

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Sachverständigenbüro  
**BITZER**

Sachverständigenbüro BITZER | Zollernstraße 49 | 72336 Balingen

**Benjamin Bitzer MRICS**

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die als  
**Grünland**

Genutzten 11 Flurstücke in  
**Hechingen-Stetten, Teilen u. a.; Hechingen, Ober See**



Vor der Industrie- und Handelskammer Balingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**RICS®**

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



Immobiliengutachter  
Real Estate Valuer

**HypZert F**

immobiliengutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-  
und Beleihungswertermittlung)  
– HypZert F – Zertifizierungsprüfung  
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 22.12.2025

Az.: 2025-042

Gericht Az.: K 20/24

### Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten. Das Gutachten wurde in 10 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

signiert von:

Benjamin Tobias  
Bitzer

am: 22.12.2025

mit:

digiSeal®  
by secrypt



**Sachverständigenbüro BITZER**

Zollernstraße 49  
72336 Balingen

Tel. +49 7433 276340-0  
info@svb-bitzer.de  
www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Raiffeisenbank Geislingen-Rosenfeld eG  
BIC GENODE33GEI  
IBAN DE49 6536 2499 0079 5430 06

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Landwirtschaftsflächen**in **Hechingen-Stetten und Hechingen**Flurstücksnummern **754, 1929, 1147, 2366, 1145, 1279,** Wertermittlungstichtag: **26.08.2025****737, 788, 2132, 2368, 2727**

<b>Verkehrswerte</b>					
<b>Flurstück</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Verkehrswert (BW) [€]</b>	
754	landwirtschaftliche Fläche	1,37	948	rd. 1.300,-	
1929	landwirtschaftliche Fläche	1,37	365	rd. 500,-	
1147	landwirtschaftliche Fläche	1,31	765	rd. 1.000,-	
2366	landwirtschaftliche Fläche	1,31	1.293	rd. 1.700,-	
1145	landwirtschaftliche Fläche	1,12	179	rd. 200,-	
1279	landwirtschaftliche Fläche	4,95	202	rd. 1.000,-	
737	landwirtschaftliche Fläche	1,35	4.005	rd. 5.400,-	
788	landwirtschaftliche Fläche	1,35	1.784	rd. 2.400,-	
2132	landwirtschaftliche Fläche	1,50	3.988	rd. 5.900,-	
2368	landwirtschaftliche Fläche	1,33	1.658	rd. 2.200,-	
2727	landwirtschaftliche Fläche	1,45	1.308	rd. 1.900,-	

**Bemerkungen**

Wertminderung des Flurstücks Nr. 1279 durch das in Abt. II Nr. 3 eingetragenen Recht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit): **50,- €**



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form.....	16
2.3	Grenzverhältnisse, Altlasten.....	16
2.4	Privatrechtliche Situation .....	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	18
2.6	Bauplanungsrecht.....	18
2.7	Entwicklungszustand .....	18
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	18
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>19</b>
3.1	Bodenwertermittlung.....	21
3.2	Vergleichswertermittlung.....	22
3.3	Verkehrswert.....	23
3.3.1	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 754.....	24
3.3.2	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1929.....	25
3.3.3	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1147.....	26
3.3.4	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2366.....	27
3.3.5	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1145.....	28
3.3.6	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1279.....	29
3.3.7	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 737.....	30
3.3.8	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 788.....	31
3.3.9	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2132.....	32
3.3.10	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2368.....	33
3.3.11	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2727.....	34
3.4	Bewertung des im Grundbuch Blatt 503, in Abteilung II Nr. 3 eingetragenen Rechts .....	35
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>39</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	39
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>40</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	11 unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Objektadresse:	Teilen, Am Tal, Grüble, Ober Weinschlatt, Bollerwasen, Buloch, Ober Weinschlatt in Hechingen-Stetten; Ober See in Hechingen
Grundbuchangaben:	

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hechingen – Vollstreckungsgericht vom 29.07.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag <b>26.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</b> erstellt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.08.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 30.07.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es handelt sich um unbebaute Grundstücke, welche größtenteils überwiegend von der Grenze aus besichtigt werden konnten.
Teilnehmende am Ortstermin:	Der Sohn und die Tochter der Antragsgegnerin gem. Pos. 6 als deren Vertretende und der Sachverständige. Die weiteren Beteiligten reagierten auf die Einladungsschreiben nicht und waren beim Ortstermin auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht zugegen. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
Eigentümer*innen gem. Grundbuch:	Flurstück Nr. 2727: entspricht namentlich keiner der im vorliegenden Verfahren beteiligten Personen  Flurstück Nr. 2368: Erbengemeinschaft, bestehend aus dem Antragsgegner gem. Pos. 1, zwei Personen, die namentlich keiner der beteiligten Personen entsprechen; die Antragsgegnerinnen gem. Pos. 2 und 3 in Erbengemeinschaft; eine Person, die namentlich keiner der beteiligten Personen entspricht und die Antragsgegnerin gem. Pos. 5 in Erbengemeinschaft; die Antragsgegnerinnen gem. Pos. 6 und 7

Flurstücke Nrn. 754, 1929, 1147, 2366, 1145, 1279, 737, 788, 2132: entspricht namentlich keiner der beteiligten Personen

Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchabrufe vom 28.05.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarten im Maßstab 1:500, 1:1.000, 1:1.500 und 1:2.000) vom 29.07.2025 und 18.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flächennachweis) vom 25.08.2025
- Bewilligung vom 31.01.1962
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Denkmalschutz und Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche für die Erstellung des Gutachtens bereitgestellten oder vom Sachverständigen recherchierten Unterlagen und Informationen frei von datenschutz- sowie urheberrechtlichen Beschränkungen sind und dass erforderlichen Rechte zur Nutzung, Verarbeitung und Darstellung im Rahmen der Gutachtenerstellung ordnungsgemäß vorliegen.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß werden vorliegend die Versteigerungsobjekte separat bewertet, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Das im Grundbuch Nr. 503 in Abt. II Nr. 3 eingetragene Recht wird auftragsgemäß gesondert bewertet. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

##### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (54,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Burladingen, Stadt (5,5 km)

##### Übersichtskarte



##### Bundesland: Baden-Württemberg



##### Kreis: Zollernalbkreis



##### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019; Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Topografien:

im Wesentlichen eben;  
Flurstück Nr. 1929 hängig

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Flurstücke Nrn. 737, 754, 788:



16.12.2025 | 03896692 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000

Ausdehnung: 850 m x 850 m



500 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Flurstücke Nrn. 2366, 2368:



16.12.2025 | 03:38:69

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000

Ausdehnung: 340 m x 340 m



200 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurstück Nr. 2132:



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000

Ausdehnung: 340 m x 340 m



0



200 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurstück Nr. 1929:



16.12.2025 | 03896758 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurstück Nr. 2727:



16.12.2025 | 03896692 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000

Ausdehnung: 340 m x 340 m



0



200 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurstücke Nrn. 1145, 1147



16.12.2025 | 03896692 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurstück Nr. 1279:



16.12.2025 | 03898692 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgrößen gem. Liegenschaftskataster:

Flurstück Nr. 754:	948 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 1929:	365 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 1147:	765 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 2366:	1.293 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 1145:	179 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 1279:	202 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 737:	4.005 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 788:	1.784 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 2132:	3.988 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 2368:	1.658 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 2727:	<u>1.308 m<sup>2</sup></u>

insgesamt: 16.495 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

überwiegend länglich geschnittene Grundstücksformen

## 2.3 Grenzverhältnisse, Altlasten

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:

tlw. nicht an öffentliche Wege angrenzend (nur über andere Flurstücke erreichbar)

Altlasten:

Die Bewertungsobjekte sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Grundbuchabrufe vom 28.05.2025 vor. Hiernach bestehen in den Abteilungen II vorliegend unberücksichtigte Zwangsversteigerungsvermerke. Außerdem besteht bezüglich dem Flurstück Nr. 1279 nachfolgende Eintragung:

Die zugehörige Bewilligung vom 31.01.1962 liegt in unbeglaubigter Kopie vor. Darin heißt es:

1. Die Boden- und Wasserversorgung Sprothen soll die in das oben bezeichnete Grundstück eingeleitete Wasserleitung mit Betriebszwecken dieses dort bestehen, bestimmungsgemäß benutzen, jederzeit die für Betrieb, Warteschichten, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufwendungen vornehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch Beauftragte betreuen lassen.

Auftragsgemäß wird das Recht separat bewertet. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Da es sich um unbebaute Grundstücke handelt wird davon ausgegangen, dass eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG nicht besteht.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

- Denkmalschutz: Nach Auskunft des Landratsamtes bestehen keine archäologischen Denkmäler.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung weder zu Gunsten, noch zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke Eintragungen.

## 2.6 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche (L) dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II der Grundbücher kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

## 2.7 Entwicklungszustand

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Flächen (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)
- beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Bei einer eventuellen Erweiterung der Nutzung können weitere Beiträge entstehen.

## 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück sind unbebaut und werden überwiegend bewirtschaftet. Ob Miet- oder Pachtverträge bestehen und ggf. mit wem, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht offensichtlich.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dartun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

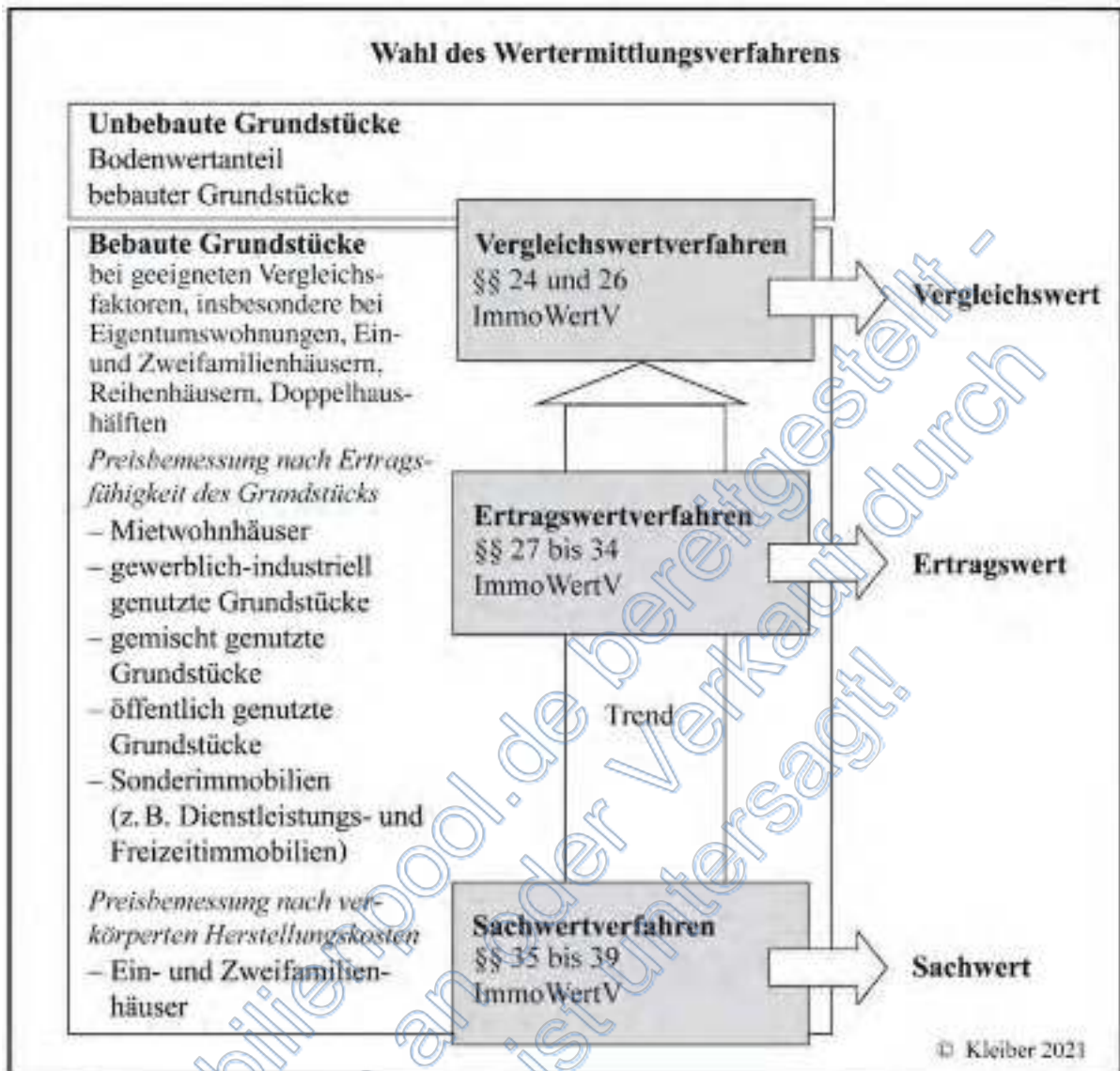
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum und möglicherweise auch standardisierte Einfamilienhäuser zu.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.



Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Nach deren sachverständiger Würdigung, werden die vorliegenden Bodenrichtwerte als weitestgehend zutreffend beurteilt. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Die Bewertungsobjekte werden auftragsgemäß gesondert bewertet, auch wenn es sich teilweise um wirtschaftliche Einheiten handelt.

### 3.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwerte** sind für alle vorliegend zu bewertende Flurstücke gleichermaßen definiert zum **Stichtag 01.01.2025**:

Kleingarten: **5,- €/m<sup>2</sup>**

Ackerland Gemarkung Hechingen: **1,55 €/m<sup>2</sup>**

Ackerland Gemarkung Stetten: **1,50 €/m<sup>2</sup>**

Grünland: **1,35 €/m<sup>2</sup>**

Für die vorliegend geringfügig vorhandenen Teilbereiche, die als Gehölz, Wasser, Verkehrsfläche oder Unland definiert sind, wird jeweils ein Ansatz i. H. v. **0,50 €/m<sup>2</sup>** gemäß der einschlägigen Literatur berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte haben sich nach Angaben des Gutachterausschusses seit mindestens 2022 nicht verändert. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass auch bis zum Wertermittlungstichtag keine Bodenwertveränderungen eingetreten sind.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Die Aufteilungen der Nutzungen erfolgen auf Grundlage der Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flächennachweise).

Flurstück	Wirtschaftsart	Größe	Bodenrichtwert/m <sup>2</sup>	Bodenwert
754	Grünland	948	1,35 €	1.280 €
1929	Wasser Grünland	5 360	0,50 € 1,35 €	3 € 486 €
			<b>Summe:</b>	<b>489 €</b>
1147	Gehölz Grünland	78 687	0,50 € 1,35 €	39 € 927 €
			<b>Summe:</b>	<b>966 €</b>
2366	Grünland	1293	1,35 €	1.746 €
1145	Gehölz Grünland	7 172	0,50 € 1,35 €	4 € 232 €
			<b>Summe:</b>	<b>236 €</b>
1279	Kleingarten	202	5,00 €	1.010 €
737	Grünland	4005	1,35 €	5.407 €
788	Grünland	1784	1,35 €	2.408 €
2132	Weg Ackerland	42 3946	0,50 € 1,50 €	21 € 5.919 €
			<b>Summe:</b>	<b>5.940 €</b>
2368	Grünland	1658	1,35 €	2.238 €
2727	Unland Ackerland	96 1212	0,50 € 1,55 €	48 € 1.879 €
			<b>Summe:</b>	<b>1.927 €</b>

### 3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung der unbebauten Bewertungsgrundstücke sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Derartige Wertbeeinflussungen liegen in den vorliegenden Bewertungsfällen nicht vor. Der **Vergleichswert** ergibt sich demnach jeweils aus den Bodenwerten.

### 3.3 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileihungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektiver Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetischer Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbarer Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genauigkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Grundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von  $\pm 5\%$  –  $15\%$  zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu  $\pm 20$  bis  $30\%$ " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

Landwirtschaftliche Flächen werden in der Region relativ häufig gehandelt, weshalb eine ausreichende Nachfrage festgestellt wird. Die Verwertbarkeit wird deshalb grundsätzlich als gegeben eingeschätzt.

Unbebaute Grundstücke werden mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag jeweils entsprechend des Bodenwertes ermittelt. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, die Verkehrswerte entsprechend den Vergleichswerten abzuleiten.

### 3.3.1 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 754

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Teilen** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**1.300 €**

**in Worten: eintausenddreihundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

  
Benjamin Bitzer MRICS  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.2 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1929

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Am Tal** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**500 €**

**in Worten: fünfhundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F

Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.3 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1147

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Grüble** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**1.000 €**

**in Worten: eintausend Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.4 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2366

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Ober Weinschlatt** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**1.700 €**

**in Worten: eintausendsiebenhundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.5 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1145

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Grüble** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**200 €**

**in Worten: zweihundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.6 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1279

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Bollerwasen** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**1.000 €**

**in Worten: eintausend Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.7 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 737

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Teilen** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**5.400 €**

**in Worten: fünftausendvierhundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.8 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 788

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Teilen** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**2.400 €**

**in Worten: zweitausendvierhundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

  
Benjamin Bitzer MRICS  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.9 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2132

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Buloch** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**5.900 €**

**in Worten: fünftausendneuhundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.10 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2368

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Ober Weinschlatt** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**2.200 €**

**in Worten: zweitausendzweihundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.3.11 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 2727

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen, Ober See** wird zum **Wertermittlungsstichtag 26.08.2025**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

**1.900 €**

**in Worten: eintausendneuhundert Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F

Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

### 3.4 Bewertung des im Grundbuch Blatt 503, in Abteilung II Nr. 3 eingetragenen Rechts

Auftragsgemäß wird das im Grundbuch Blatt 503 in Abteilung II Nr. 3 eingetragene Recht separat bewertet. Belastet ist das Flurstück Nr. 1279. Entscheidend ist hierbei nicht welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die zugehörige Bewilligung vom 31.01.1962 liegt dem sachverständigen in unbeglaubigter Kopie vor. Darin heißt es:

Die Bodensee-Wasserversorgung Stuttgart darf die in das oben bezeichnete Grundstück eingelegte Wasserleitung mit Betriebszubehör dauernd dort belassen, bestimmungsgemäß benutzen, jederzeit die für Betrieb, Untersuchungen, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vornehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch Beauftragte betreten lassen.

Der ~~Solte~~ Grundstückseigentümer verzichtet(n), auf einem Geländestreifen, durch den die Wasserleitung führt, in einer beiderseitigen von der Rohrmitte gemessenen Breite von je 3 m Einrichtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitung gefährden, insbesondere Gebäude zu errichten oder Bäume anzupflanzen.



Das Leitungsrecht ist als beschränkt dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB) und schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, als er etwas zu dulden hat. Ein aktives Tun wird von ihm nicht verlangt. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkungen oder den Geldwert der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Normalerweise sind die Beeinträchtigungen i. d. R. auf die Leitungsrechtsfläche beschränkt. Die Wertminderung für die durch das Recht faktisch beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Die nachfolgenden Minderungsquoten beziehen sich auf die Leitungsrechtsflächen.

Beanspruchung/Einschränkung/Betroffenheit	Wertminderungsquote Wegerechtsfläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Die belastete Fläche befindet sich am Rand des Bewertungsgrundstücks und darf nicht bebaut und nicht bepflanzt werden. Die Einschränkung wird als „mittlere“ eingeschätzt und mit einer Wertminderungsquote von 20 % berücksichtigt, somit:

46 m<sup>2</sup> Fläche x 5,- € Bodenrichtwert x 20 % = 46,- €, rd. 50,- €

Die Höhe, in der der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in **72379 Hechingen-Stetten, Bollerwasen** zum **Wertermittlungsstichtag 26.08.2025** durch das im Grundbuch in **Abt. II Nr. 3** eingetragene Recht gemindert wird, wird geschätzt mit rd.

**50 €**

**in Worten: fünfzig Euro**

Balingen, den 22.12.2025

**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F

Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

## Hinweise zum Urheberschutz, Haftung und Datenschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des Verwendungszwecks gestattet. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierende Banken oder andere Dritte ist ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen. Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, sofern nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, beschränkt. Ein Haftungsanspruch besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und ist auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme der Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt. Die Gesamthaftung aus diesem Auftrag wird auf 1.000.000,- €, je Einzelfall auf 100.000,- € begrenzt. Schadensersatzansprüche verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Balingen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten. Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version geliefert. Für nachträgliche Änderungen wird keine Haftung übernommen. Nachträgliche Änderungen mit Täuschungs- und/oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Verantwortlicher im Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Benjamin Bitzer, Bismarckstraße 19, 72336 Balingen. Die Verarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund eines Gerichtsbeschlusses oder Beauftragung. Im Falle der Beauftragung durch ein Gericht ist die Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 407 ZPO. Bei Gerichtsgutachten wird die Sachverständigenleistung beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Beteiligten zuleitet. In die Daten haben befugte Personen des Sachverständigenbüros Einsicht. Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde und/oder Zertifizierungsstelle zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung der Sachkunde erfolgen, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuss zur weiteren Prüfung vorlegt. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 36 GewO und der Sachverständigenordnung. Zu diesem Zweck werden Titel, Namen, Berufe und Anschriften der Beteiligten und deren Vertreter aufgenommen und verwendet. (Je nach Art des Gutachtens kommen weitere Daten wie Geburtsdaten, Funktion, Krankheitsdaten etc. hinzu.) Die Daten werden den der Wertermittlung zugrunde liegenden Unterlagen und ggf. der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen einer Recherche (z. B. im Katasteramt) ermittelt. Der Sachverständige unterliegt einer Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren, die mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.

Beteiligte können eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogenen, betreffenden Daten verarbeitet werden. Anschließend kann die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung bei uns gespeicherter personenbezogener Daten verlangt werden. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO kann die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten verlangt werden. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können sich die Beteiligten an die zuständige Aufsichtsbehörde wenden:

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg  
Königstraße 10a, 70173 Stuttgart  
Tel. +49 711 6155410  
E-Mail: [poststelle@lfd.bwl.de](mailto:poststelle@lfd.bwl.de)

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [3] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.09.2025) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

Pläne und Zeichnungen werden ohne Maßstabsangaben dargestellt. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein.

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Liegenschaftskarten
- Anlage 3: Grundbuchabruf Nr. 503 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 4: Grundbuchabruf Nr. 512 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 5: Grundbuchabruf Nr. 3259 (ohne Abt. I und III)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 1: Fotos**

Seite 1 von 4



Bild 1: Flurstücke Nrn. 737, 754 und 788



Bild 2: Flurstücke Nrn. 2366 und 2368

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 4



Bild 3: Flurstück Nr. 2727



Bild 4: Flurstück Nr. 1929

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 4



Bild 5: Flurstück Nr. 2132



Bild 6: Flurstück Nr. 1279

**Anlage 1: Fotos**

Seite 4 von 4



Bild 7: Flurstück Nr. 1279



Bild 8: Flurstücke Nrn. 1145 und 1147

## Anlage 2: Liegenschaftskarten

Seite 1 von 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab ca. 1:2.000; Flurstücke Nrn. 737, 754, 788

## Anlage 2: Liegenschaftskarten

Seite 2 von 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab ca. 1:500; Flurstück Nr. 1929

**Anlage 2: Liegenschaftskarten**

Seite 3 von 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab ca. 1:500; Flurstücke Nrn. 1145, 1147

**Anlage 2: Liegenschaftskarten**

Seite 4 von 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab ca. 1:1.000; Flurstück Nrn. 2366, 2368

**Anlage 2: Liegenschaftskarten**

Seite 5 von 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab ca. 1:500; Flurstück Nr. 1279

**Anlage 2: Liegenschaftskarten**

Seite 6 von 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab ca. 1:1.500; Flurstück Nr. 2132

**Anlage 2: Liegenschaftskarten**

Seite 7 von 7

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab ca. 1:1.000; Flurstück Nr. 2727

**Anlage 3: Grundbuchabruf Nr. 503 (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 3: Grundbuchabruf Nr. 503 (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 6



**Anlage 3: Grundbuchabruf Nr. 503 (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 6

[Empty rectangular box]

[Empty rectangular box]

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 3: Grundbuchabruf Nr. 503 (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 3: Grundbuchabruf Nr. 503 (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 3: Grundbuchabruf Nr. 503 (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4: Grundbuchabruf Nr. 512 (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4: Grundbuchabruf Nr. 512 (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 6



**Anlage 4: Grundbuchabruf Nr. 512 (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 6



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4: Grundbuchabruf Nr. 512 (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4: Grundbuchabruf Nr. 512 (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4: Grundbuchabruf Nr. 512 (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Grundbuchabruf Nr. 3259 (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Grundbuchabruf Nr. 3259 (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 6



**Anlage 5: Grundbuchabruf Nr. 3259 (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Grundbuchabruf Nr. 3259 (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Grundbuchabruf Nr. 3259 (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Grundbuchabruf Nr. 3259 (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



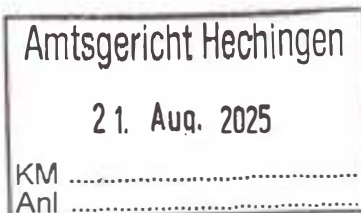
# Zollernalbkreis

## Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis · 72334 Balingen  
16 - Kl - 854,2

An das  
Amtsgericht Hechingen  
Vollstreckungsgericht  
Heiligkreuzstrasse 9

72379 Hechingen



Forstamt  
Zentrale Aufgaben

Zuständig  
Zimmer  
Telefon  
Info  
E-Mail  
Unser Zeichen 16 - Kl - 854,2  
(Bitte bei Antwort angeben)  
Datum 13.08.2025

**Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft** ./.

**hier: Wertgutachten für das Waldflurstück-Nr. 2776, Gemarkung Hechingen-Boll**

**Ihr Schreiben vom 29.07.2025, Az.: K 20/24**

**Anl.: 1 Luftbildkarte (M 1:2.500)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihre oben genannte Schätzungsanordnung haben wir das nachfolgend genannte Waldflurstück am 12.08.2025 begutachtet und wie folgt bewertet:

**F1St. 2776, Gemarkung Hechingen-Boll, Gewinn Moosholz, Größe: 1.009 m<sup>2</sup>**

Bestandesbeschreibung:

Das Waldflurstück liegt im kleinstparzellierten Privatwald auf der Gemarkung Hechingen-Boll im Gewinn Moosholz in westlicher Steilhanglage (ca. 30 % Hangneigung).

Beim Standort handelt es sich um einen mäßig trockenen Tonlehmhang im Braunjura gamma.

Ein unbefestigter Maschinenweg tangiert die Parzelle an der oberen bzw. östlichen Parzellengrenze. Dieser führt nach ca. 150 m an den nächsten lkw-befahrbaren Fahrweg (Schulgartenweg), auf dem gerücktes Holz gelagert werden kann.

Beim Bestand handelt es sich um ein ungleichaltriges, lichtetes bis lückiges Baum(Alt-)holz aus Tanne, Buche und Eiche. Einzelne Alt-Tannen sind bereits abgestorben, teilweise wurde vom Sturm auch die Kronen gebrochen.

Grundstückswert:

Bodenwert: 450 €

Bestandeswert: 1.250 €

**Gesamtwert: 1.700 € = 1,68 €/m<sup>2</sup>**

Erreichbarkeit  
rund um die Uhr auf  
[www.zollernalbkreis.de](http://www.zollernalbkreis.de)

Hinweis zum Datenschutz  
[www.zollernalbkreis.de/ds-forst](http://www.zollernalbkreis.de/ds-forst)

Seite  
1 von 2

Sparkasse Zollernalb  
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG  
IBAN DE22 6416 3225 00170000 09

Volksbank Albstadt eG  
IBAN DE75 6539 0120 0019 9440 04



Beim Bodenwert wurden 0,45 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Der Bestandeswert wurde nach dem Alterswertfaktorverfahren ermittelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



11.08.2025

56081000003\_00010700