

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 -- Inventar**Am 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,
 61352 Bad Homburg v. d. Höhe **vom** 15.04.2025
Anlass Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 61 K 1/25

§ 42(1) Antrag durch Privatperson **vom**
Anlass

Antragsteller – Name-n und Anschrift

Die Ortsgerichtsmitglieder haben **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 X Grundstücke **-- --- Gebäude** **-- Wohnungseigentums** **-- Inventar**
 sind eingetragen im **X Grundbuch** **-- Wohnungsgrundbuch**

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

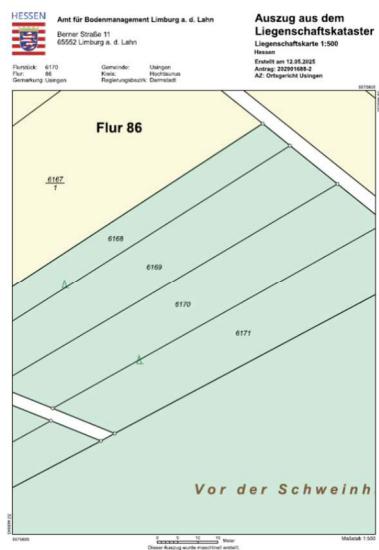
Name-n, evtl. Geburtsname, Vorname-n, geb. am, Anschrift

Seite 2

a) § 43 (1) 1 **Grundstückswerte:****Grundbuch von Usingen Blatt 2715
Bodenwert laut Geoportal Hessen Stand 01.01.2024**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Lage & Wirtschaftsart	m ²	EUR/m ²	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 Besatz			470,11
				§ 43 (4) Summe der Schätzwerte			8.114
				§ 43 (4) Schätzwert gerundet	=		8.000

Seite 3

Lagepläne**Flur 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

Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe		Ihr/e Ansprechpartner/in: Frau Siese
Eing 10. Feb. 2025		Haus 2 / Etagen 2 / Zimmer: 2243
		Tel.: 06172 999-6328
		Fax: 06172 999-6399
		Email: diana.siese@hochtaunuskreis.de
Anl.		EU Aktenzeichen (bitte stets angeben):
V. Sch		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 Steinähnchen, Im Steinähnchen (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 Baulistenverzeichnis

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

keine Baulisten

im Baulistenverzeichnis 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: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT: BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 Kto 245 034 660
IBAN: DE93 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^{a)} anzugeben:

- a) Kaufpreis-e^{a)}, der/ die^{a)} in letzter Zeit (wann?) für Grundstücke/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e^{a)} von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit (welche?) gezahlt worden sind;
- b) Reinertrag, den das/ die^{a)} Grundstück-e/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e^{a)} bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann/ können^{a)};
- c) gezahlte Miet- und Pachtzinsen, jährlich;
- d) letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung-en^{a)};
- e) Bodenklasse-n^{a)};
- f) bei Gebäuden **Bauart** und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (welchen?), festgesetzte Versicherungssumme-n^{a)};
- g) Betrag, um den der Wert des/ der Grundstück-s-e/ Gebäude-s/ Wohnungseigentums / -eigentümer/ Inventar-s-e^{a)} verringert wird, weil es mit einer **Grunddienstbarkeit**, einem Wohnrecht, Altanteils- 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 ²	ha	Wert Besatz EUR	5,40	18,6	1 m ² kostet EUR
Buche 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 €
Eiche 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 €
Fichte, Tanne 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 €
Kiefer 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 €
Wert Besatz der Waldstücke					470,40		

Schätzwertermittlung:**Schätzwerte**

		EURO
1.	Schätzwert des Bodenwertes Flurstücke 6169 bis 6171 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
	Schätzwert – Verkehrswert gerundet	8.000

Seite 8

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:

Geschäftswert (nach § 3 (2) GebO) 8.000 EUR	In Worten achttausend EUR
	1) - Gem. Gebührenordnung (Geb.O) für die Ortsgerichte im Lande Hessen v. 17. Okt. 1980 (GVBl. I S. 406), geänd. d. siebente Verordnung 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.
Gebühren und Auslagen:	
Gebühr ¹⁾ (§ 1GebO i. V. m. Nr. 12 Gebühren Verzeichnis, §§ 18, 20 OGG)	43,50 EUR
+ Auslagen (§ 21 OGG)	14,00 EUR
Summe Gebühren und Auslagen	57,50 EUR
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	Datum : Bei Barzahlung- Erhalten Unterschrift:

Unterschrift Ortsgerichtsmitglieder

Ortsgerichtsschöffe

Dieter Armbrüster

Ortsgerichtsschöffe

Eberhard Haag

Stellvertretender OG

Bernhard Cromm ausgehändigt am 08.07.2025

