

## Ortsgericht Herborn

Der Ortsgerichtsvorsteher

HESSEN



Ortsgericht Herborn Schlinkenweg 2 35745 Herborn

Amtsgericht Dillenburg Zweigstelle Herborn  
Versteigerungsgericht

Herr Raabe  
Westerwaldstr. 16  
35745 Herborn

|   |               |      |  |
|---|---------------|------|--|
| Amtsgericht Dillenburg<br>Zweigstelle Herborn |               |      |  |
| Eing.   | 26. Feb. 2026 |      |  |
| .....NBK.....                                 | Uhr .....     | Bd   |  |
| .....fach.....                                | EUR .....     | Anl. |  |

Tagebuch - Nr.: **14/26**  
Den Vorgang bearbeitet:  
Ortsgerichtsvorsteher  
Ortsgerichtsschöffe/in  
Ortsgerichtsschöffe/in  
Sprechtag/-zeiten: Norbert Weis  
Karl Reiner Kögel  
Christian Pfeiffer  
nur nach Vereinbarung

Ort:  
Telefon: 0176 47990015  
Telefax:  
E-Mail: nobbyweis@aol.com  
Datum: 25.02.2026

## Verkehrswertermittlung (Schätzungsurkunde)

- im Schätzverfahren nach dem § 18 des Ortsgerichtsgesetz für Ortsgerichte in Hessen -

### 1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt:

Es wird der Verkehrswert der/s nachstehenden im Ortsgerichts - Bezirk gelegenen Grundstücke/s ermittelt.

|   | Grundbuch | Blatt | lfd.Nr. | Gemarkung | Flur | Flurst. | Nutzung                                | Größe in m <sup>2</sup> |
|---|-----------|-------|---------|-----------|------|---------|--|-------------------------|
| 1 | Hörbach   | 1121  | 4       | Hörbach   | 8    | 195     | Fläche der Land- u.<br>Forstwirtschaft | 1.845                   |
| 2 | Hörbach   | 1121  | 5       | Hörbach   | 9    | 17      | Fläche der Land- u.<br>Forstwirtschaft | 3.695                   |
| 3 |           |       |         |           |      |         |  | 0                       |
| 4 |           |       |         |           |      |         |  | 0                       |
| 5 |           |       |         |           |      |         |  | 0                       |

### 2. Unterlagen:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

|                      |     |           |      |        |
|----------------------|-----|-----------|------|--------|
| Einheitswertbescheid | vom | Finanzamt | Wert | 0,00 € |
|                      |     |           | Wert | 0,00 € |
|                      |     |           | Wert | 0,00 € |

### 3. Besichtigung, neben dem Antragsteller/Eigentümer wurden benachrichtigt:

| Name | Vorname | Straße | PLZ | Ort | anwesend |
|------|---------|--------|-----|-----|----------|
|      |         |        |     |     |          |
|      |         |        |     |     |          |

Hinweis: Die ggf. in der Zweiten Abteilung im Grundbuch enthaltenen Eintragungen wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Die Schätzung bezieht sich auf das vorstehend aufgeführte Schätzobjekt, dieses wird auf den angegebenen Verkehrswert geschätzt.  
Für eine mögliche Bewertung von Erbbau- / Wohnungs- / und Nießbrauchsrechten werden zusätzliche Informationen benötigt.

**4. Allgemeine Angaben:**

Eigentümer: Erbgemeinschaft Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen

Teilen sich mehrere Eigentümer das Objekt, so sind diese in der Anlage "Weitere Eigentümer" namentlich erfasst

Auftraggeber: Amtsgericht Dillenburg Zweigstelle Herborn  
Versteigerungsgericht Herr Raabe

Zweck der Wertermittlung: 40 K 17/25

**5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:**

|                                     | Grundstück1                         | Grundstück2                         | Grundstück3      | Grundstück4      | Grundstück5      |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Qualitätsstichtag:                  | 24.02.2026                          | 24.02.2026                          | 15.02.2026       | 15.02.2026       | 15.02.2026       |
| Entwicklungszustand:                | Fläche der Land- u. Forstwirtschaft | Fläche der Land- u. Forstwirtschaft |                  |                  |                  |
| Art der Nutzung:                    | Grünland                            | Grünland                            |                  |                  |                  |
| Grundstücksgröße:                   | 1.845 m <sup>2</sup>                | 3.695 m <sup>2</sup>                | 0 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| Obj. angepasster Bodenrichtwert:    | 2,00 €                              | 1,00 €                              | 0,00 €           | 0,00 €           | 0,00 €           |
| Grundstückswert:                    | 3.690,00 €                          | 3.695,00 €                          | 0,00 €           | 0,00 €           | 0,00 €           |
| <b>Bodenwert gesamt: 7.385,00 €</b> |                                     |                                     |                  |                  |                  |

**6. Objektbeschreibung**

Im Rahmen des Ortstermins konnte das in der Gemarkung Hörbach in **Flur 8 Flurstück 195** gelegene Grundstück in einem für die Verkehrswertermittlung ausreichendem Umfang besichtigt werden. Die Lokalisierung des Grundstücks war anhand der Flurkarte möglich, auch wenn keine sichtbaren Begrenzungsmarkierungen mehr vorgefunden werden konnten.

Das Grundstück wird entgegen der grundbuchlichen Wirtschaftsart als landwirtschaftliches Grünland-aktuell als eingezäunte Pferdeweide- genutzt. Die Nutzung wird offensichtlich geduldet, ein geschlossener Pachtvertrag ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bekannt. Auf dem Grundstück befindet sich vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs. Bebauung liegt nicht vor. Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht vorgefunden. Aus den Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort wurden keine Hinweise auf mögliche Altlasten festgestellt, auf eine Auskunft aus der Altlastendatei wurde verzichtet.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das in der Gemarkung Hörbach in **Flur 9 Flurstück 17** gelegene Grundstück in einem für die Verkehrswertermittlung ausreichendem Umfang besichtigt werden. Die Lokalisierung des Grundstücks war anhand der Flurkarte möglich, auch wenn keine sichtbaren Begrenzungsmarkierungen mehr vorgefunden werden konnten.

Das Grundstück wird entgegen der grundbuchlichen Wirtschaftsart als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Nutzung wird offensichtlich geduldet, ein geschlossener Pachtvertrag ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bekannt. Auf dem Grünland befindet sich kein Bewuchs. Bebauung liegt nicht vor. Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht vorgefunden. Aus den Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort wurden keine Hinweise auf mögliche Altlasten festgestellt, auf eine Auskunft aus der Altlastendatei wurde verzichtet.

## 7. Wertermittlung

### 7.1. Verfahrenswahl - Begründung der Verfahrenswahl

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter Grundstücke.

Der Bodenwert ist für gewöhnlich auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die Lage des/r zu bewertenden Grundstück/e liegt/liegen geeignete/r Bodenrichtwert/e vor. Das Niveau des/r Bodenrichtwerte/s wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

### 7.2. Bodenwertermittlung

Diese Bodenrichtwerte werden eventuell angepasst, wenn das zu bewertende Grundstück vom jeweils zugrunde liegenden Richtwertgrundstück in wertrelevanten Eigenschaften oder Zustandsmerkmalen abweicht.

Zum Bewertungsobjekt gehört/en folgende/s Grundstück/e:

|   | Grundbuch | Blatt | lfd.Nr. | Gemarkung | Flur | Flurst. | Entwicklungszustand,<br>Art der Nutzung            | Größe in m <sup>2</sup> |
|---|-----------|-------|---------|-----------|------|---------|--|-------------------------|
| 1 | Hörbach   | 1121  | 4       | Hörbach   | 8    | 195     | Fläche der Land- u.<br>Forstwirtschaft<br>Grünland | 1.845                   |
| 2 | Hörbach   | 1121  | 5       | Hörbach   | 9    | 17      | Fläche der Land- u.<br>Forstwirtschaft<br>Grünland | 3.695                   |
| 3 |           |       |         |           |      |         |  | 0                       |
| 4 |           |       |         |           |      |         |  | 0                       |
| 5 |           |       |         |           |      |         |  | 0                       |

Bodenrichtwertanpassung:

|   | Bodenrichtwert (€) | Bez. der Wertänderung | Änderung (%) | objektspezifisch angepasster<br>Bodenrichtwert (€) |
|---|--------------------|-----------------------|--------------|--|
| 1 | 2,00               |                       | 0            | 2,00   |
| 2 | 1,00               |                       | 0            | 1,00   |

|   |      |  |   |      |
|---|------|--|---|------|
| 3 | 0,00 |  | 0 | 0,00 |
| 4 | 0,00 |  | 0 | 0,00 |
| 5 | 0,00 |  | 0 | 0,00 |

**Bodenwertberechnung:**

|              | Größe in m <sup>2</sup> |   | objektspezifisch angepasster<br>Bodenrichtwert (€) | Grundstückswert (€) |
|--------------|-------------------------|---|--|---------------------|
| Grundstück 1 | 1.845                   | x | 2,00   | 3.690,00            |
| Grundstück 2 | 3.695                   | x | 1,00   | 3.695,00            |
| Grundstück 3 | 0                       | x | 0,00   | 0,00                |
| Grundstück 4 | 0                       | x | 0,00   | 0,00                |
| Grundstück 5 | 0                       | x | 0,00   | 0,00                |
|              |                         |   |  | gesamt: 7.385,00    |

Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 7.385,00 €.

**8. Verkehrswert der/s Grundstücke/s**

Der Verkehrswert der/s Grundstücke/s wird auf

**7.385,00 €**

geschätzt.

|  |  |                                |  |
|--|--|--------------------------------|--|
| Datum, Unterschrift<br><b>25.02.2026</b> |  | <i>Norbert Weis</i>            |  |
| Ortsgerichtsvorsteher Norbert Weis       |  |                                |  |
| <i>K. Reiner Kögel</i>                   |  | <i>C. Pfeiffer</i>             |  |
| Schöffe/in: Karl Reiner Kögel            |  | Schöffe/in: Christian Pfeiffer |  |

