

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem

Einfamilienwohnhaus

bebaute Grundstück

in 74354 Besigheim, Entengasse 10 und 10/1



Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Besigheim

Geschäftsstelle:
Marktplatz 7
74354 Besigheim
Telefon: 0 71 43 8078-250
Telefax: 0 71 43 8078-289
E-Mail: gutachterausschuss@besigheim.de

Gutachten Nr. 11/2026

Vorsitzender:	Jochen Feyerabend		
weitere Gutachter:	Friedrich Köhler Heinz Schober		
Sachverständiger und Gutachter:	Andreas Janssen		
Qualitätsstichtag:	25.03.2026	Wertermittlungsstichtag:	25.03.2026
Die Bewertung erfolgt in dem Zustand, der bei der Besichtigung am 25.03.2025 festgestellt wurde.			
Vorrangig geeignetes Wertermittlungsverfahren: Sachwertverfahren (nach ImmoWertV)			
<u>Begründung der Verfahrenswahl gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV:</u> Grundstück wird üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet.			
Wertermittlungsobjekt (Art):	Einfamilienwohnhaus		
Objektadresse:	Entengasse 10 + 10/1 (Flst. 149/10, 149/11, 149/3, 149/4)		
Gemarkung:	Besigheim		
Antragsteller:	Stadt Besigheim, Marktplatz 12, 74354 Besigheim		
Antragsdatum:	17.02.2026		
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
7091	1	149/10	1. Entengasse 10 Gebäude- und Freifläche	176
	2	149/4	Entengasse Landwirtschaftsfläche	32
	3	149/11	Entengasse 10/1 Gebäude- und Freifläche	3
	4	149/3	Entengasse Landwirtschaftsfläche und Mauer hinter Geb. 10 Entengasse	25
	3 zu 1		2.1 Das Sanierungsverfahren „Stadtkern IV“ ist eingeleitet. Eingetragen (HBN777/3098/2017) am 03.01.2018.	
	4 zu 1,2,3,4		2.2 Das Sanierungsverfahren „Historische Altstadt“ ist eingeleitet. Eingetragen (HBN777/1123/2019) am 06.05.2019.	
<p>* 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.</p>				
2. Grundstücksmerkmale				
2.1 Entwicklungszustand (gemäß § 3 ImmoWertV)				
<input type="checkbox"/> land- oder forstwirtschaftliche Fläche <input type="checkbox"/> Bauerwartungsland <input type="checkbox"/> Rohbauland <input checked="" type="checkbox"/> baureifes Land bebaut <input type="checkbox"/> 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 vom 08.08.1878

Datum

Festsetzungen im Flächennutzungsplan
(nur wenn kein Bebauungsplan vorhanden)

s. Anlage 3

förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet Stadtkern IV (Flst. 149/10)
Sanierungsgebiet Historische Altstadt (Flst. 149/10,
149/4, 149/11, 149/3)

Bezeichnung

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

--

Bezeichnung

--

Bezeichnung

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

--

Bezeichnung

--

Bezeichnung

- Sonstiges

--

Bezeichnung

2.3 Rechte und Belastungen

- Dienstbarkeiten

--

- Nutzungsrechte

--

- Baulasten

--

- Wohnungsrechtliche Bindungen

--

- Mietrechtliche Bindungen

--

AbgabenrückständeArt: --
-----Betrag: -- €

2.4 Lagemerkmale

(Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- u. Geschäftslage, Umwelteinflüsse u.ä.)

Im nördlichen Stadtkern verkehrsgünstig gelegenes, ebenes Grundstück mit der Anfahrt zu Süd, an 3 Gebäudeseiten nicht direkt angebaute Nachbarschaftsbebauung.
Das angrenzende Grundstück mit der Flst. 155/2 ist eine Verkehrsfläche der Stadt Besigheim.

2.5 Weitere Merkmale

2.5.1 tats. Nutzung:
(Gesamtobjekt)

Wohnhaus

Anzahl der Wohnungen: -----

Gewerbe

Büro / Praxis

Einzelhandel

Scheune

Garage

Ackerland

Grünland mit/ohne Obstbäume

Weinberg

Gartenland

Öde

Bauplatz

2.5.2 Bodenbeschaffenheit u.a.

Altlasten, Untergrundverhältnisse, unterirdische Leitungen:

Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremddablagungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) nicht berücksichtigt. Es waren bei der Besichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt.

2.5.3 Weiteres

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne besondere Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Zubehör bzw. bewegliches Inventar sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

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. 149/10	176	255,00		0,00	44.880,00
Flst. 149/4	32	255,00		0,00	8.160,00
Flst. 149/11	3	255,00		0,00	765,00
Flst. 149/3	25	255,00		0,00	6.375,00
	236				53.040,00

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

53.040,00 €

=====

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 mit Scheune und Garage	
	Baujahr:	1613	
	Sanierungen:	---	
	Modernisierungen:	---	
	Erweiterungsmöglichkeiten:	---	
	Bau- und Unterhaltungszustand:	Fassade:	Defekte, Südfassade gespriest
		Dach:	noch in Ordnung
		Innenbereiche:	Defekte
	Besonnung und Belichtung:	dreiseitig freistehend gut, giebelständig an der Entengasse	
1.2	Gebäudekonstruktion:	Fachwerk	
	Konstruktionsart:	Fachwerk auf massivem Sockel	
	Umfassungswände:	Naturstein und Fachwerk	
	Geschossdecken:	Holzbalkendecke	
	Dach und Bühne:	Pfettendach	
	Dacheindeckung:	Ziegel	
	Dachform:	Satteldach	
	Dachneigung:	~ 45°	
	Hauseingang(sbereich):	an der Traufseite von Süden her	

1.3	Innenbereiche:	Wohn- und bäuerliche Nutzung
1.3.1	Untergeschoss:	
1.3.1.1	Gewölbekeller:	von außen zugänglich mit Abgang durch das Erdgeschoss
	Ausbau:	Lagerraum
	Boden:	Stampfboden
	Wände:	Naturstein
1.3.1.2	Kellergeschoss:	---
1.3.2	Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Lager, Stall
	Ausbau:	Wohnungsnutzung
	Boden:	Fliesen, Naturstein, Glattstrich, Teppich
	Decke:	Schalung, Putz Anstrich, Holzbalkendecke
	Wände:	Schalung, Fliesen, Fachwerk mit Anstrich, PVC, Naturstein, Tapete
	Fenster:	Holzfenster (isolierverglast), Verbundfenster, Einfachfenster
	Türen:	Holztüren, teils gestrichen, Füllungstüren
	Heizung:	Warmluftkachelofen
	Warmwasser:	---
	Besonderes:	2 Eingänge zu Nord und zu Süd
1.3.3	Obergeschoss:	4 Zimmer, Küche, Flur, Bühne, Übergang zur Scheune
	Ausbau:	Wohnungsnutzung
	Boden:	Dielen, Teppich, Linoleum, PVC, Fliesen
	Decke:	Holzbalken, Raufaser Anstrich, Putz Anstrich, Schalung
	Wände:	Fachwerk (gestrichen), Tapete, Fliesen, Raufaser Anstrich, Schalung
	Fenster:	Verbundfenster, Einfachfenster, Holzfenster (isolierverglast)
	Türen:	Holztüren (teils gestrichen), Füllungstüren
	Heizung:	---
	Warmwasser:	---

	Besonderes:	---
1.3.4	Dachgeschoss:	Lagernutzung, 1 ausgebauter Raum mit Ofen
	Ausbau:	offenes Fachwerk und Dielenboden, Ausbau
	Boden:	Dielen, Teppich
	Decke:	Holzbalken, Schalung
	Wände:	Fachwerk, Schalung
	Fenster:	Holzfenster (isolierverglast)
	Türen:	Brettertüren
	Heizung:	Feststoffofen
	Warmwasser:	---
	Besonderes:	---
1.3.5	Bühne:	Raum über Kehlbalkenlage
1.3.6	Garage: (nur innerhalb d. Gebäudes, ansonsten s. Nr. 1.4)	in der Scheune
	Ausbau:	Stellplatz
	Boden:	Galttstrich
	Decke:	Holzbalken
	Wände:	Mauerwerk
	Fenster:	---
	Türen:	Holztor
	Heizung:	---
	Warmwasser:	---
	Besonderes:	Anfahrt gemeinschaftlich

1.4	Außenanlagen:	Einfahrt und auf Höhe 1,70 m gelegener Freibereich
	Grundstück:	ebenes Grundstück
	Einfriedigung:	---
	Nutzung:	Ziergarten, Stall
	Garage:	im Haus (siehe oben 1.3.6.)
	Stellplätze:	in der Garage 1 Stellplatz
1.5	Nebengebäude:	---

2. Wertermittlung der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen nach dem Sachwertverfahren mittels NHK 2010

2.1 Ermittlungsgrundlagen

2.1.1 Wohnfläche:	Erdgeschoss	73,00 m ²
	Obergeschoss	105,70 m ²
	Dachgeschoss	<u>15,00 m²</u>
	Summe	193,70 m ²

2.1.2 Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (BGF)	Kellergeschoss	0,00 m ²
	Erdgeschoss	132,00 m ²
	Obergeschoss	157,50 m ²
	Dachgeschoss	<u>87,30 m²</u>
	Summe	376,80 m ²

2.1.3 Ermittlung relevanter Kostenkennwert					
2.1.3.1 Ausgangswert					
Gebäudeart	1.00 freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus				
	1.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Kostenkennwert objektspezifisch gewichtet	599,00 € /m² BGF				
2.1.3.2 Korrekturfaktor					
Baupreisindex - zur Anpassung des Kostenkennwertes lt. Ziff. 2.1.3.1 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag					
Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag	IV 2025	:		135	
Basisjahr:	2021				
Bei Abweichung Basisjahr Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag zu Basisjahr NHK 2010 (Basisjahr = 2010):					
	135	x	100 =	190,68 %	
			70,8		
Faktorermittlung:			$\frac{190,68}{100}$	=	1,91
2.1.3.3 Kostenkennwert am Wertermittlungsstichtag					
Baupreisfaktor x	Kostenkennwert objektspezifisch gewichtet =			relevanter Kostenkennwert	
1,91	599,00 €			1.144,09 € /m² BGF	
2.2 Wertermittlung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen					
2.2.1 Ermittlung Herstellungswert					
	m² BGF x	relevanter Kostenkennwert			
Wohnhaus	376,80	1.144,09 € =		431.093,11 €	~ 431.100,00 €
besonders zu bewertende Bauteile:					0,00 €
Summe					431.100,00 €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (z.B. befestigte Wege, Plätze, Einfriedungen, Gartenanlagen)				2,00%	8.622,00 € ~ 8.600,00 €
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag					439.700,00 €
2.2.2 Lineare Alterswertminderung					
2.2.2.1 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) lt. Anlage 4 SW-RL					
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre				
Gebäudealter, ursprünglich	60 Jahre				
modifizierte / wirtschaftliche RND	10 Jahre				
(Modernisierungsgrad	0 Punkte)				
2.2.2.2 Ermittlung der linearen Alterswertminderung unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalles					
wirtschaftliche GND	70 Jahre				
Gebäudealter, ursprünglich	60 Jahre				
wirtschaftliche RND	10 Jahre				
$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 =$				86 % Alterswertminderung	~ -376.900,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen und weiteren Anlagen vor Marktanpassung					62.800,00 €

IV. Verkehrswert

Bodenwert	53.040,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>62.800,00 €</u>
vorläufiger Grundstückssachwert	115.840,00 €
allgemeine Marktanpassung gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV: Sachwertfaktor 1,40	162.176,00 €
o d e r marktübliche Zu- oder Abschläge gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV	
Sanierungsstau zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Nutzung möglich als pauschaler Abzug ^ 90.000 €	-90.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	<u>72.176,00 €</u>
Zu- / Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Verkehrswert	<u>72.176,00 €</u>

Der Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag wird gerundet festgesetzt auf

72.200,00 €

Zur Beurkundung:
Besigheim, 08.04.2026


Feyerabend
Vorsitzender
des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Besigheim

Ausgefertigt:
Besigheim, 08.04.2026


Müller
Geschäftsstelle
des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Besigheim

4 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.

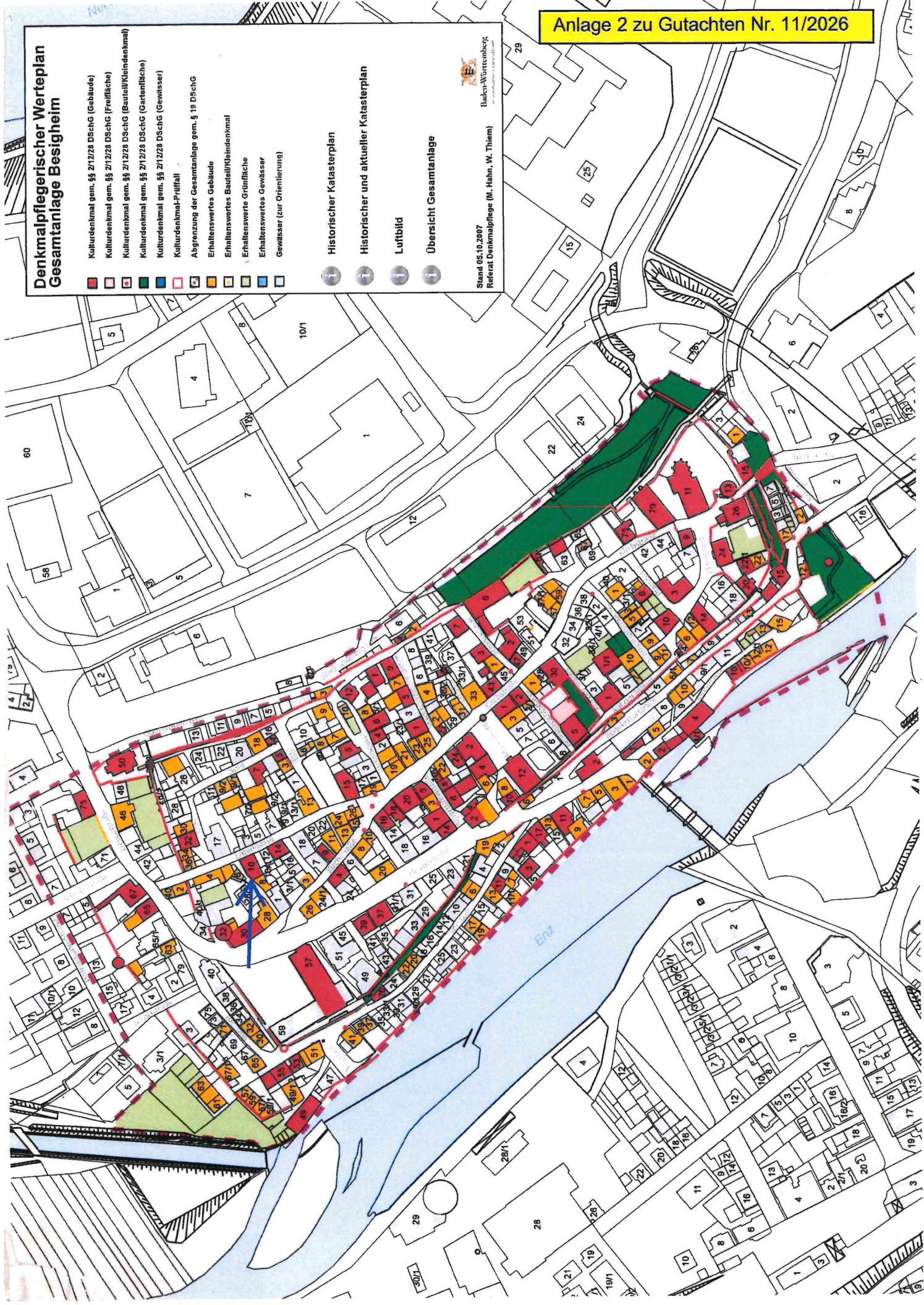
Gebührenberechnung		
Rechtsgrundlage: Gutachterausschussgebührensatzung vom 11.02.1992, zuletzt geändert am 14.12.2021		
Grundgebühr aus Wert bis/ab	100.000,00 € (§ 4 Abs. 1)	403,00 €
zzgl.	0,40% aus Wert über 25.000,00 €	
somit aus:	47.200,00 €	188,80 €
Zwischensumme		591,80 €
abzgl.	40,00% , da unbebaut (§ 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		591,80 €
besondere Sachverständige (§ 6 Abs. 1)		
sonstige erhöhte Auslagen (§ 6 Abs. 2)		
Gesamtgebühr netto		591,80 €
umsatzsteuerfrei		0,00 €
Gesamtgebühr brutto		591,80 €

Denkmalpflegerischer Wertepflegeplan Gesamtanlage Besigheim

- Kulturdenkmal gem. §§ 21/22/28 DSchG (Gebäude)
- Kulturdenkmal gem. §§ 21/22/28 DSchG (Freifläche)
- Kulturdenkmal gem. §§ 21/22/28 DSchG (Bauwerk/Kleinodentmal)
- Kulturdenkmal gem. §§ 21/22/28 DSchG (Gartenfläche)
- Kulturdenkmal gem. §§ 21/22/28 DSchG (Gewässer)
- Kulturdenkmal-Pfeilfall
- Abgrenzung der Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswertes Bauwerk/Kleinodentmal
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Erhaltenswertes Gewässer
- Gewässer (zur Orientierung)

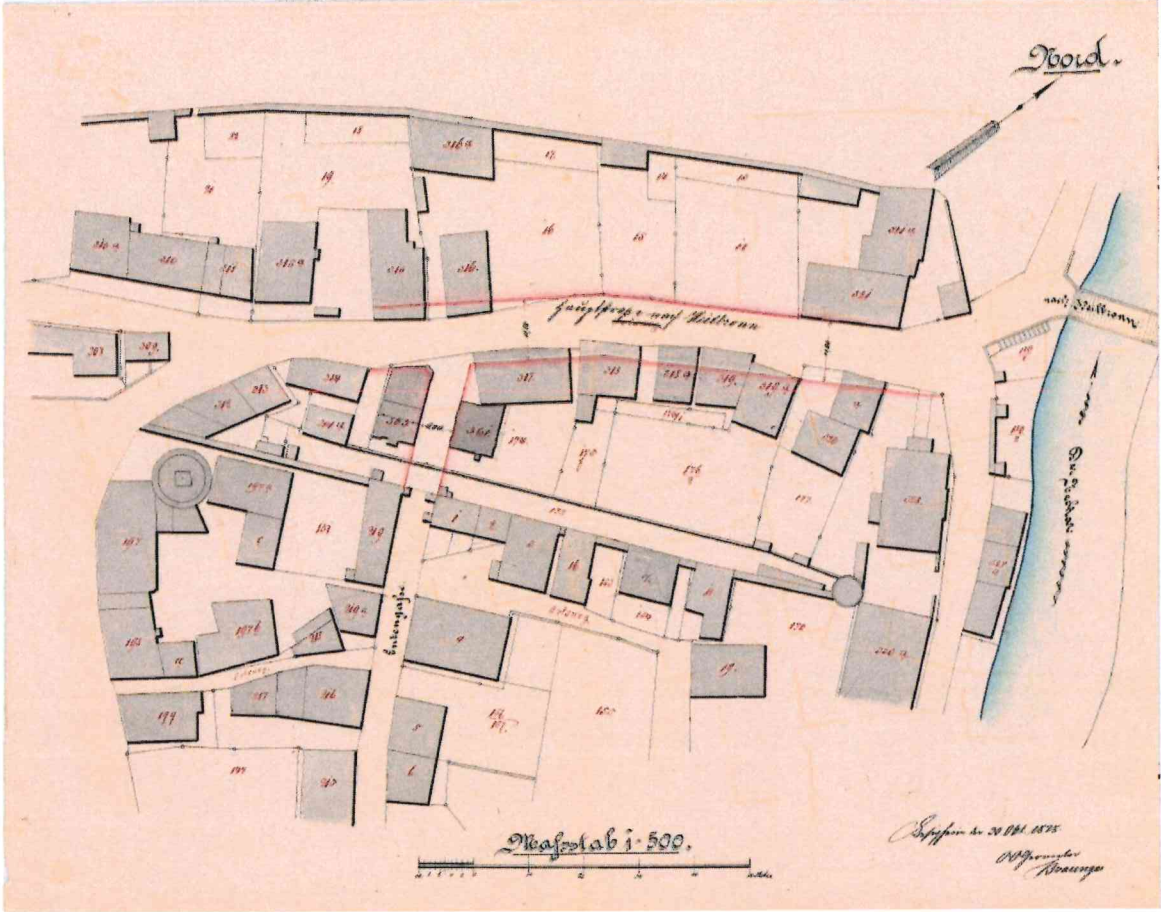
- Historischer Katasterplan
- Historischer und aktueller Katasterplan
- Luftbild
- Übersicht Gesamtanlage

Stand 05.10.2007
 Baden-Württemberg
 Referat Denkmalpflege (M. Hahn, W. Thieme)



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)



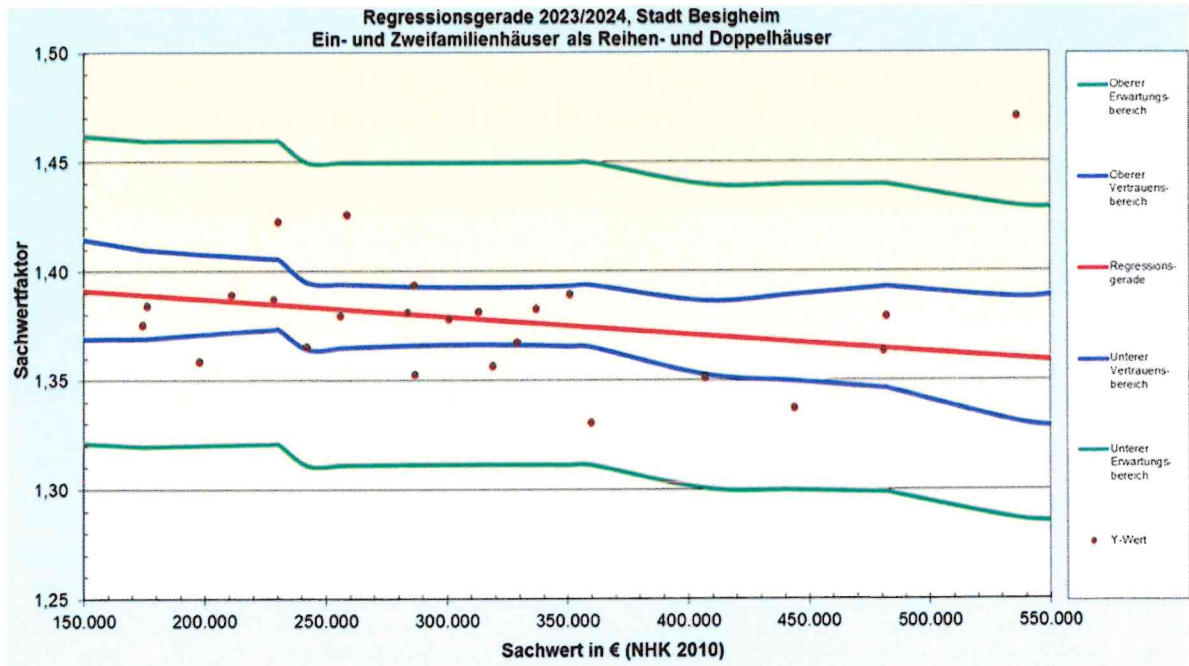
Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Begründung Wertermittlungsansätze

Sachwertfaktor



Bei Weiterführung der Regressionsgerade über die gesetzten Sachwertgrenzen hinaus, wird bei einem vorläufigen Sachwert von 115.840,00 € ein Sachwertfaktor von etwa 1,40 erreicht.