

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem

Einfamilienwohnhaus

bebaute Grundstück

in 74354 Besigheim, Entengasse 2



Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Besigheim

Geschäftsstelle:
Marktplatz 7
74354 Besigheim
Telefon: 07143 8078-250
Telefax: 07143 8078-289
E-Mail: gutachterausschuss@besigheim.de

Gutachten Nr. 8/2026

Vorsitzender:	Jochen Feyerabend		
Gutachter:	Friedrich Köhler Wilhelm Pfitzenmaier Heinz Schober		
Sachverständiger und Gutachter:	Andreas Janssen		
Qualitätsstichtag:	28.01.2026	Wertermittlungsstichtag:	28.01.2026
Die Bewertung erfolgt in dem Zustand, der bei der Besichtigung am 28.01.2026 festgestellt wurde.			
Vorrangig geeignetes Wertermittlungsverfahren: allgemeines Ertragswertverfahren (nach ImmoWertV)			
<u>Begründung der Verfahrenswahl gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV:</u> Beim Erwerb/der Errichtung vergleichbarer Objekte steht üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mietein- nahme/eingesparte Miete, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund.			
Wertermittlungsobjekt (Art):	Einfamilienwohnhaus		
Objektadresse:	Entengasse 2 (Flst. 148/3)		
Gemarkung:	Besigheim		
Antragsteller:	Stadt Besigheim, Marktplatz 12, 74354 Besigheim		
Antragsdatum:	20.10.2025		
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Stadt Besigheim		
Anlass der Wertermittlung:	Kauf / Verkauf -----		

I. Grundstücksbeschreibung**1. Grundbuchrechtliche Eintragungen**

Grundbuch Heft-Nr.	Bestandsverzeichnis Nr.	Flurstück-Nr.	1. Gewinn / Straße, Hausnr. 2. Rechte und Belastungen Abt. II*	Fläche m ²
20664	7	148/3	1.1 Entengasse 2 Gebäude- und Freifläche 2.1 Das Sanierungsverfahren „Stadtkern IV“ ist eingeleitet.	79

* Schuldverhältnisse, die ggfs. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggfs. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2. Grundstücksmerkmale**2.1 Entwicklungszustand (gemäß § 3 ImmoWertV)**

- land- oder forstwirtschaftliche Fläche
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land bebaut
- sonstige Flächen

2.2 Bauordnungsrechtliche und weitere Festsetzungen

- Bebauungsplan

rechtskräftig seit

baul. Nutzung

Art:

Maß:

Zahl der Vollgeschosse:

Grundflächenzahl:

Geschossflächenzahl:

Bauweise

zulässige Dachneigung

Dachform

kein Bebauungsplan vorhanden

§ 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

§ 35 BauGB (Außenbereich)

Sonstiges

Baulinienplan vorhanden

"Entengasse - Baulinienverlängerung" v. 08.08.1878

Datum

Festsetzungen im Flächennutzungsplan
(nur wenn kein Bebauungsplan vorhanden)

s. Anlage 3

förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet Stadtkern IV

das Grundstück liegt im historischen Stadt-/Ortskern von Besigheim. Der Stadt-/Ortskern wurde durch Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt, s. Anlage 2

Schutzgebiete Natur und Landschaft

z.B. Biotope, Landschafts-, Natur- und Waldschutzgebiete, Naturdenkmale

nicht vorhanden

Bezeichnung

Bezeichnung

Sondergebiete Wasser

z.B. Überflutungsflächen lt. HWRM-RL, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete

nicht vorhanden

Bezeichnung

Bezeichnung

Sonstiges

Bezeichnung

2.3 Rechte und Belastungen

Dienstbarkeiten

Nutzungsrechte

Baulasten

nicht vorhanden

Wohnungsrechtliche Bindungen

Mietrechtliche Bindungen

Abgabenrückstände

Art: Es sind keine Abgabenrückstände bekannt.

Betrag: -- €

II. Bodenwert**1. Wert des Bodens (gemäß §§ 40 ff. ImmoWertV)**

- a) Bodenrichtwert: Zone 09601052 Stadtkern/Vorstadt übrige Wohn- u. Geschäftsbereiche 255,00 €/m²
 gültig ab: 01.01.2025
 weitere Vergleichswerte: --
 Lageanpassung: --

b) Berechnung

Grundstück	Fläche m ²	Wert €/m ²	Pauschaler %	Zu-/Abschlag €	Gesamt €
Flst. 148/3	79	255,00		0,00	20.145,00
					20.145,00

2. Abgabenrechtlicher Zustand

- Das Wertermittlungsobjekt ist beitragsfrei
- Das Wertermittlungsobjekt ist erschließungs-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
- Das Wertermittlungsobjekt ist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
- Abgaben sind im Wert des Bodens enthalten
- Grundstück ist nicht erschlossen
- Erschließungskosten fallen an i.H.v. €

3. Gesamter Bodenwert einschl. Erschließungskosten

20.145,00 €
 =====

III. Bauliche und sonstige Anlagen

1. Gebäudebeschreibung (nur wertrelevante Gebäudeteile)

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die amtlichen Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist.

1.1	Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus	
	Baujahr:	1880	
	Sanierungen:	lediglich einfache Sanierungen für Obdachlosenunterbringung	
	Modernisierungen:	---	
	Erweiterungsmöglichkeiten:	---	
	Bau- und Unterhaltungszustand:	Fassade:	Defekte
		Dach:	Defekte
		Innenbereiche:	Defekte
	Besonnung und Belichtung:	zu Ost und West freistehend	
1.2	Gebäudekonstruktion:	Fachwerk und Mauerwerk	
	Konstruktionsart:	konventionell	
	Umfassungswände:	Fachwerk und Mauerwerk	
	Geschossdecken:	Holzbalken	
	Dach und Bühne:	offener Bühnenraum	
	Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel	
	Dachform:	Satteldach	
	Dachneigung:	45°	
	Hauseingang(sbereich):	zu Ost an der Entengasse	

1.3	Innenbereiche:	Wohnungsnutzung
1.3.1	Untergeschoss:	
1.3.1.1	Gewölbekeller:	Lagerraum
	Ausbau:	1 Raum
	Boden:	Stampfboden
	Wände:	Naturstein, Ziegelmauerwerk
1.3.1.2	Kellergeschoss:	---
1.3.2	Erdgeschoss:	Wohnungsnutzung
	Ausbau:	Schlafen, Wohnen, Küche, Flur, Treppe, WC, Garage
	Boden:	Glattstrich, PVC, Fliesen
	Decke:	Raufaser Anstrich, Putz Anstrich, Styropor
	Wände:	Raufaser Anstrich, Putz Anstrich, PVC
	Fenster:	Einfachfenster, Verbundfenster
	Türen:	Holztüren und -rahmen gestrichen, Stahltür, Schwingtor
	Heizung:	Öl-Einzelöfen
	Warmwasser:	Warmwassererhitzer im OG
	Besonderes:	Garage im Haus erschlossen an der Entengasse
1.3.3	Obergeschoss:	Wohnungsnutzung
	Ausbau:	3 Zimmer, Flur, Bad, WC, Treppe
	Boden:	Teppich, Fliesen
	Decke:	Dämmplatten, Raufaser Anstrich, Putz Anstrich
	Wände:	Putz Anstrich, Fliesen, Schaumtapete
	Fenster:	Verbundfenster (teils Ornament)
	Türen:	Holztüren und -rahmen
	Heizung:	Elektroheizgerät, Ölofen
	Warmwasser:	Warmwasserboiler
	Besonderes:	Türhöhe 1,80 m, Terrasse mit Blechdach

1.3.4	Dachgeschoss:	Wohnungsnutzung
	Ausbau:	2 Zimmer, Treppe, Flur, Dachboden
	Boden:	PVC, Teppich
	Decke:	Raufaser Anstrich
	Wände:	Putz Anstrich, Raufaser Anstrich
	Fenster:	Verbundfenster
	Türen:	Holztüren und -rahmen (gestrichen)
	Heizung:	Elektrodirektheizgerät
	Warmwasser:	---
	Besonderes:	Defekte an Wandverkleidungen und Gefachen
1.3.5	Bühne:	offener Dachraum
	Ausbau:	1 Raum
	Boden:	Dielen
	Decke:	Dach ungedämmt
	Wände:	Putz
	Fenster:	---
	Türen:	Holztüren und -rahmen
	Heizung:	---
	Warmwasser:	---
	Besonderes:	---
1.3.6	Garage (nur innerhalb des Gebäudes, ansonsten s. Nr. 1.4)	Stellplatz und Lagerraum
	Ausbau:	Stellplatz, Öltank
	Boden:	Beton
	Decke:	Holzbalken
	Wände:	Putz
	Fenster:	---

Türen: Schwingtor

Heizung: ---

Warmwasser: ---

Besonderes: ---

1.4 Außenanlagen: Haus steht auf den Grundstücksgrenzen

Grundstück: ebenflächig leicht zu Nord fallend

Einfriedung: ---

Nutzung: ---

Garage: im Haus

Stellplätze: 1 Stellplatz möglich

1.5 Nebengebäude ---

2. Wertermittlung der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren

2.1 Flächenermittlung

2.1.1 Wohnfläche:	Erdgeschoss:	59,80 m ²
	Obergeschoss:	59,80 m ²
	Dachgeschoss:	<u>39,00 m²</u>
	Summe	158,60 m ²

2.1.2 Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (BGF)	Kellergeschoss	m ²
	Erdgeschoss	m ²
	Obergeschoss	m ²
	Dachgeschoss	<u>m²</u>
	Summe	0,00 m ²

2.2 Berechnung des Gebäudeertragswerts der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen								
Gebäude- u. Geschossbezeichnung	Zahl u. Art der Wohnräume bzw. der gewerbl. genutzten Räume	Wohnfläche m ²	fläche monatl. € je m ²	Miete gesamt* €	Gewerbl. Nutzfläche m ²	Fläche monatl. € je m ²	Miete* gesamt €	Jahresrohrente* (Miete gesamt x 12 Mte.) €
Erdgeschoss	Schlafen, Wohnen, Flur, Treppe, Garage	59,80	3,00	179,40			0,00	2.152,80
Obergeschoss	3 Zimmer, Flur, Bad, Treppe	59,80	3,00	179,40			0,00	2.152,80
Dachgeschoss	2 Zimmer, Flur, Treppe	39,00	3,00	117,00			0,00	1.404,00
Garage				0,00	1	50	50,00	600,00
Jahresrohertrag								6.309,60
abzüglich Bewirtschaftungskosten 15,00% pauschal:								-946,44
Jahresreinertrag des Grundstücks*								5.363,16
Bodenwertverzinsungsbetrag (Anteil des Bodenwertes am Reinertrag) (Bodenwert + Erschließungskosten - ohne Mehrfläche - x Liegenschaftszinssatz)** 20.145,00 € x 4,00%								-805,80
a) Gebäudereinertragsanteil								4.557,36
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer				70 Jahre				
Alter (fiktiv)				65 Jahre				
wirtschaftl. Restnutzungsdauer				5 Jahre				
b) Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)								4,45 **
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen vor Marktanpassung							a) x b)	20.280,25
* marktüblich erzielbar								
** Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde gelegt. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.								

IV. Verkehrswert

Bodenwert	20.145,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>20.280,25 €</u>
vorläufiger Grundstücksertragswert	40.425,25 €
Zu- / Abschläge zur allgemeinen Marktanpassung * gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV	0,00 €
* Die Marktsituation drückt sich bereits in den marktüblich erzielbaren Mietansätzen, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz aus, daher hier kein Zu- oder Abschlag	
marktangepasster vorläufiger Grundstücksertragswert	<u>40.425,25 €</u>
Zu- / Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV	
Verkehrswert	<u>40.425,25 €</u>

Der Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag wird gerundet festgesetzt auf

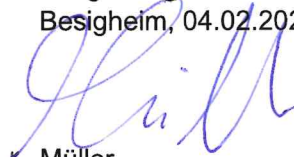
40.400,00 €

Zur Beurkundung:
Besigheim, 04.02.2026



Feyerabend
Vorsitzender
des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Besigheim

Ausgefertigt:
Besigheim, 04.02.2026



Müller
Geschäftsstelle
des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Besigheim

3 Anlagen

Urheberrechtsschutz

- Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht.
- Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist
- Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
- Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen, Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes gestattet.

Gebührenberechnung

Rechtsgrundlage:

Gutachterausschussgebührensatzung vom 11.02.1992, zuletzt geändert am 14.12.2021

Grundgebühr aus Wert bis/ab	100.000,00 € (§ 4 Abs. 1)	403,00 €
zzgl.	0,40% aus Wert über 25.000,00 €	
somit aus:	15.400,00 €	61,60 €
Zwischensumme		464,60 €
abzgl.	40,00% , da unbebaut (§ 4 Abs. 2)	0,00 €
abzgl.	50,00% , da geringer Aufwand (§ 4 Abs.3)	0,00 €
zzgl.	50,00% , da gem. § 6 Abs. 3 S. 3 GuAVO (§ 4 Abs. 4)	0,00 €
Gutachten gem. § 5 Abs. 2 BKleingG (§ 4 Abs. 5)		
Zwischensumme		464,60 €
besondere Sachverständige (§ 6 Abs. 1)		
sonstige erhöhte Auslagen (§ 6 Abs. 2)		
Gesamtgebühr netto		464,60 €
umsatzsteuerfrei		0,00 €
Gesamtgebühr brutto		464,60 €

Anlage 1 zu Gutachten Nr. 8/2026



Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden. Des Weiteren gelten die Nutzungsbedingungen des Geodatenviewers des Geoportal-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Druckdatum: 12.01.2026

Maßstab: 1:881



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>

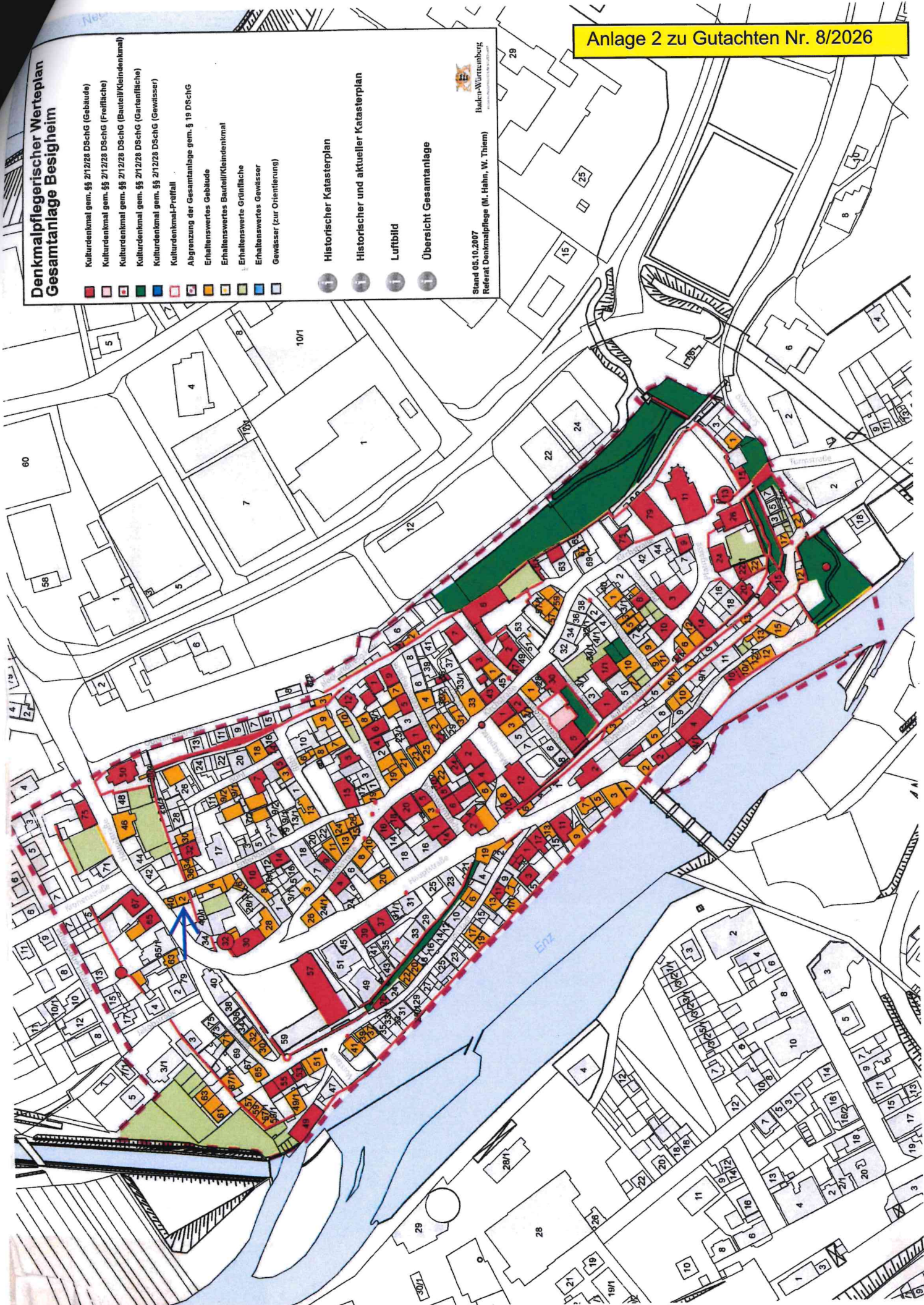


Denkmalpflegerischer Wertepplan Gesamtanlage Besigheim

- Kulturdenkmal gem. §§ 2/1/2/28 DSchG (Gebäude)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/1/2/28 DSchG (Freifläche)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/1/2/28 DSchG (Bau- und Kleindenkmal)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/1/2/28 DSchG (Gartenfläche)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/1/2/28 DSchG (Gewässer)
- Kulturdenkmal-Prüffall
- Abgrenzung der Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswertes Bau- und Kleindenkmal
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Erhaltenswertes Gewässer
- Gewässer (zur Orientierung)

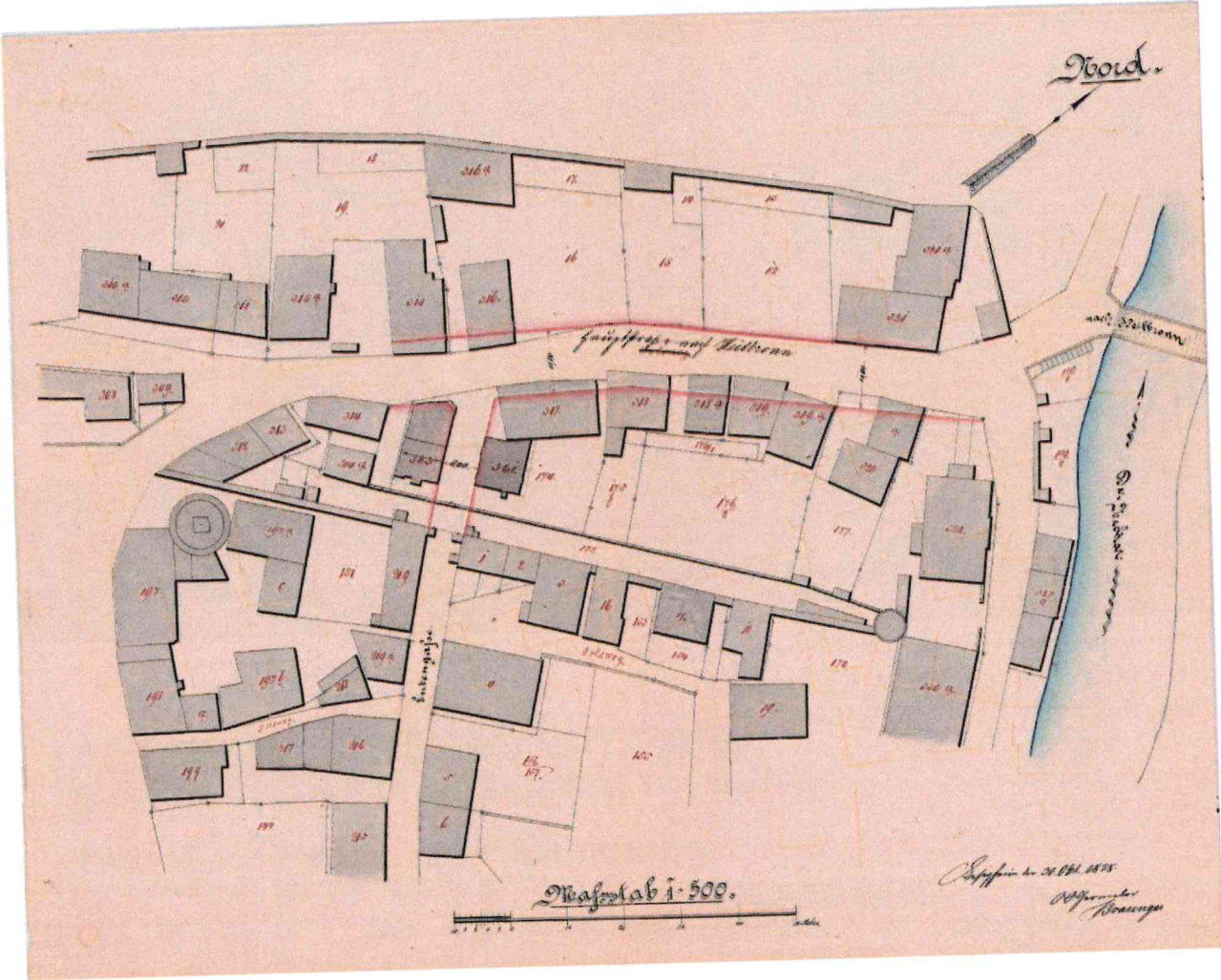
- Historischer Katasterplan
- Historischer und aktueller Katasterplan
- Luftbild
- Übersicht Gesamtanlage

Stand 05.10.2007
Referat Denkmalpflege (M. Hahn, W. Thiem)



Bauleitpläne

Bebauungsplan nicht qualifiziert gem. § 30 Abs. 3 BauGB
Entengasse – Baulinienverlängerung



Flächennutzungsplan



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

Bestand	Planung	Flächenreserve	
			Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
			Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen