

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 54

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 21/25

§ 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 -- Wohnungsgrundbuch

Von	Band	Blatt		Neuster Grundbuchauszug liegt vor		Original Gebäude- versicherungsschein liegt vor	
Usingen		2715	☒	Zu lfd. Nr. 5 bis 7	☐	Zu lfd. Nr.	
Usingen			☐	Zu lfd. Nr.	☐	Zu lfd. Nr.	
Usingen			☐	Zu lfd. Nr.	☐	Zu lfd. Nr.	

Auf die Namen von

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

a) § 43 (1) 1 Grundstückswerte:

Grundbuch von Usingen Blatt 2715
Bodenwert laut Geoportal Hessen Stand 01.01.2024

[illegible]

Flur 54 Flurstücke 3461, 3462, 3463 Grünland**Ansicht B 275**
Grünland und Laubwald**Luftbild** aus Geoportal Hessen 2024

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

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61269 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		Ihre Ansprechpartner/in: Frau Siese
Eing 10. Feb. 2025		Haus 2 / Etage 2 / Zimmer: 2243
Anl.	Bd.	Tel.: 06172 999-6328
V. Sch.	EU	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: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT- BIC: HELADEF1TSKNassauische 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?
5	Usingen	54	3461	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein
6	Usingen	54	3462	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein
7	Usingen	54	3463	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ 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:
keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
Keine Altlasten vorliegen.

Wirtschaftliche Grundlagen gem. § 43 DAOG:

Hier sind für jedes Grundstück/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ Inventar*) anzugeben:

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

Berechnung Besatz des Waldbodens Flur 54 Flurstück 3461 bis 3462

EKL = Ertragsklasse					Pacht EUR	Kapitalisierungs- faktor	
Durchschnitt Besatzkapital Altersklassen 1 bis X EUR	Durchschnitt Besatzkapital/ha	m²	ha	Wert Besatz EUR	5,40	18,6	1 m² kostet EUR
Buche EKL I : 109,44 EKL II : 63,65 EKL III : 25,65	Flurstück 3461 Baumart Eiche/Ahorn EKL 102,91	517	0,0517	5,32 €	0,28 €	104,16 €	00,2015 €
Eiche EKL I : 102,91 EKL II : 60,77 EKL III : 18,81	Flurstück 3462 Baumart Eiche/Ahorn EKL 102,91	364	0,0364	3,75 €	0,20 €	73,47 €	00,2015 €
Fichte, Tanne EKL I : 149,57 EKL II : 102,93 EKL III : 65,11	Flurstück 3463 Baumart Eiche/Ahorn EKL 102,91	500	0,0500	5,15 €	0,27 €	100,81 €	00,2015 €
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 €	00,2015 €
Wert Besatz der Waldstücke						278,44	

Schätzwurtermittlung:**Schätzwerte**

		EURO
1.	Schätzwert des Bodenwertes aller Grundstücke laut Boris Hessen 2024:	5.524
	Besatz des Waldbodens Flur 54 Flurstücke 3461 bis 3463 :	278,44
	Abzug wegen :	0
3.	Sonstige bauliche Anlagen	0
	Summe Schätzwerte:	5.802
	Schätzwert – Verkehrswert gerundet	6.000

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) 6.000 EUR	In Worten sechstausend 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⁾ (§ 1 GebO 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 ☐ Bar ☒ 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 OGV

Bernhard Cromm ausgehändigt am 08.07.2025

