



# Ortsgericht Siegbach I

Der Ortsgerichtsvorsteher

HESSEN



Ortsgericht Siegbach I Baumschulstrasse 18 35768 Eisemroth

Amtsgericht Dillenburg  
Zweigstelle Herborn  
Westerwaldstrasse 6

35745 Herborn

Tagebuch-Nr.:

**33/2025**

Datum:

18.12.2025

Den Vorgang bearbeitet:

Ortsgerichtsvorsteher

Norman Pfeifer

Ortsgerichtsschöffe/in

Georg Schäfer

Ortsgerichtsschöffe/in

Joachim Schneider

## Schätzungsurkunde

Telefon :

02778-911757

E-Mail :

[norman.pfeifer@web.de](mailto:norman.pfeifer@web.de)

Vom Antragsteller

**Amtsgericht Dillenburg, Zweigstelle Herborn**

wurde die Schätzung mit Beschluss vom 28.11.2025, Eingang am 06.12.2025 beim Ortsgericht Siegbach I beantragt.

Anlass der Wertermittlung : **Zwangsversteigerung**

## OBJEKT

Es wurde der Verkehrswert des nach bezeichneten, im Ortsgerichts-Bezirk gelegenen Objektes geschätzt.

Objekt: Grünland ohne Bebauung

Lage: Außenbereich

Das Objekt ist im Grundbuch vom Übernthal Blatt 794 eingetragen. Den Grundbuchauszug hat das Ortsgericht nicht eingesehen.

Gemarkung: Übernthal

Flur : 44

Flurstück: 133 mit 1.745 m<sup>2</sup>

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, Hinkelsborn

## **BESICHTIGUNG**

Vom Besichtigungstermin wurden keine weitere Person benachrichtigt, das Objekt ist frei zugänglich. Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, dass Sie das Schätzobjekt genau kennen.

### **1. Objektbeschreibung**

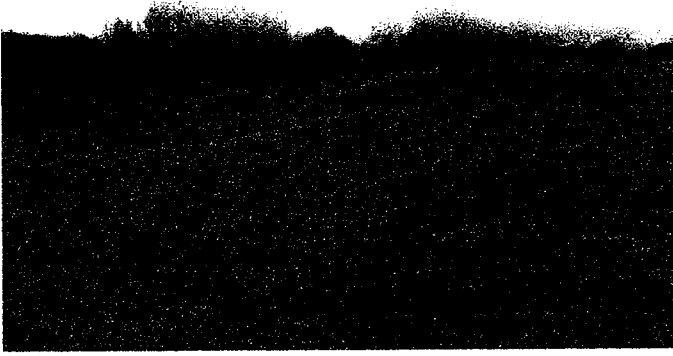
Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wiesengrundstück im Außenbereich, ohne Baumbestand, Gebäude oder sonstige Einbauten. Die Grenzverläufe sind nicht eindeutig zu erkennen, Grenzmarkierungen fehlen.

Eine Zufahrt zum Objekt ist vom ausgebauten Weg über eine kleine Böschung mit Agrarfahrzeugen möglich.

Die Fläche wird offensichtlich beweidet oder gemäht, ein Pächter konnte nicht ermittelt werden.

Bilder des Objektes:





## **2. Wertermittlung**

### **2.1 Sachwertverfahren**

#### **2.1.1 Bodenwert**

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand des Bodenrichtwertes ermittelt.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter Bodenrichtwert mit 0,65 € pro m<sup>2</sup> vor, damit ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einer Fläche von 1.745 m<sup>2</sup> ein Bodenwert von 1.134,25 €.

#### **2.1.2 Wert verändernde Faktoren**

Es liegen gegenüber dem Bodenrichtwert keine veränderten Faktoren vor.

#### **2.1.3 Sachwert**

Der Sachwert beträgt mit den ermittelten Eingangsgrößen: 1.134,25€

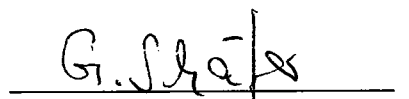
#### 2.1.4 Verkehrswert

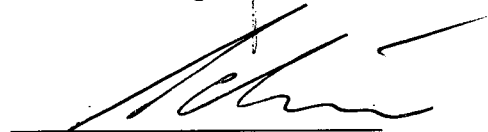
Gemäß §194 des BauGB wird der Verkehrswert im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale am Wertermittlungsstichtag zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umständen wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag am 18.12.2025 geschätzt auf:

**1.150,00 €**

  
Unterschrift Ortsgerichtsvorsteher

  
Unterschrift Ortsgerichtsschöffe/in 1

  
Unterschrift Ortsgerichtsschöffe/in 2



#### Kostenrechnung:

Gemäß Gebührenordnung für die Ortsgerichte im Lande Hessen  
Vom 17. Oktober 1980 geändert am 06.10.2022 ist für Leistungen aus § 18 des Ortsgerichtsgesetzes  
(Schätzungen) bei dem Bewertungsobjekt eine **Gebühr von 43,50 € fällig**.  
Dieser Betrag ist vom Auftraggeber an das Ortsgericht zu entrichten.

#### Hinweis:

Die ggf. in der Zweiten Abteilung im Grundbuch enthaltenen Eintragungen wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.  
Die Bewertung erfolgte vom Ortsgericht durch Inaugenscheinnahme des Schätzobjektes und des Bodenrichtwertes.

§ 198 Bewertungsgesetz: Die Schätzungskunde erfüllt nicht die Anforderung des § 198 BewG zum Nachweis des „niedrigeren gemeinen Werts“ (Gebäudewertes) bei der Finanzverwaltung