend verputztes Fachwerk.



Das Gebäude zeigt sich innen und außen in einem sehr einfachen Zustand.

Das Objekt ist teilunterkellert. Die Zugangs-  
treppe ist über eine Klappe im Boden der Küche  
erreichbar.



Im Kellerraum befinden sich die Hausanschlüsse.  
Der Raum hat eine lichte Raumhöhe von ca.  
1,70 – 1,80m.



Kellerraum mit Stiege und Medienanschlüssen.

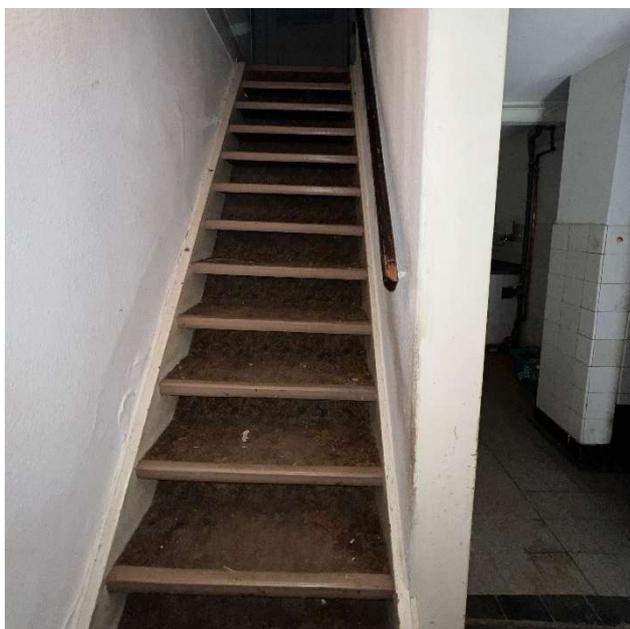
Wohnraum, Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Treppe zum Obergeschoss



Bereits früher wurde der Dachraum zu Wohn-  
zwecken genutzt.



Der Dachraum wird über eine steile Stiege erschlossen und ist grundsätzlich ausbaufähig



Küche



Bad



Gas-Brennwerttherme (11 KW, Einbau 2011).  
Warmwasser-Erzeugung dezentral (elektrisch).



Elektro-Verteiler (Obergeschoss)



## Beschreibung und Objektfotos Scheune

Die Scheune wurde in den letzten Jahrzehnten als Abstellfläche genutzt. Sie wurde 2016 komplett geräumt. Der Baukörper besteht aus 2 Geschossen mit Satteldach. Die Erschließung erfolgt vom Hof aus ebenerdig. Die Rückwand dient als Stützwand gegen den anstehenden Hang. Die Hoffassade weist in der Fassadenmitte das typische, über 2 Geschosse reichende Scheunentor auf.

Die Scheune ist in verschiedene, für die Nutzung typische Bereiche zониert und diente ursprünglich als Pferdestall, eventuell auch als Kutschengarage, Lager für landwirtschaftliches Gerät, Heu etc. Im Obergeschoss befindet sich rechts des Scheunentors ein einfacher Verschlag, möglicherweise als Unterkunft für Arbeiter. Links des Scheunentors existiert im Obergeschoss eine zum restlichen Scheunen-Innenraum abgeschlossene Raumzone mit 2 Fenstern und einer Außentür, welche durch die Hanglage von außen erreichbar ist, vermutlich die Kammer des Kutschers oder Pferdekehns. Des Weiteren ist ein wohl bauzeitlicher, gemauerter Schornstein, etwa für den Anschluss eines Ofens in diesem und dem darunter liegenden Bereich (vermutlich u. a. Sattelkammer) vorhanden.

Die Fassadenöffnungen sind überwiegend mit rotem Sandstein eingefasst und lassen im Zusammenspiel mit dem grüngrauen Taunusquarzit eine Gestaltungsabsicht erkennen.

Baujahr: unbekannt (vermutlich vor 1830)  
Kellergeschoss: ---  
Vollgeschosse: 2 (teilweise innen offen)  
Dachgeschoss: 1 (offener Dachraum / Satteldach)  
Abmessungen: (außen, grob) ca. 8,70m x 14,35m  
Außenwände: Naturstein-Mauerwerk (Mischbauweise) / Giebel aus Backstein (grob verputzt)  
Innenwände: vorwiegend Fachwerk, Ausmauerung aus Backstein  
Geschossdecken: Holzbalkendecken  
Dach: Satteldach (Holz-Pfettendach), Eindeckung Tonziegel,

Schäden an den tragenden Strukturen des Objekts sind erkennbar. Die Holz-Fachwerkstrukturen im Inneren zeigen bei äußerlicher Betrachtung ebenfalls maßvolle Schädigungen. Die Holzbalkendecke im rückwärtigen Bereich der Sattelkammer ist jedoch marode und nicht mehr tragfähig.

Im Bereich des Pferdestalls ist aufgrund der langjährigen Tierhaltung eine Belastung des Mauerwerks mit Urin bzw. Salpeter anzunehmen.

Auf Betreiben des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (LDH) wurde 2017 das Objekt durch einen Bauforscher untersucht. Er hat ein verformungsgerechtes Aufmaß erstellt. Dieses dient dem LDH zur Dokumentation des Bestands. Das Aufmaß sowie eine schriftliche Dokumentation sind dem Exposé als Anlage beigefügt.

Scheune aus südlicher Richtung



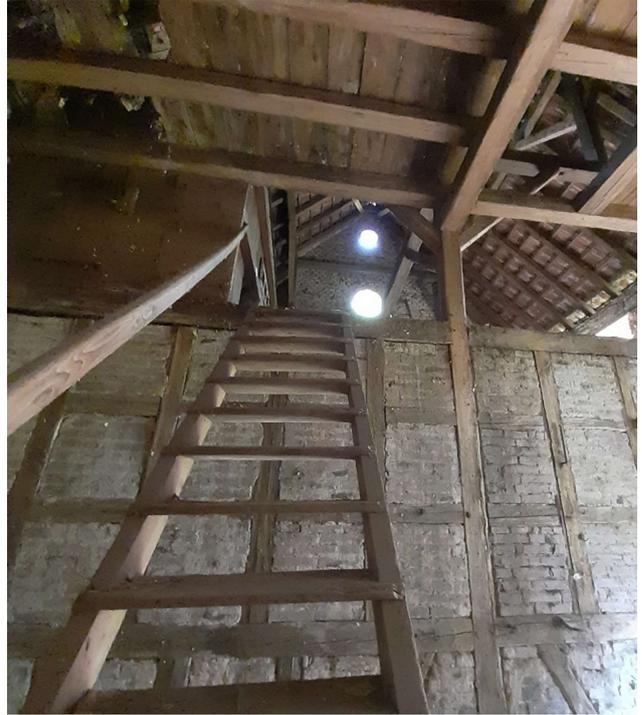
Scheune (Fassade zum Innenhof)



Früherer Pferdestall mit 4 Einstellplätzen, teilweise noch mit originaler Ausstattung



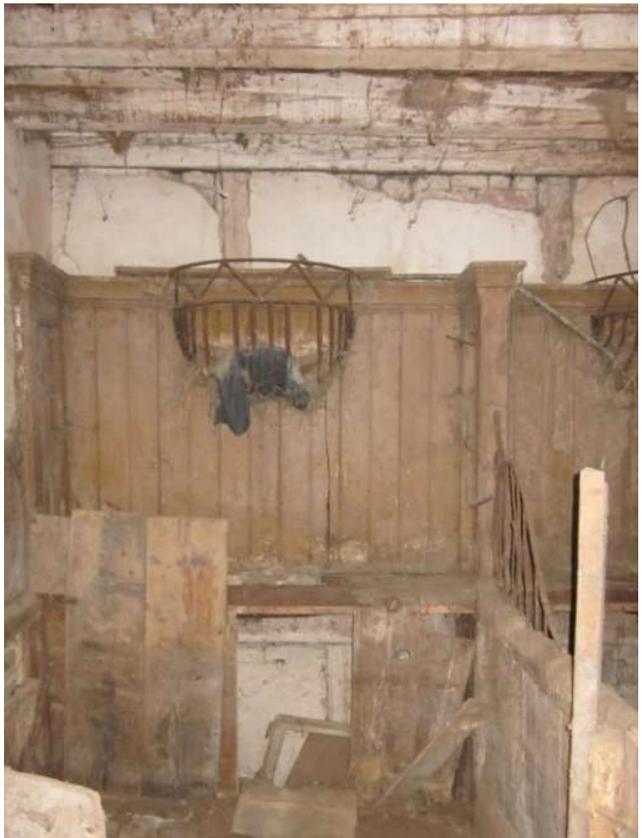
Blick aus Mittelzone in OG/Dachraum über Pferdestall (erkennbar Holzverschlag/Zimmer)



Mittelzone - großes Scheunentor



Früherer Pferdestall mit Futterkörben



## Das Bieterverfahren

### **Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.**

Nach Abgabe des Angebotes werden keine weiteren Preisverhandlungen geführt. Vergabekriterium: gegen Höchstgebot. Als Anlage zum Exposé liegt ein Bietformular bei, um die Angebote zu vereinheitlichen. Gebote sind grundsätzlich als „Gesamtbetrag in Euro“ (z. B. „642.000 EUR“) abzugeben. Angebote, mit Bezug auf Wettbewerbsangebote (z. B. „biete Höchstgebot + 10.000 EUR“), werden nicht berücksichtigt. Das Exposé wird ca. 6 Wochen vor dem Abgabetermin auf der Internetseite der Stadt Bad Soden am Taunus: [www.bad-soden.de](http://www.bad-soden.de) veröffentlicht. In der Presse und auf Immobilienportalen wird zusätzlich auf das Bieterverfahren hingewiesen.

Mit Abgabe des Höchstgebots besteht kein Rechtsanspruch auf Übereignung der Liegenschaft. Gestalten sich die weiteren Vertragsverhandlungen schwierig, tritt ein nicht akzeptabler Zeitverzug ein, kann die Verkäuferin Verhandlungen mit anderen Bietern aufnehmen. Auch der Bieter /die Bieterin kann bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages vom Angebot zurücktreten. Grundsätzlich ist das Bieterverfahren mit der Angebotsabgabe abgeschlossen.

Nach einschlägiger Rechtsprechung stellen die Angebote im Bieterverfahren jeweils Anträge auf Abschluss eines Kaufvertrages dar. Voraussetzung ist die Abgabe eines annahmefähigen Angebotes. **Die abschließende Entscheidung über den Verkauf der Liegenschaft steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus unter Angabe des Erwerbers. Diese behält sich ausdrücklich das Recht vor auch nach Auswertung der Angebote keinen Zuschlag zu erteilen.**

Mindestgebot: Für das Grundstück „Am kleinen Hetzel 1“ ist gemäß der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) für die Gemeinde Bad Soden am Taunus, Gemarkung Bad Soden für:  
- das Flurstück 400 mit einer Größe von 777 m<sup>2</sup> ein Bodenrichtwert von 1.060,00 EUR/m<sup>2</sup> ersichtlich. (Bodenrichtwertzone Nr. 5540018, 1.060,00 EUR/m<sup>2</sup> B ebf.).  
- das Flurstück 402/1 mit einer Größe von 1.021 m<sup>2</sup> hat gemäß Wertgutachten vom 30.10.2020 einen Bodenrichtwert von 100,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Exposé wurde im September 2025 nach bestem Wissen erstellt. Änderungen wegen Irrtum oder Planungsfortschritt bleiben vorbehalten (Aktualisierung im Internet).

### **Achtung – Angebotsabgabe bis: 17.11.2025, 11:00 Uhr**

Das Schriftliche Angebot ist im Vorzimmer des Bürgermeisters im Rathaus, Königsteiner Straße 73, 65812 Bad Soden am Taunus in einem verschlossenen Briefumschlag im Raum 7/8 im 1.OG abzugeben. Den Briefumschlag bitte von außen mit folgendem Text versehen:

**„Interessent für den Erwerb Gebäude und Freifläche : „Am kleinen Hetzel 1“**

Ortstermine zur Besichtigung der Liegenschaft sind nach vorheriger, schriftlicher Anmeldung unter [linda.becher@stadt-bad-soden.de](mailto:linda.becher@stadt-bad-soden.de) am **30.09.2025 und 15.10.2025 je von 16:30 Uhr bis 18 Uhr** möglich. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren dürfen an der Besichtigung, aus Sicherheitsgründen, nicht teilnehmen.

Das Gebotsblatt, die Aufmaßpläne und eine schriftliche Dokumentation vom Ingenieurbüro Standpunkt, Herr Dipl. Ing. (FH) Falko Ahrendt-Flemming sowie das Wertgutachten vom 30.10.2020 sind dem Exposé als Anlage beigefügt.





### Impressum

Herausgeber:  
Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus  
Königsteiner Straße 73  
65812 Bad Soden am Taunus  
vertreten durch  
Bürgermeister Dr. Frank Blasch  
Erster Stadtrat Dr. Felix Fischer  
info@stadt-bad-soden.de

Ansprechpartnerin:  
Linda Becher  
Abteilung Gebäude und Liegenschaften  
+49 (6196) 208-320  
linda.becher@stadt-bad-soden.de

Quellennachweis:  
Luftbilder, Fotos u. Planunterlagen  
Stadt Bad Soden am Taunus

Bad Soden am Taunus, 18. September 2025

**BIETENDE: 17.11.2025 / 11:00 Uhr**

[Bitte im verschlossenen  
Fensterbriefumschlag (Datenschutz) an:]  
Empfänger

BITTE NICHT ÖFFNEN

**BIETERVERFAHREN Am kleinen Hetzel 1**  
Raum 7/8 im 1.OG Rathaus  
Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus  
Königsteiner Straße 73  
65812 Bad Soden am Taunus

Absender (Name, Anschrift, E-Mail, T.)

### **Kaufangebot für Gebäude und Freifläche „Am kleinen Hetzel 1“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich /wir möchten die Gebäude und die Freifläche „Am kleinen Hetzel 1, Flurstücke 400 und 402/1, Flur 25, Gemarkung Bad Soden“ erwerben und geben hierzu nachfolgendes verbindliches Gebot ab:

EUR

Ich habe / wir haben das Verkaufsexposé gelesen und verstanden. Ich bin / wir sind damit einverstanden, innerhalb von 4 Wochen nach Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung, einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb für die Gebäude und die Freifläche „Am kleinen Hetzel 1, Flurstücke 400 und 402/1, Flur 25, Gemarkung Bad Soden“ abzuschließen.

Das Gebot gilt als nicht abgegeben, wenn die nachfolgende/n rechtsverbindliche/n Unterschrift/en fehlt/fehlen:

Datum:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

