

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 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. 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.	*****

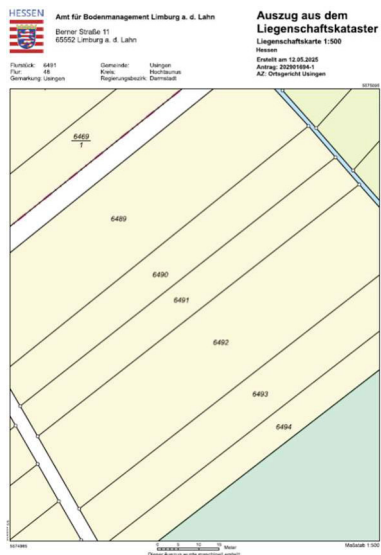
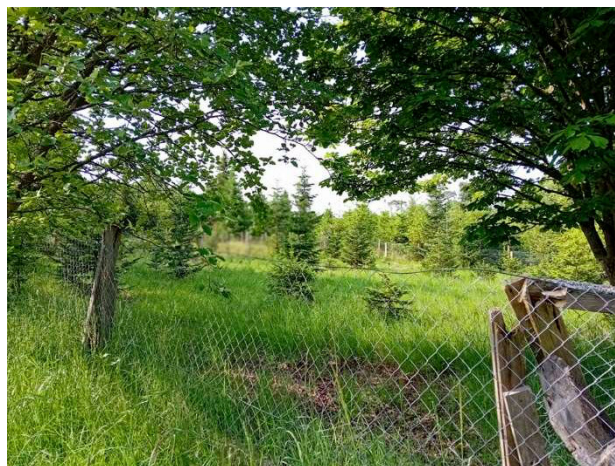
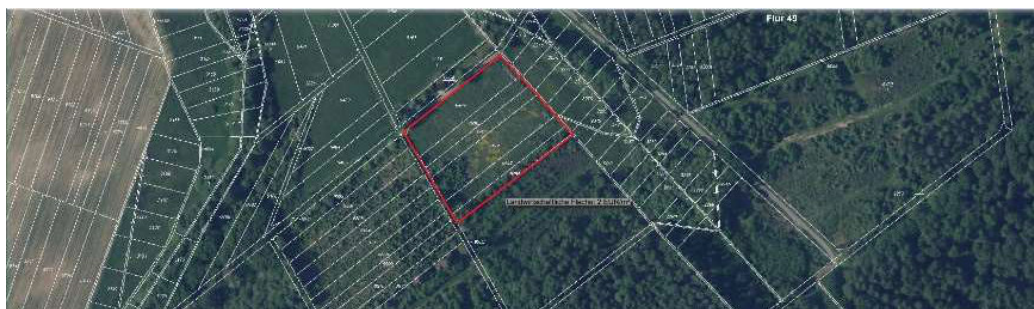
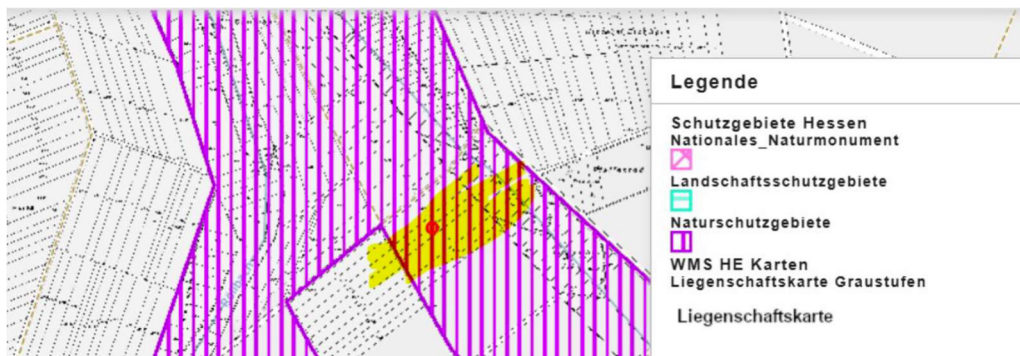
Auf die Namen von

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

a) § 43 (1) 1 Grundstückswerte:

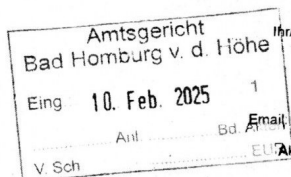
Grundbuch von Usingen Blatt 2715
Bodenwert laut Geoportal Hessen Stand 01.01.2024

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage & Wirtschaftsart	m²	EUR/m²	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 Besitz			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.HöheIhre Ansprechpartner/in: Frau Siese
Haus 2 / Etage 2 / Zimmer: 2243Tel.: 06172 999-6328
Fax: 06172 999-6399
Email: diana.siese@hochtaunuskreis.deAktenzeichen (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.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: NASSDE55Baulast
signiert durch Neises (gültig)

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/ Inventarⁿ) 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 **Grunddienstbarkeit**, einem Wohnrecht, Altenteils- 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	

Schätzwurtermittlung:**Schätzwerte**

		EURO
1.	Schätzwert des Bodenwertes aller Grundstücke <small>laut Boris Hessen 2024:</small>	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:

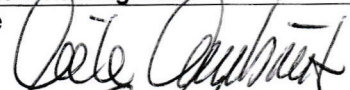
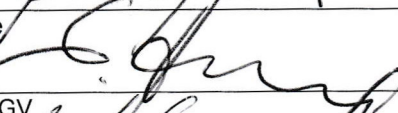
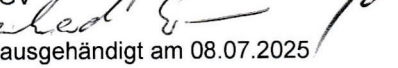
§ 42 (3) Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnlichen Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

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

Unterschrift Ortsgerichtsmitglieder

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

