

Ortsgericht Herborn

Der Ortsgerichtsvorsteher



40 K 5/25

HESSEN



Ortsgericht Herborn Schlittenweg 2 35745 Herborn

Amtsgericht Dillenburg Zweigstelle Herborn
Vollstreckungsgericht

Westerwaldstr. 16
35745 Herborn

Tagebuch - Nr.:

36/26

Den Vorgang bearbeitet:

Ortsgerichtsvorsteher

Ortsgerichtsschöffe/in

Ortsgerichtsschöffe/in

Sprechtag/-zeiten:

Norbert Weis

Christian Pfeiffer

Karl Reiner Kögel

nur nach Vereinbarung

Ort:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Datum:

0176 47990015

nobbyweis@aol.com

07.04.2026

Verkehrswertermittlung (Schätzungsurkunde)

- im Schätzverfahren gemäß § 18 des Ortsgerichtsgesetz für Ortsgerichte in Hessen -

1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt:

Es wird der Verkehrswert der/s nachstehenden im Ortsgerichtsbezirk gelegenen Grundstücke/s ermittelt.

	Grundbuch	Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst.	Nutzung	Größe in m ²
1	Hörbach	1122	1	Hörbach	4	144	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	8.306
2	Hörbach	1122	2	Hörbach	5	119	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	398
3	Hörbach	1122	3	Hörbach	9	198	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	3.124
4	Hörbach	1122	4	Hörbach	9	231	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	5.091
5								0

2. Unterlagen:

Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt: Datum: Wert: €

Versicherung:

Energieausweis / Art:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

3. Besichtigung, neben dem Antragsteller/Eigentümer waren anwesend:

Name	Vorname	Straße / HNr	PLZ / Ort

4. Allgemeine Angaben:

Eigentümer:

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg Zweigstelle Herborn
Vollstreckungsgericht

Zweck der Wertermittlung:

40 K 5/25

5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:

	Grundstück1	Grundstück2	Grundstück3	Grundstück4	Grundstück5
Qualitätsstichtag:	07.04.2026	07.04.2026	07.04.2026	07.04.2026	04.04.2026
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft	
Art der Nutzung:	Grünland	Grünland	Ackerland	Grünland	
Grundstücksgröße:	8.306 m ²	398 m ²	3.124 m ²	5.091 m ²	0 m ²
Obj. angepasster Bodenrichtwert:	1,00 €	0,70 €	1,00 €	0,70 €	0,00 €
Grundstückswert:	8.306,00 €	278,60 €	3.124,00 €	3.563,70 €	0,00 €
Bodenwert gesamt: 15.272,30 €					

6. Objektbeschreibung

Landwirtschaftsfläche, Auf der Reh (Flur 4 Flurstück 144)

Im Rahmen des Ortstermins konnte das in der Gemarkung Hörbach 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 wurden. Zuwegung ist über befahrbare Feldwege gegeben.

Das Grundstück wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Nutzung wird offensichtlich geduldet, ein geschlossener Pachtvertrag ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bekannt. Am Grundstücksrand zum Rehbachlauf befinden sich einzelne Bäume. 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.

Seitens des Versteigerungsgerichts wurde sowohl Lastenfreiheit in Abteilung II des Grundbuchs

als auch im Baulastenverzeichnis bestätigt.

Landwirtschaftsfläche, Mühlstücker (Flur 5 Flurstück 119)

Im Rahmen des Ortstermins konnte das in der Gemarkung Hörbach 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 wurden. Die grundstücksbegrenzenden Zuwegungen sind grasüberwachsen aber begehbar.

Das Grundstück wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Nutzung wird offensichtlich geduldet, ein geschlossener Pachtvertrag ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bekannt. Bebauung liegt nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich ein zusammengefallener Melkwagen, dessen Besitzer nicht bekannt ist. Zu entsorgen wären Gummireifen sowie der Aufbau des Wagens aus Eisen, Blech und Holz.

Aus den Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort wurden keine Hinweise auf mögliche Altlasten festgestellt; auf eine Auskunft aus der Altlastendatei wurde verzichtet.

Seitens des Versteigerungsgerichts wurde sowohl Lastenfreiheit in Abteilung II des Grundbuchs als auch im Baulastenverzeichnis bestätigt.

Landwirtschaftsfläche, Auf der Au (Flur 9 Flurstück 198)

Im Rahmen des Ortstermins konnte das in der Gemarkung Hörbach 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 wurden. Die Zuwegung ist noch über zwei grasbewachsene Feldwege an der Ost- und Westseite gegeben. Der in der Flurkarte an der Nordseite verlaufende Feldweg ist stark eingewuchert und nicht mehr nutzbar.

Das Grundstück wird als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Die Nutzung wird offensichtlich geduldet, ein geschlossener Pachtvertrag ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bekannt. 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.

Seitens des Versteigerungsgerichts wurde sowohl Lastenfreiheit in Abteilung II des Grundbuchs als auch im Baulastenverzeichnis bestätigt.

Landwirtschaftsfläche, Heiderwies (Flur 9 Flurstück 231)

Im Rahmen des Ortstermins konnte das in der Gemarkung Hörbach 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 wurden. Alle in der Flurkarte ersichtlichen Feldwege sind verwuchert. Zum Zeitpunkt der Besichtigung ist das Grundstück ausschließlich über das Nachbargrundstück Flur 9 Flurstück 230 erreichbar.

Das Grundstück wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt und ist an der Südseite zu ca. einem Drittel durch überwuchernden Baum- und Strauchbewuchs landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Die Nutzung der verbleibenden zwei Drittel wird offensichtlich geduldet, ein geschlossener Pachtvertrag ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bekannt. 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.
Seitens des Versteigerungsgerichts wurde sowohl Lastenfreiheit in Abteilung II des Grundbuchs
als auch im Baulastenverzeichnis bestätigt.

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, Art der Nutzung	Größe in m²
1	Hörbach	1122	1	Hörbach	4	144	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Grünland	8.306
2	Hörbach	1122	2	Hörbach	5	119	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Grünland	398
3	Hörbach	1122	3	Hörbach	9	198	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Ackerland	3.124
4	Hörbach	1122	4	Hörbach	9	231	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft Grünland	5.091
5								0

Bodenrichtwertanpassung:

Bodenrichtwert (€)	Bez. der Wertänderung	Änderung (%)	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)
--------------------	-----------------------	--------------	--

1	1,00		0	1,00
2	1,00	Entsorgung	-30	0,70
3	1,00		0	1,00
4	1,00	Fehlende Zuwegung und Teilbewuchs	-30	0,70
5	0,00		0	0,00

Bodenwertberechnung:

	Größe in m²		objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (€)	Grundstückswert (€)
Grundstück 1	8.306	x	1,00	8.306,00
Grundstück 2	398	x	0,70	278,60
Grundstück 3	3.124	x	1,00	3.124,00
Grundstück 4	5.091	x	0,70	3.563,70
Grundstück 5	0	x	0,00	0,00
				gesamt: 15.272,30

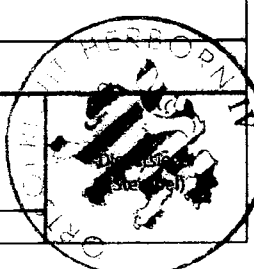
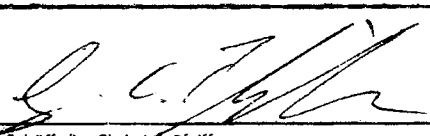
Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 15.272,30 €.

8. Verkehrswert der/s Grundstücke/s

Der Verkehrswert der/s Grundstücke/s wird auf

15.272,30 €

geschätzt.

Datum, Unterschrift		
07.04.2026		
Ortsgerichtsvorsteher Norbert Weis		
		
Schöffe/in: Christian Pfeiffer	Schöffe/in: Karl Reiner Rögel	