

# Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus**

**bebaute Grundstück**

**in 74354 Besigheim, Entengasse 4**



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. 9/2026

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: <b>allgemeines Ertragswertverfahren</b> (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 4 (Flst. 151/2, 151/3)		
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 <sup>2</sup>
20751	5	151/2	<b>1.1 Entengasse</b> Landwirtschaftsfläche  2.1 <b>Hinsichtlich des Verbots</b> der Anbringung von Türen und Fenstern gegen den Hof des Waldhornwirt Bezner und der Einrichtung einer Wohnung in der Scheuer. s. Kaufbuch von 1876 Bl. 28/29. Von Grundbuch Nr. 1208 S. 5 übertragen. Eingetragen am 5. März 1904. Mitübertragen am 14.07.2012.	71
		151/3	<b>1.2 Entengasse 4</b> Anteil an Flst. 151/4 * und Flst. 151/5 * Gebäude- und Freifläche  1.2 s. Ziff. 2.1  <i>*Anm.:</i> <i>Diese Flurstücke sind als Ganzes bei Gutachten Nr. 5/2026, Hauptstr. 40, Gemarkung Besigheim, berücksichtigt.</i>	227
				298

\* 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

-----

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

-----

Sonstiges

s. Ziff. I Nr. 1 Grundbuchrechtliche Eintragungen

---

Baulasten

nicht vorhanden

---

Wohnungsrechtliche Bindungen

---

Mietrechtliche Bindungen

---

Abgabenrückstände

Art: Es sind keine Abgabenrückstände bekannt.

---

Betrag: -- €

---

## 2.4 Lagemerkmale

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

Im nördlichen Stadtkern entlang der Entengasse ca. 27 m langes schmales Anwesen als Blockrandbebauung, zum ÖPNV ca. 1 Gehminute.

## 2.5 Weitere Merkmale

2.5.1 tats. Nutzung:  
(Gesamtobjekt)

Wohnhaus

Anzahl der Wohnungen 1

-----

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, Fremdadlagerungen, 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 €/m<sup>2</sup>  
 gültig ab: 01.01.2025  
 weitere Vergleichswerte: --  
 Lageanpassung: --

**b) Berechnung**

Grundstück	Fläche m <sup>2</sup>	Wert €/m <sup>2</sup>	Pauschaler %	Zu-/Abschlag €	Gesamt €
Flst. 151/2	71	255,00		0,00	18.105,00
Flst. 151/3	227	255,00		0,00	57.885,00
	298				<u>75.990,00</u>

**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**

75.990,00 €  
 =====

### 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.

<b>1.1</b>	<b>Gebäudeart:</b>	Einfamilienwohnhaus	
	Baujahr:	vor 1891	
	Sanierungen:	Instandsetzungen für Einweisungsfälle	
	Modernisierungen:	---	
	Erweiterungsmöglichkeiten:	---	
	Bau- und Unterhaltungszustand:	Fassade:	Defekte
		Dach:	noch in Ordnung
		Innenbereiche:	Defekte
	Besonnung und Belichtung:	dreiseitig freistehend	
<b>1.2</b>	<b>Gebäudekonstruktion:</b>	Fachwerk auf massivem Sockel	
	Konstruktionsart:	Fachwerk und konventionell	
	Umfassungswände:	Mauerwerk und Fachwerk	
	Geschossdecken:	Holzbalkendecken	
	Dach und Bühne:	Pfettendach	
	Dacheindeckung:	Ziegel	
	Dachform:	Satteldach teils mit Krüppelwalm	
	Dachneigung:	~ 45°	
	Hauseingang(sbereich):	zu Ost an Entengasse ohne Vorgarten	

<b>1.3</b>	<b>Innenbereiche:</b>	Lager, Scheune, Wohnungsnutzung
<b>1.3.1</b>	<b>Untergeschoss:</b>	
<b>1.3.1.1</b>	<b>Gewölbekeller:</b>	längs der Straße
	Ausbau:	Lagerraum
	Boden:	Stampfboden
	Wände:	Naturstein
<b>1.3.2</b>	<b>Erdgeschoss:</b>	Kellerraum, Lagerraum, Abstellraum
	Ausbau:	Lagernutzung
	Boden:	Stampfboden, Glattstrich, PVC
	Decke:	Beton gestrichen, Putz Anstrich
	Wände:	Mauerwerk, Putz Anstrich
	Fenster:	Einfachfenster
	Türen:	Holztüren und -rahmen, Füllungstür
	Heizung:	--- , Öltank
	Warmwasser:	---
	Besonderes:	erhebliche Defekte
<b>1.3.3</b>	<b>Obergeschoss:</b>	Wohnungsnutzung
	Ausbau:	5 Zimmer, Flur, Treppe, Küche, 2 Bäder
	Boden:	PVC, Fliesen
	Decke:	Raufaser Anstrich, Putz Anstrich
	Wände:	Putz Anstrich, Tapete, Fliesen
	Fenster:	Verbundfenster
	Türen:	Holztüren und -rahmen, teils verglast, isolierverglaste Holzfenster
	Heizung:	Warmluftofen, Elektrodirektheizgeräte
	Warmwasser:	Warmwasserelektrospeicher
	Besonderes:	Balkon

1.3.4	<b>Dachgeschoss:</b>	offener Dachraum, nicht zu betreten
1.4	<b>Außenanlagen:</b>	lediglich zu West schmaler Garten am Grundstück der Gaststätte Waldhorn
	Grundstück:	ebenflächig
	Einfriedung:	---
	Nutzung:	---
	Garage:	---
	Stellplätze:	---
1.5	<b>Nebengebäude</b>	Scheune zu Süd direkt anschließend

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

## 2.1 Flächenermittlung

2.1.1 Wohnfläche:	Erdgeschoss:	100,00 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss:	100,00 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss:	_____ m <sup>2</sup>
	Summe	200,00 m <sup>2</sup>

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

## 2.2 Berechnung des Gebäudeertragswerts der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen

Gebäude- u. Geschossbezeichnung	Zahl u. Art der Wohnräume bzw. der gewerblich genutzten Räume	Wohnfläche m <sup>2</sup>	fläche monatl. € je m <sup>2</sup>	Miete gesamt* €	Gewerblich. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Fläche monatl. € je m <sup>2</sup>	Miete* gesamt €	Jahresrohrente* (Miete gesamt x 12 Mte.) €
Erdgeschoss	Lagerräume	100,00	1,50	150,00			0,00	1.800,00
Obergeschoss	5-Zimmer-Wohnung	100,00	2,00	200,00			0,00	2.400,00
Jahresrohertrag								4.200,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten								15,00% pauschal: -630,00
Jahresreinertrag des Grundstücks*								3.570,00
Bodenwertverzinsungsbetrag (Anteil des Bodenwertes am Reinertrag) (Bodenwert + Erschließungskosten - ohne Mehrfläche - x Liegenschaftszinssatz)**								
75.990,00 € x 4,00%								-3.039,60
a) Gebäudereinertragsanteil								530,40
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)	<u>2.360,28</u>

\* 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	75.990,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	2.360,28 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	78.350,28 €
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	78.350,28 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV	
Verkehrswert	78.350,28 €

Der Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag wird gerundet festgesetzt auf

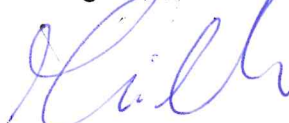
**78.400,00 €**

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

**4 Anlagen**

**Urheberrechtsschutz**

- Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich 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:	53.400,00 €	213,60 €
Zwischensumme		616,60 €
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		616,60 €
besondere Sachverständige (§ 6 Abs. 1)		
sonstige erhöhte Auslagen (§ 6 Abs. 2)		
Gesamtgebühr netto		616,60 €
umsatzsteuerfrei		0,00 €
<b>Gesamtgebühr brutto</b>		<b>616,60 €</b>

Anlage 1 zu Gutachten Nr. 9/2026



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

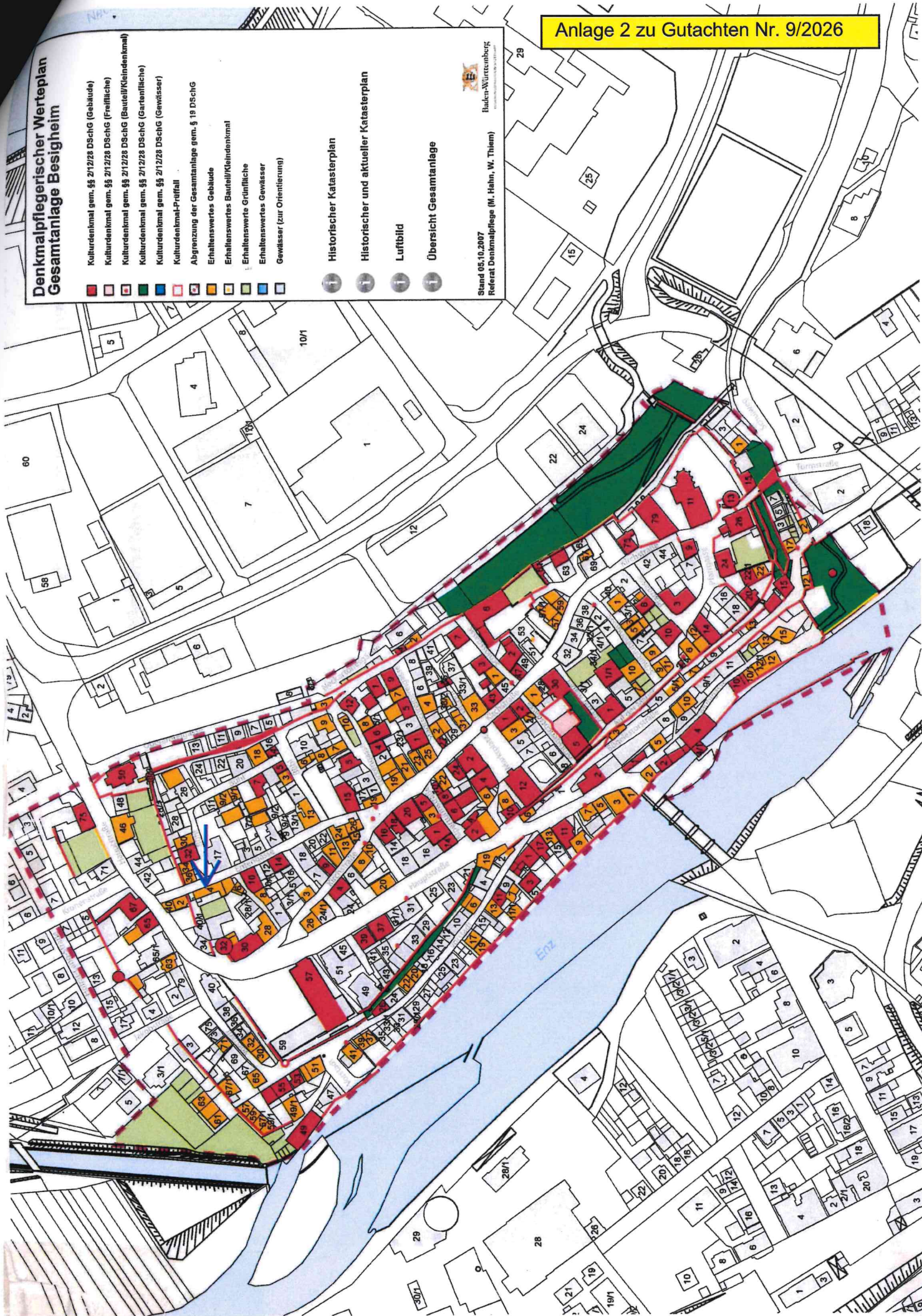
Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>

# 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 (Bauteil/Kleindenkmal)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/1/2/28 DSchG (Gartenfläche)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/1/2/28 DSchG (Gewässer)
- Kulturdenkmal-Prüfteil
- Abgrenzung der Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswertes Bau teil/Kleindenkmal
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Erhaltenswertes Gewässer
- Gewässer (zur Orientierung)

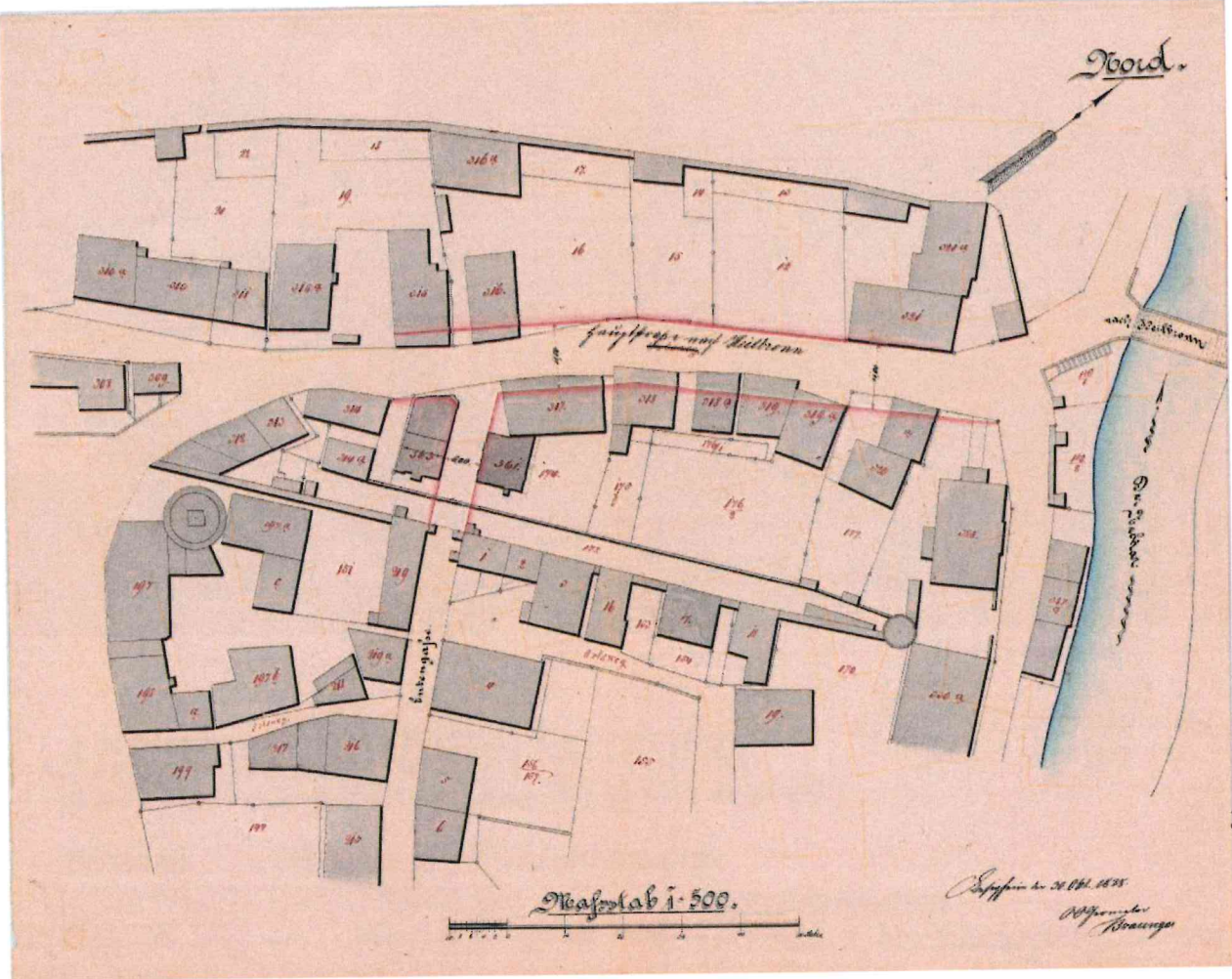
- Historischer Katasterplan
- Historischer und aktueller Katasterplan
- Luftbild
- Übersicht Gesamtanlage

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	
			<b>Wohnbauflächen</b> (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
			<b>Gemischte Bauflächen</b> (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)

### STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

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



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



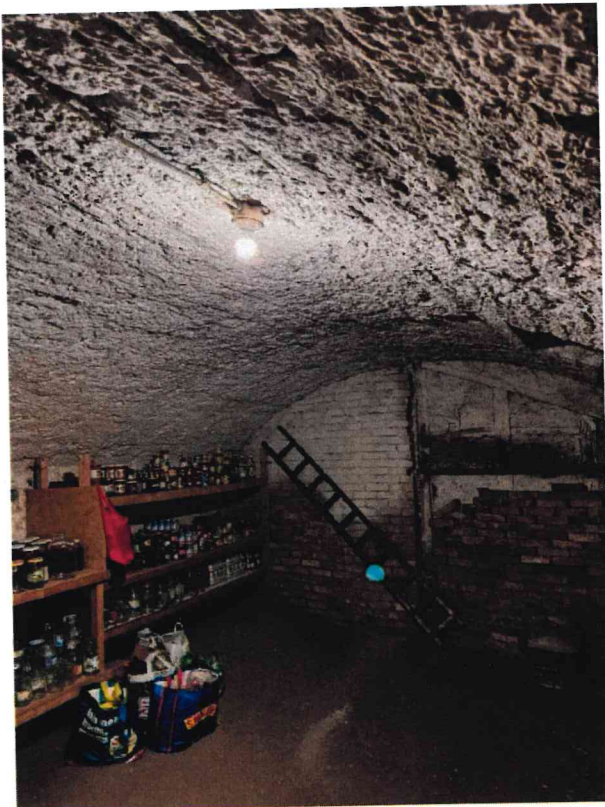
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## Fotodokumentation

### Außenansicht

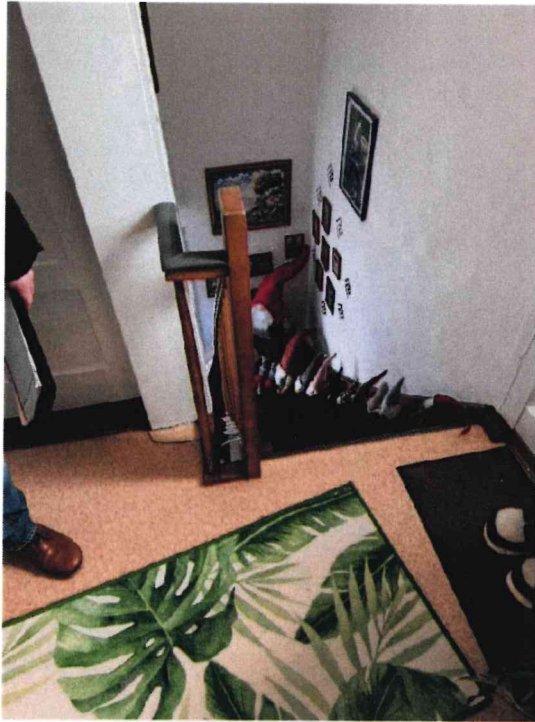


### Untergeschoss

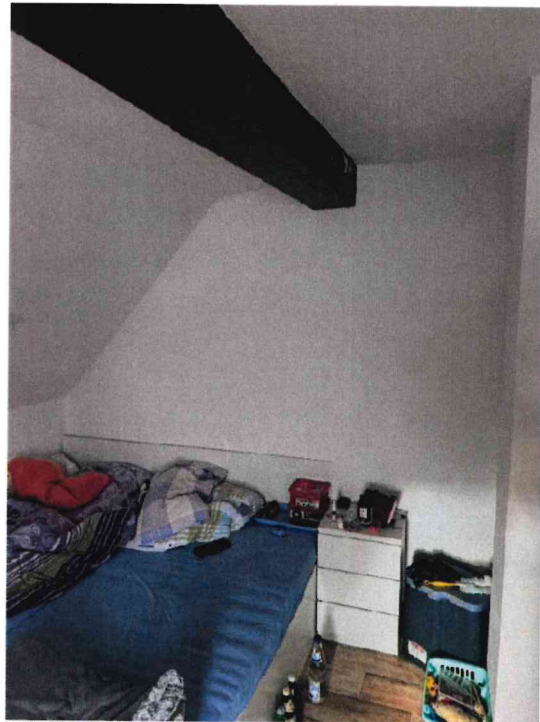


Gewölbekeller

## Obergeschoss

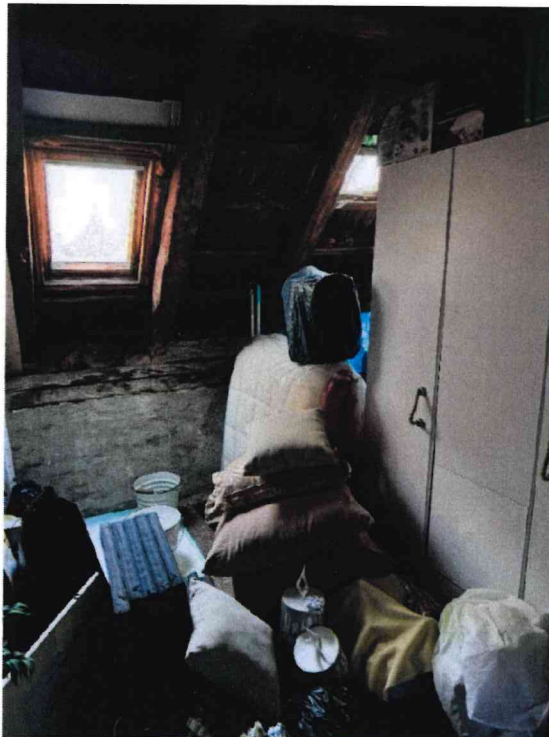


Podest und Treppe



Schlafzimmer

## Dachgeschoss



Bühne

