

## Seite 1

## Schätzungsurkunde

gem. §18 Ortsgerichtsgesetz (OGG) und § 40 – 43 (DAOG)

Ortsgericht Usingen  
Weilburger Straße 46  
61250 Usingen

Tagebuch Nr. 371/2025



Ortsgerichtsvorsteher Vertreter

Bernhard Cromm

Datum: 07.07.2025

Es wird der Wert ermittelt von: ☒ Grundstücken -- Gebäude -- Wohnungseigentums -- InventarAm 15.04.2025 wurde ☒ beantragt ☐ ersucht den Wert der Grundstücke ☐ Wohnungseigentums ☐ Inventars zu schätzen

Kurzbezeichnung Schätzungsobjekt landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke

Anschrift Gemarkung Usingen, Flur 86

Folgende Mitglieder des Ortsgerichts haben die Schätzung durchgeführt:

Ortsgerichtsschöffe Dieter Armbrüster  
Ortsgerichtsschöffe Eberhard Haag  
Stellvertretender OGV Bernhard Cromm

§ 42(1) ☒ Verfügung des Amtsgerichts Bad Homburg, Auf der Steinkaut 10/12, vom 15.04.2025  
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Anlass Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 61 K 1/25

§ 42(1) ☐ Antrag durch Privatperson vom  
Anlass

Antragsteller – Name-n und Anschrift

Die Ortsgerichtsmitglieder haben die ☒ Grundstücke -- --- -- Wohnungseigentums -- Inventar  
am 21.05.2025 besichtigt.

## § 41 (1) Über den Besichtigungstermin wurde informiert:

Name-n, Anschrift	Datum		
.....		.....	.....

§ 40 (1) ☐ Die Besichtigung des Schätzungsobjektes wurde abgesagt, da ☐ kein Antrag vorlag, ☐ den  
Ortsgerichtsmitgliedern die nötige Sachkenntnis fehlt.

§ 41 ☒ Die Ortsgerichtsmitglieder versichern die Schätzungsobjekte genau zu kennen.

Die Schätzung bezieht sich auf die oben beschriebene/n Schätzungsobjekte und wird auf den errechneten Wert  
geschätzt.

§ 42 (2) Die ☒ Grundstücke -- --- Gebäude -- Wohnungseigentums -- Inventar  
sind eingetragen im ☒ Grundbuch -- Wohnungsbuch

Von	Band	Blatt		Neuster Grundbuchauszug liegt vor		Original Gebäude- versicherungsschein liegt vor	
Usingen		2715	<input checked="" type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr. 2 bis 4	<input type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	.....
.....			<input type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	<input type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	.....
.....			<input type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	<input type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	.....

Auf die Namen von

Name-n, evtl. Geburtsname, Vorname-n, geb. am, Anschrift
.....
.....
.....

## Seite 2

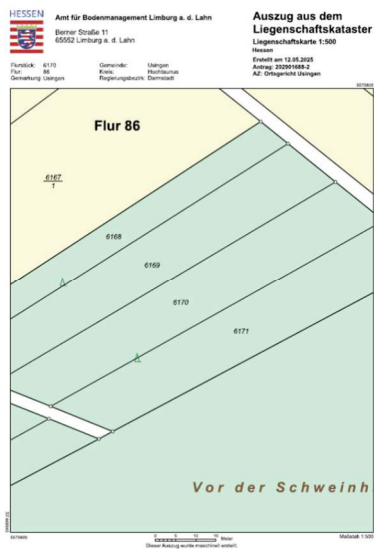
a) § 43 (1) 1 Grundstückswerte:

Grundbuch von Usingen Blatt 2715

Bodenwert laut Geoportal Hessen Stand 01.01.2024

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage & Wirtschaftsart	m²	EUR/m²	Bodenwert EUR
2	Usingen	86	6169	Auf der Schweinhardt 2. Gew. Wald	1.262	2,00	2.524
				Besatz Fichte/Tanne	1.262	0,1230	155,226
3	Usingen	86	6170	Auf der Schweinhardt 2. Gew. Wald	1.273	2,00	2.546
				Besatz Fichte/Tanne	1.273	0,1230	156,579
4	Usingen	86	6171	Auf der Schweinhardt 2. Gew. Wald	1.287	2,00	2.574
				Besatz Fichte/Tanne	1.287	0,1230	158,301
				Summe Schätzwert Waldboden			7.644
				Summe Schätzwert Besitz			470,11
§ 43 (4) Summe der Schätzwerte							8.114
§ 43 (4) Schätzwert gerundet							= 8.000

Seite 3

LagepläneFlur 86 Flurstücke 6169, 6170, 6171**Nadelholz** Fichte/Tanne**Luftbild** aus Geoportal Hessen 2024

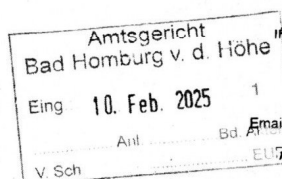
Seite 4

**Baulastenauskunft für aufgeführte Grundstücke**
**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH BAUAUFSICHT, DENKMALSCHUTZ UND IMMISSIONSSCHUTZ**  
**- Untere Bauaufsichtsbehörde -**

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.



Amtsgericht Bad Homburg  
 Vollstreckungsgericht  
 Auf der Steinkaut 10-12  
 61352 Bad Homburg v.d.Höhe



Ihre Ansprechpartner/in: Frau Siese  
 Haus 2 / Etage 2 / Zimmer: 2243

Tel.: 06172 999-6328  
 Fax: 06172 999-6399  
 Email: diana.siese@hochtaunuskreis.de

Artzeichen (bitte stets angeben):  
 612-111-BK-443-25-25

Antragseingang: 20.01.2025

07.02.2025

Grundstück	Usingen, Binzelberg (1.Gewann) , Binzelberg (2.Gewann) , Hinterm Eichborn (2.Gewann) , Im Steinhöhlchen , Im Steinhöhlchen (1.Gewann) , Vor der Schweinhardt			
Gemarkung	Usingen			
Flur/e	48	49	54	86
Flurstück/e	6489 6503	6413	3461	6169
	6490 6504	6414	3462	6170
	6491 6505	6415	3463	6171
	6492 6506			
	6494 6507			
	6508 6509			
	6511			
Vorhaben	Baulastauskunft: 61 K 1/25			

**Auskunft / Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

Hiermit bestätigen wir, dass für die o.g. Flurstücke

**keine Baulasten**

im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises  
 eingetragen sind.

Freundliche Grüße  
 Im Auftrag

  
 Siese  
 Verw.-Angest.



Landratsamt  
 Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
 61352 Bad Homburg v.d.H.  
 Baulast  
 signiert durch Neises (gültig)

Taunus Sparkasse  
 BLZ 512 500 00 Kto 100 9605  
 IBAN: DE 33 5125 0000 0001 0096 05  
 SWIFT: BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse  
 BLZ 510 500 15 Kto 245 034 660  
 IBAN: DE 93 5105 0015 0245 0346 60  
 SWIFT: BIC: NASSDE55

**Altlastenauskunft für aufgeführte Grundstücke**

Antwort vom 29.05.2025 per Mail auf Nachfrage des Ortsgerichtes Usingen zu Altlasten durch Miteigentümer\*in

Bezüglich Ihrer Anfragen teile ich Ihnen mit, dass nach meinem Kenntnisstand:  
keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.  
Keine Altlasten vorliegen.

**Auskunft über Pachtverhältnisse**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Pächter, Name, Vorname, Anschrift	Verpachtet?	Pachtvertrag?
2	Usingen	86	6169	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3	Usingen	86	6170	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4	Usingen	86	6171	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Antwort vom 29.05.2025 per Mail von Miteigentümerin auf Nachfrage des Ortsgerichtes Usingen zu Pachtverträgen:

Bezüglich Ihrer Anfragen teile ich Ihnen mit, dass nach meinem Kenntnisstand: kein Pachtvertrag für die genannten Grundstücke vorliegt.  
Es liegt vermutlich für einen Teil der Grundstücke ein unentgeltlicher Nutzungsüberlassungsvertrag vor (unentgeltlich = kein Pachtvertrag).

## Seite 6

**Wirtschaftliche Grundlagen gem. § 43 DAOG:**Hier sind für jedes Grundstück/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ Inventar<sup>\*)</sup> anzugeben:

- a) ☒ Kaufpreis-e<sup>\*)</sup>, der/ die<sup>\*)</sup> in letzter Zeit (wann?) für Grundstücke/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e<sup>\*)</sup> von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit (welche?) gezahlt worden sind;
- b) ☐ Reinertrag, den das/ die<sup>\*)</sup> Grundstück-e/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e<sup>\*)</sup> bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann/ können<sup>\*)</sup>;
- c) ☐ gezahlte Miet- und Pachtzinsen, jährlich;
- d) ☐ letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung-en<sup>\*)</sup>;
- e) ☐ Bodenklasse-n<sup>\*)</sup>;
- f) ☐ bei Gebäuden **Bauart** und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (welchen?), festgesetzte Versicherungssumme-n<sup>\*)</sup>;
- g) ☐ Betrag, um den der Wert des/ der Grundstück-s-e/ Gebäude-s/ Wohnungseigentums / -eigentümer/ Inventar-s-e<sup>\*)</sup> verringert wird, weil es mit einer **Grunddienstbarkeit**, einem Wohnrecht, Altenteils- oder ähnlichen dinglichen Recht belastet ist.
- h) ☐ sonstige

**Berechnung Besatz des Waldbodens Flur 86 Flurstück 6169 bis 6171**

EKL = Ertragsklasse					Pacht EUR	Kapitalisierungs- faktor	
Durchschnitt Besatzkapital Altersklassen 1 bis X EUR	Durchschnitt Besatzkapital/ha	m <sup>2</sup>	ha	Wert Besatz EUR	5,40	18,6	1 m <sup>2</sup> kostet EUR
<b>Buche</b> EKL I : 109,44 EKL II : 63,65 EKL III : 25,65	Flurstück 6169 Baumart Fichte/Tanne EKL 60,77	1.262	0,1262	7,67 €	0,68 €	155,31 €	0,1230 €
<b>Eiche</b> EKL I : 102,91 EKL II : 60,77 EKL III : 18,81	Flurstück 6170 Baumart Fichte/Tanne EKL 60,77	1.273	0,1273	7,74 €	0,69 €	156,80 €	0,1230 €
<b>Fichte, Tanne</b> EKL I : 149,57 EKL II : 102,93 EKL III : 65,11	Flurstück 6171 Baumart Fichte/Tanne EKL 60,77	1.287	0,1287	7,82 €	0,69 €	158,29 €	0,1230 €
<b>Kiefer</b> EKL I : 26,70 EKL II : 7,95 EKL III : 7,71	Flurstück Baumart EKL	1	0,0001	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Wert Besatz der Waldstücke</b>						<b>470,40</b>	

**Schätzwurtermittlung:****Schätzwerte**

		EURO
1.	Schätzwert des Bodenwertes <b>Flurstücke 6169 bis 6171</b> laut Boris Hessen 2024:	7.644
	Besatz des Waldbodens Flur 86 Flurstück 6169 bis 6171:	470,40
	Abzug wegen :	0
3.	Sonstige bauliche Anlagen	0
	Summe Schätzwerte:	8.114
	<b>Schätzwert – Verkehrswert gerundet</b>	<b>8.000</b>



**Erläuterungen zu den Schätzungswerten:**

§ 42 (3) Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnlichen Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

-----

-----

-----

-----

Zu dem vorgenannten Gesamtschätzwert sind die Werte der folgenden Einrichtungen hinzuzurechnen, die zu dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück gehören.

-----

-----

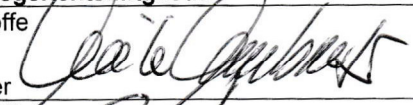
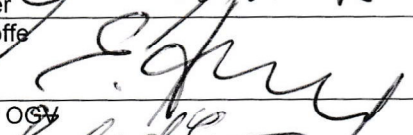
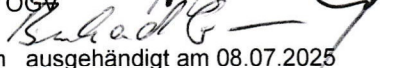
-----

-----

**Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder haben folgenden Schätzwert ermittelt:**

<b>Geschäftswert</b> (nach § 3 (2) GebO) <b>8.000 EUR</b>	<b>In Worten achttausend EUR</b>
	1) - Gem. Gebührenordnung (Geb.O) für die Ortsgerichte im Lande Hessen v. 17. Okt. 1980 (GVBl. I S. 406), geänd. d. <b>siebente Verordnung</b> zur Änderung der Gebührenordnung (GebO) für die Ortsgerichte im Lande Hessen vom 03. März 2012 (GVBl. I Nr. 4 S. 44) v. 6. Oktober 2022 i.d.z.Zt.gült.Fassung.
<b>Gebühren und Auslagen:</b>	
Gebühr <sup>1)</sup> (§ 1GebO i. V. m. Nr. 12 Gebühren Verzeichnis, §§ 18, 20 OGG)	<b>43,50 EUR</b>
+ Auslagen (§ 21 OGG)	<b>14,00 EUR</b>
Summe Gebühren und Auslagen	<b>57,50 EUR</b>
Zahlungsweise <input type="checkbox"/> Bar <input checked="" type="checkbox"/> Überweisung	
DE04 5019 0000 6601 4051 89 ( SWIFT-BIC:FFVB DE FF ) Rainer Born / Ortsgericht Usingen Bei der Frankfurter Volksbank	<del>Bei Barzahlung</del> Datum :  Erhalten Unterschrift:

**Unterschrift Ortsgerichtsmitglieder**

Ortsgerichtsschöffe	
Dieter Armbrüster	
Ortsgerichtsschöffe	
Eberhard Haag	
Stellvertretender OGG	
Bernhard Cromm	ausgehändigt am 08.07.2025

