

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 48

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 23/25

§ 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 Besichtigungszeitpunkt 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	<input checked="" type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr. 22 - 26	<input type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	-----
Usingen			<input checked="" type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	<input type="checkbox"/>	Zu lfd. Nr.	-----
Usingen			<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

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
22	Usingen	48	6491	Binzelberg 1. Gew. Ackerland	855	2,00	1.710
				Besatz Fichte/Tanne	855	0,2014	172,197
23	Usingen	48	6492	Binzelberg 1. Gew. Ackerland	2.045	2,00	4.090
				Besatz Fichte/Tanne	2.045	0,2015	412,0675
24	Usingen	48	6490	Binzelberg 1. Gew. Ackerland	915	2,00	1830
				Besatz Fichte/Tanne	915	0,2015	184,3725
25	Usingen	48	6494	Binzelberg 1. Gew. Ackerland	767	2,00	1534
				Besatz Fichte/Tanne	767	0,2015	154,5505
26	Usingen	48	6489	Binzelberg 1. Gew. Ackerland	2.156	2,00	4.312
				Besatz Fichte/Tanne	2.156	0,2013	434,0028
				Summe Schätzwert Waldboden			13.476
				Summe Schätzwert Besatz			1.357
				§ 43 (4) Summe der Schätzwerte			14.833
				§ 43 (4) Schätzwert gerundet	=		15.000

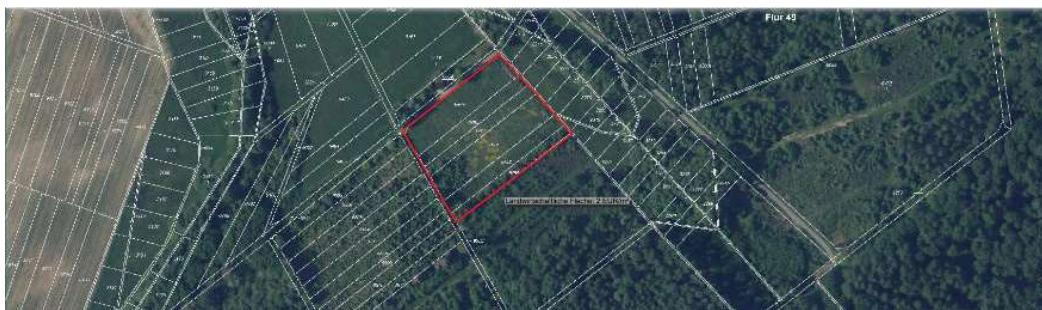
Flur 48 Flurstücke 6489, 6490, 6491, 6492, 6494



Ansicht vom Waldweg Nadelholz Fichte Tanne



Luftbild aus Geoportal Hessen 2024



Diese Grundstücke stehen unter Naturschutz laut Geoportal Hessen (gelb markiert)



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		Ihre Ansprechpartner/in: Frau Siese
Bad Homburg v. d. Höhe		Haus 2 / Etage 2 / Zimmer: 2243
Eing	10. Feb. 2025	Tel.: 06172 999-6328
.....	Fax: 06172 999-6399
.....	Email: diana.siese@hochtaunuskreis.de
.....	Aktenzeichen (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 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 Baulistenim 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

Seite 5

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?
22	Usingen	48	6491	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
23	Usingen	48	6492	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
24	Usingen	48	6490	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
25	Usingen	48	6494	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
26	Usingen	48	6489	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).

Wirtschaftliche Grundlagen gem. § 43 DAOG:

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

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

Berechnung Besatz des Waldbodens Flur 48 Flurstücke 6489 bis 6492 und 6494

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 6489 Baumart Fichte/Tanne EKL 102,93	2.156	0,2156	22,19 €	1,16 €	434,31 €	0,2014 €
Eiche EKL I : 102,91 EKL II : 60,77 EKL III : 18,81	Flurstück 6490 Baumart Fichte/Tanne EKL 102,93	915	0,0915	9,42 €	0,49 €	184,33 €	0,2015 €
Fichte, Tanne EKL I : 149,57 EKL II : 102,93 EKL III : 65,11	Flurstück 6491 Baumart Fichte/Tanne EKL 102,93	855	0,0855	8,80 €	0,46 €	172,24 €	0,2015 €
Kiefer EKL I : 26,70 EKL II : 7,95 EKL III : 7,71	Flurstück 6492 Baumart Fichte/Tanne EKL 102,93	2.045	0,2045	21,05 €	1,10 €	411,99 €	0,2015 €
	Flurstück 6494 Baumart Fichte EKL 102,93	767	0,0767	7,89 €	0,41 €	154,38 €	0,2013 €
Wert Besatz der Waldstücke					1.357,25		

Schätzwertermittlung:**Schätzwerte**

		EURO
1.	Schätzwert des Bodenwertes aller Grundstücke laut Boris Hessen 2024:	13.476
	Besatz des Waldbodens Flur 86 Flurstück 6169 bis 6170:	1.357
	Abzug wegen :	0
3.	Sonstige bauliche Anlagen	0
	Summe Schätzwerte:	14.833
	Schätzwert – Verkehrswert gerundet	15.000

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) 15.000 EUR	In Worten fünfzehntausend 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	Bei Barzahlung
DE04 5019 0000 6601 4051 89 (SWIFT-BIC:FFVB DE FF) Rainer Born / Ortsgericht Usingen Bei der Frankfurter Volksbank	Datum : Erhalten Unterschrift:

Unterschrift Ortsgerichtsmitglieder

Ortsgerichtsschöffe

Dieter Armbrüster

Ortsgerichtsschöffe

Eberhard Haag

Stellvertretender OGV

Bernhard Cromm ausgehändigt am 08.07.2025

