

**CHRISTIAN ANGERSBACH**  
**Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen**  
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14  
Tel. (06172) 303424      Fax (06172) 935695  
Info@Angersbach.online   www.Angersbach.online

# WERTGUTACHTEN

**Katasteramtliche**  
**Gemarkung Hofheim,**  
**Bezeichnung: Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2**

Ort: **65719 Hofheim am Taunus**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,  
842 K 17/24, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der  
Gemeinschaft betr. die im Grundbuch von Hofheim  
Bl. 4182 unter lfd. Nr. 3 und 4 eingetragenen  
Grundstücke

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 18.06.2025 (Besichtigung)  
Qualitätsstichtag: 18.06.2025

Derzeitiger MARKT- / VERKEHRSWERT: € 28.000,-

### Anmerkung:

**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.**

**Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.**

**Eine Verwendung des Dokuments ist nur für persönlichen Kenntnisnahme gestattet.  
Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

## 1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4
6. Wertermittlung	5+6
7. Besondere Bemerkungen	7
<u>Anlagen:</u>	
1. Stadtplanausschnitt	
2. Flurkartenausschnitt	
3. Flächennutzungsplanausschnitt mit Legende	
4. Luftbild	
5. Fotos	

## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Gerichtsauftrag mit Beschluss, Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitt;
- Unterlagen der Eigentümer (Pachtvertrag);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Bodenmanagement Limburg;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

### **Grundstückseigentümer:**

\*\*\*

### **Grundbuch von Hofheim (beim Amtsgericht Frankfurt am Main Außenstelle Höchst)**

<b>Blatt 4182</b>	<b>Gemarkung Hofheim</b>	<b>Flur 33</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>Wirtschaftsart u. Lage</b>	<b>Größe</b>
35/1	- Gartenland, Pfarrgutgewann -	800 m <sup>2</sup>
35/2	- Gartenland, Pfarrgutgewann -	800 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße, insgesamt =</b>		<b><u>1.600 m<sup>2</sup></u></b>

### **Eintragungen in Abt. II:**

Lfd. Nrn. 1 + 2: Sind gelöscht;

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 842, 842 K 17/24) vom 13.05.2024, lastend auf beiden Grundstücken.

Keine weiteren Eintragungen im Grundbuchabdruck vom 13.05.2024.

#### **4. Beschreibung des Grundstücks:**

##### **4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):**

Das Grundstück liegt im nördlichen Außenbereich der Kreisstadt Hofheim am Taunus, zwischen „Johanneshof“ und „Birkenhof“, nahe der „Reifenberger Straße“, in ortsnaher Lage (vgl. Anl. 1). In der Umgebung befinden sich Obstplantagen, eine Pferdekoppel, 2 Bauernhöfe und Felder. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Fahrzeit in das Stadtzentrum ca. 8 Minuten, ebenso zum nächsten Autobahnanschluss. Fahrzeit in die Innenstädte von Frankfurt am Main und Wiesbaden je ca. 25 Minuten, zum Flughafen ca. 20 Minuten. Entfernung zur „Reifenberger Straße“ ca. 250 m, ebenso zur „B 519“.

##### **Wirtschaftliche Daten von Hofheim (Internetrecherche):**

Einwohnerzahl: ca. 41.000;

Arbeitslosenquote: ca. 5,3 (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 130,9 (rd. 31 % über dem Bundesschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: + 10 % (Kreis).

##### **4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):**

Flurkartenausschnitte im Maßstab 1:1.000 und 1:2.000 sind dem Gutachten als Anl. 2 / 2.1 beigefügt.

Das Reihengrundstück ist trapezförmig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 9,50 m an einen unbefestigten Feldweg und im Norden mit ca. 9,50 m an einen befestigten Feldweg. Im Mittel ist das Gesamt-Grundstück ca. 9,40 m breit und ca. 170 m lang. Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Wegen normal. Das Flurstück 35/1 ist annähernd eben, während das Flurstück 35/2 leicht nach Norden hin abfällt. Von der Südseite des Grundstücks liegt der nächste befestigte Feldweg ca. 30 m entfernt.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

##### **4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):**

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB, d.h., nur die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude wäre zulässig.

Gemäß Flächennutzungsplan (Anl. 3/3.1) liege das Grundstück in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und in einem „Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel“ und in einem „Vorbehaltungsgebiet für besondere Klimafunktion“. Das Grundstück grenzt an das „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“.

## **5. Beschreibung der baulichen Anlagen:**

### **5.1 Außenanlagen:**

Auf dem Flurstück 35/1 befindet sich eine massive Gartengerätehütte mit einer Grundfläche von b/l = ca. 2,50 m x 3 m = 7,50 m<sup>2</sup>. Die lichte Höhe in der Hütte beträgt ca. 2,20 m. Die Hütte sei um 1950 erbaut worden und sei einmal ausgebrannt gewesen. Fenster und Tür fehlen. Stahlbetondecke und -boden. Außenwände aus Vollziegelsteinen gemauert. Die Hütte sei unterkellert, und der Keller über eine Öffnung im Boden der Hütte erreichbar. Zudem gebe es eine Zisterne. Der Keller und die Zisterne waren nicht einsehbar, wegen Wildwuchs und Lagergut vor der Hütte. Die Baulichkeiten sind ungenutzt. Nach dem Luftbild dürfte die Hütte auf dem Flurstück 35/1 liegen.

Das Flurstück 35/1 ist verpachtet. Die Pächterin hat dort 2 Reihen Apfelbäume, die laut Pachtvertrag am Ende der Pachtzeit zu entfernen seien. Das Grundstück sei, laut Pachtvertrag, bei Pachtzeitende brach zurückzugeben.

Auf dem Flurstück 35/2 befinden sich 7 Apfelbäume, ein Kirschbaum und ein Walnussbaum.

Das Grundstück sei von einem Landwirt kostenlos genutzt, mit der Auflage, das Grundstück dafür zu pflegen.

Ob für die Hütte eine Baugenehmigung vorliegt, konnte beim Kreis (Umweltamt) und bei der Stadt Hofheim nicht in Erfahrung gebracht werden.

Auch den Eigentümern würden nach deren Auskunft keine Unterlagen zu der Hütte vorliegen.

## **6. Wertermittlung:**

### **6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Obstbaumgrundstück, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Bodenwert orientiert. Für die Verkehrswertermittlung wird daher der Bodenwert ermittelt.

### **6.2 Beschreibung der Marktsituation:**

Derzeit werden vergleichbare landwirtschaftliche Grundstücke zu Preisen bis € 20,-/m<sup>2</sup> angeboten. In den letzten 3 Jahren seien, laut Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Limburg, 19 landwirtschaftliche Grundstücke zu einem Preis von im Mittel € 4,41/m<sup>2</sup> gekauft worden.

### **6.3 Bodenrichtwert:**

Der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises (beim Amt für Bodenmanagement Limburg) gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen von € 6,-/m<sup>2</sup> an (Stand: 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 6,00/m<sup>2</sup>

#### Zuschläge für:

- die ortsnahe Lage, geschätzter Marktzuschlag hierfür: 20,0 % aus € 6,-/m<sup>2</sup> = + € 1,20/m<sup>2</sup>

- die Erschließung über weitgehend befestigte Wege, geschätzter Zuschlag hierfür: 10,0 % aus € 7,20/m<sup>2</sup> = + € 0,72/m<sup>2</sup>

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = rd. € 7,92/m<sup>2</sup>  
€ 8,00/m<sup>2</sup>

## **6.4 Vergleichsobjekte:**

Nachstehend werden 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Limburg von Vergleichsobjekten der letzten 4 Jahre in Hofheim aufgeführt und an die Lagequalität des Bewertungsobjektes mittels geschätzter Anpassungsfaktoren (Bodenrichtwert, Ortsnähe, Erschließung) angepasst:

Datum Kauf	Gemarkung / Lage	Flur	Kaufpreis (€)	Anpassung Qualität	Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> )
10/2022	Diedenbergen, Steinehaus	27	5,00	1,2 x 0,8	4,80
04/2022	Hofheim, Pfarrgutgewann	33	17,69	-	17,69
03/2024	Hofheim, Hinterscheid	27	32,71	0,3	9,81
11/2024	Hofheim, Hinterscheid	27	10,49	0,3	3,15
09/2021	Langenhain, Katzenlück	35	14,81	2,4 x 0,8	28,44
12/2022	Langenhain, Der Hasenberg	53	4,85	2,4 x 0,8	9,31
03/2022	Lorsbach, Neufeld	6	19,36	2,0	38,72
05/2023	Lorsbach, Gundelhard	2	4,38	2,0	8,76
12/2023	Lorsbach, Staufen	1	5,00	2,0	10,00
03/2025	Marxheim, Ranzenbrunnen	32	5,50	1,1 x 0,8	4,84
					13,55

## **6.5 Verkehrswert:**

Bei dem Objekt handelt es sich um Obstbaum-Grundstücke.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien / Landwirten zur Eigennutzung, vereinzelt auch von Kapitalanlegern erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken vom Bodenwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Bodenwert aus Ziff. 6.4, mit:

1.600 m<sup>2</sup> x € 13,55/m<sup>2</sup> = € 21.700,-

Zuschlag für:

- die Gartenhütte (Flurstück 35/1) mit KG und Zisterne, geschätzter Zeitwert hierfür, gesamt, psch	= + €	3.000,-
- die Bäume auf dem Flurstück 35/2, geschätzter Zeitwert hierfür, psch	= + €	3.000,-
		<hr/>

Summe = € 27.700,-

Aufrundung = + € 300,-

Markt-/Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 28.000,-

**(in Worten: achtundzwanzigtausend EURO)**

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 1.600 m<sup>2</sup> sind das € 17,50/m<sup>2</sup>.

**Aufteilung des Verkehrswertes:**

Flurstück	Verkehrswert (€)
35/1	14.000,-
35/2	14.000,-
gesamt	28.000,-

**Anmerkung:**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

## **7. Besondere Bemerkungen:**

### **7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:**

- \*\*\*;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

### **7.2 Literaturverzeichnis:**

- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagements Limburg.

### **7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuchs:**

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

### **7.5 Sonstige Anmerkungen:**

- Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten oder sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **Pächterin (Flurstück 35/1):**  
\*\*\*.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,  
den 26.06.2025

Der Sachverständige:



Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 001 18.06.2025 11:08:44



Bild 002 18.06.2025 10:08:48

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 003 18.06.2025 10:09:10



Bild 004 18.06.2025 10:12:11

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 005 18.06.2025 10:58:44



Bild 006 18.06.2025 11:02:58

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 007 18.06.2025 10:20:07



Bild 008 18.06.2025 10:37:17

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 009 18.06.2025 10:19:15



Bild 010 18.06.2025 10:19:53

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 011 18.06.2025 10:57:30



Bild 012 18.06.2025 10:46:37

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 013 18.06.2025 10:38:48



Bild 014 18.06.2025 10:42:57

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 015 18.06.2025 10:29:09

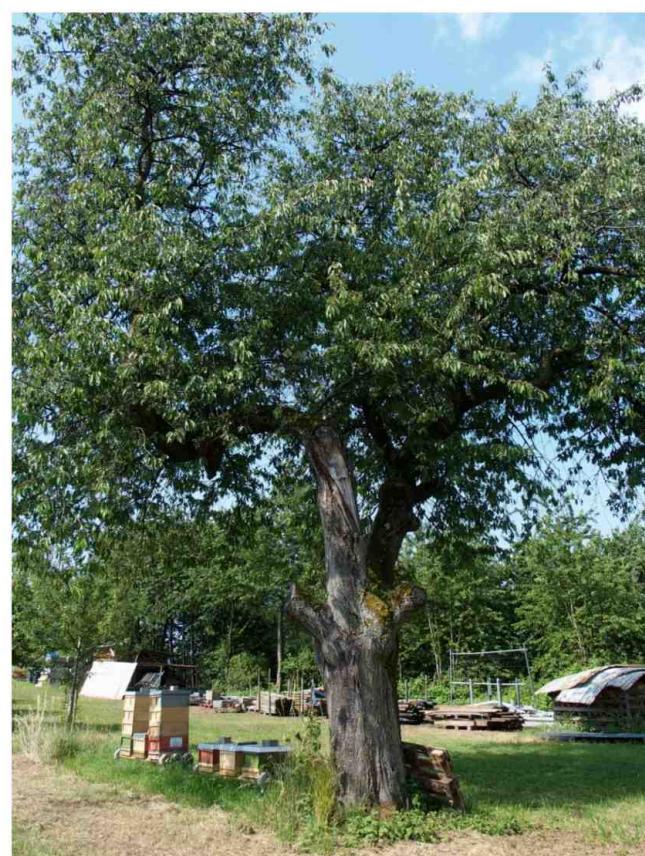


Bild 016 18.06.2025 10:46:21

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",  
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,  
65719 Hofheim am Taunus



Bild 017 18.06.2025 10:46:08

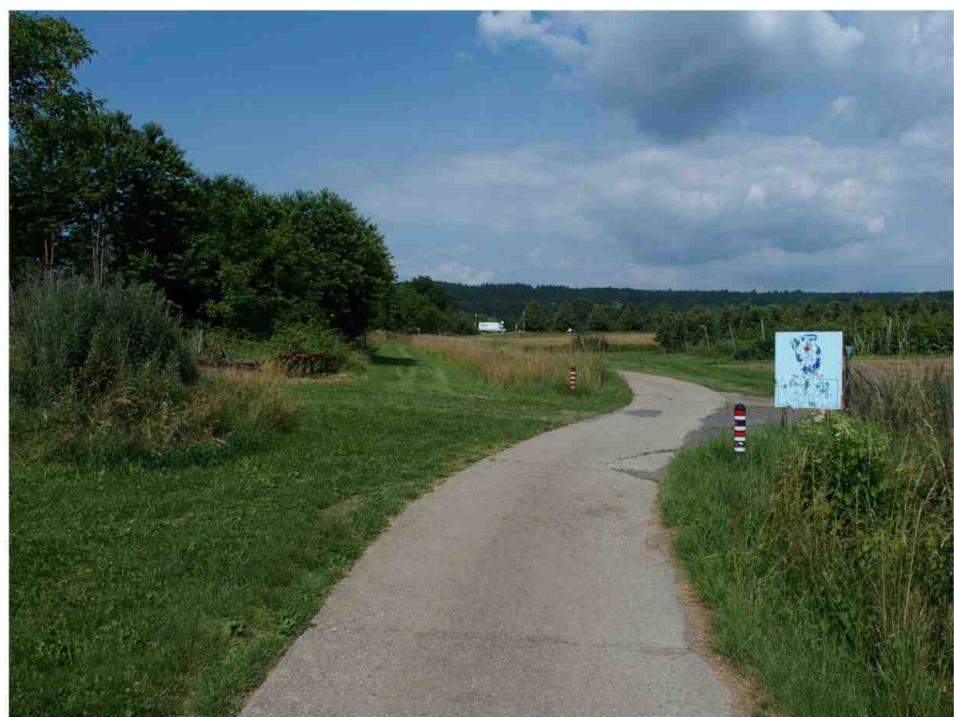


Bild 018 18.06.2025 10:38:37