

Von: Ortsgericht Usingen
Gesendet: Dienstag, 8. Juli 2025 10:43:15
An: Zwangsversteigerung AG-Bad Homburg
Betreff: Schätzung von Grundstücken. Aktenzeichen 61 K 1_25, 61 K 21_25,
Anhang: Seite 1 bis 8 URK 1_25.pdf, Seite 1 bis 8 URK 21_25.pdf, Seite 1 bis 8 URK 22_25.pdf, Seite 1 bis 8 URK 23_25.pdf, Seite 1 bis 8 URK 24_25.pdf

Sehr geehrter Herr Braun

Anbei die Urkunden zu den gewünschten Schätzungen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ortsgericht Usingen
Weilburger Straße 46
61250 Usingen

Telefon: 06081 1024 3220
Mail: ortsgericht.usingen@gmx.de

Bernhard Cromm, stellvertretender Ortsgerichtsvorsteher

Verfügung

1. SE: In der Akte befindet sich kein GB-Auszug, bitte noch dringend beifügen
 2. Wvl. sodann
- 10.07.2025, Dechert, Katrin

angefordert.
Ab am 15.07.2025, Kum, Yadigar

GBA ist jetzt in Vorakte
Ab am 17.07.2025, Kum, Yadigar

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: X Grundstücken -- Gebäude -- Wohnungseigentums -- Inventar

Am 15.04.2025 wurde [X] beantragt [] ersucht den Wert der Grundstücke [] Wohnungseigentums [] Inventars zu schätzen

Kurzbezeichnung Schätzungsobjekt landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke
Anschritt Gemarkung Usingen, Flur 49

Folgende Mitglieder des Ortsgerichts haben die Schätzung durchgeführt:

Ortsgerichtsschöffe Dieter Armbrüster
Ortsgerichtsschöffe Eberhard Haag
Stellvertretender OGV Bernhard Cromm

§ 42(1) [X] 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 24/25

§ 42(1) [] Antrag durch Privatperson vom

Anlass

Antragsteller – Name-n und Anschrift

Die Ortsgerichtsmitglieder haben die X Grundstücke -- --- -- Wohnungseigentums -- Inventar

am 21.05.2025 besichtigt.

§ 41 (1) Über den Besichtigungstermin wurde informiert:

Table with 4 columns: Name-n, Anschrift, Datum, and empty space for signature.

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

§ 41 [X] 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

Table with 8 columns: Von, Band, Blatt, checkbox, Neuster Grundbuchauszug liegt vor, checkbox, Original Gebäudeversicherungsschein liegt vor, checkbox.

Auf die Namen von

Table with 1 column: Name-n, evtl. Geburtsname, Vorname-n, geb. am, Anschrift

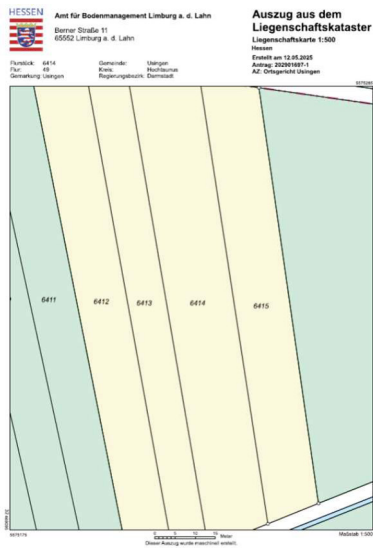
a) § 43 (1) 1 Grundstückswerte:

Grundbuch von Usingen Blatt 2715
Bodenwert laut Geoportal Hessen Stand 01.01.2024

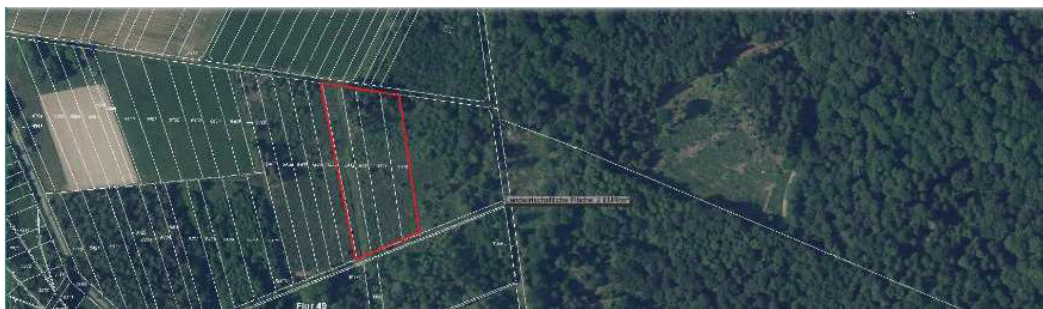
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage & Wirtschaftsart	m ²	EUR/m ²	Bodenwert EUR
12	Usingen	49	6414	Hinter dem Eichborn 1. Gew. Ackerland	1.927	2,00	3.854
				Besatz Fichte/Tanne	1.927	0,2016	388,4832
14	Usingen	49	6415	Hinter dem Eichborn 1. Gew Ackerland	1.501	2,00	3.002
				Besatz Fichte/Tanne	1.501	0,2014	302,3014
19	Usingen	49	6413	Hinter dem Eichborn Ackerland	1.158	2,00	2.316
				Besatz Fichte/Tanne	1.158	0,2015	233,337
				Summe Schätzwert Waldboden			9.172
				Summe Schätzwert Besatz			924
§ 43 (4) Summe der Schätzwerte							10.096
§ 43 (4) Schätzwert gerundet							= 10.000

Flur 49 Flurstücke 6413, 6414, 6415

Für Foto kein Zugang gefunden Nadelholz Fichte Tanne teilweise



Luftbild aus Geoportal Hessen 2024



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
Eing 10. Feb. 2025
Ant. Bd. Email
V. Sch. EU

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) , Hintern Eichborn (2.Gewann) , Im Steinhöhlichen , Im Steinhöhlichen (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: 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

Baulast
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?
12	Usingen	49	6414	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
14	Usingen	49	6415	Nutzungsnehmerin ist Frau Katrin Engel-Dembach	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
19	Usingen	49	6413	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/ Inventar¹⁾ anzugeben:

- a) Kaufpreis-e¹⁾, der/ die¹⁾ in letzter Zeit (wann?) für Grundstücke/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e¹⁾ von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit (welche?) gezahlt worden sind;
- b) Reinertrag, den das/ die¹⁾ Grundstück-e/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ -eigentümer/ Inventar-e¹⁾ bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann/ können¹⁾;
- c) gezahlte Miet- und Pachtzinsen, jährlich;
- d) letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung-en¹⁾;
- e) Bodenklasse-n¹⁾;
- f) bei Gebäuden **Bauart** und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (welchen?), festgesetzte Versicherungssumme-n¹⁾;
- g) Betrag, um den der Wert des/ der Grundstück-s-e/ Gebäude-s/ Wohnungseigentums / -eigentümer/ Inventar-s-e¹⁾ verringert wird, weil es mit einer **Grunddienstbarkeit**, einem Wohnrecht, Altenteils- oder ähnlichen dinglichen Recht belastet ist.
- h) sonstige

Berechnung Besatz des Waldbodens Flur 49 Flurstücke 6413 bis 6415

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 6413 Baumart Fichte/Tanne EKL 102,93	1.158	0,1158	11,92 €	0,63 €	233,43 €	00,2016 €
Eiche EKL I : 102,91 EKL II : 60,77 EKL III : 18,81	Flurstück 6414 Baumart Fichte/Tanne EKL 102,93	1.927	0,1927	19,83 €	1,04 €	388,18 €	0,2014 €
Fichte, Tanne EKL I : 149,57 EKL II : 102,93 EKL III : 65,11	Flurstück 6415 Baumart Fichte/Tanne EKL 102,93	1.501	0,1501	15,45 €	0,81 €	302,44 €	0,2015 €
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 €	0,00 €
Wert Besatz der Waldstücke						924,05	

Schätzwertermittlung:**Schätzwerte**

		EURO
1.	Schätzwert des Bodenwertes aller Grundstücke <small>laut Boris Hessen 2024:</small>	9.172
	Besatz des Waldbodens Flur 86 Flurstück 6169 bis 6170:	924
	Abzug wegen :	0
3.	Sonstige bauliche Anlagen	0
	Summe Schätzwerte:	10.096
	Schätzwert – Verkehrswert gerundet	10.000

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) 10.000 EUR	In Worten zehntausend 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	<i>Dieter Armbrüster</i>
Dieter Armbrüster	
Ortsgerichtsschöffe	<i>Eberhard Haag</i>
Eberhard Haag	
Stellvertretender OGV	<i>Bernhard Cromm</i>
Bernhard Cromm	ausgehändigt am 08.07.2025

