



Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem

Einfamilienwohnhaus

bebaute Grundstück

in 74354 Besigheim, Hauptstr. 40



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. 5/2026

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 (Mieteinnahme/eingesparte Miete, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund.			
Wertermittlungsobjekt (Art):	Einfamilienwohnhaus		
Objektadresse:	Hauptstr. 40 (Flst. 148, 172 (Hauptstr. 40/1),172/1, 151/4, 151/5)		
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
20751	3	148	1.1 Hauptstraße 40 Gebäude- und Freifläche 2.1 Lastend auf Flst. 148: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.	57
20751	2	172	1.2 Hauptstraße 40/001 Gebäude- und Freifläche 2.2 Das Sanierungsverfahren „Stadtkern IV“ ist eingeleitet.	27
20751	2	172/1	1.3 Entengasse Gebäude- und Freifläche Anteil an gemeinschaftlichem Gang und Mauer (Flst. 151/4, 151/5) Siehe bei Geb. 4 Entengasse 2.3 Das Sanierungsverfahren „Stadtkern IV“ ist eingeleitet.	72
20751	5	151/4	1.4 Entengasse gemeinschaftlich Gebäude- und Freifläche 2.4 Hinsichtlich des Verbots 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.	6
		151/5	1.5 Entengasse gemeinschaftlich Gebäude- und Freifläche 2.5 s. Ziff. 2.4	3
				165

* 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 (Flst. 172, 172/1)
Sanierungsverfahren eingeleitet (Flst. 148)

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

Bezeichnung

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	57	255,00		0	14.535,00 €
Flst. 172	27	255,00			6.885,00 €
Flst. 172/1	72	255,00			18.360,00 €
Flst. 151/4	6	255,00			1.530,00 €
Flst. 151/5	3	255,00			765,00 €
	165				<u>42.075,00 €</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

42.075,00 €

=====

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:	vor 1911	
	Sanierungen:	nach Kauf durch die Stadt geringe Instandsetzungen für Einweisungsfälle	
	Modernisierungen:	1911 Ausbau Dachgeschoss, 1928 Schaufenster, 1935 Schuppen Hauptstr. 40/1 (Flst 172), 1958 Schuhlagerhaus auf Flst. 172/1	
	Erweiterungsmöglichkeiten:	---	
	Bau- und Unterhaltungszustand:	Fassade:	Defekte
		Dach:	Defekte
		Innenbereiche:	Defekte
	Besonnung und Belichtung:	zu Nord dreiseitig freistehend	
1.2	Gebäudekonstruktion:	Fachwerk auf massivem Sockel	
	Konstruktionsart:	konventionell	
	Umfassungswände:	Fachwerk und Mauerwerk	
	Geschossdecken:	Holzbalkendecken	
	Dach und Bühne:	Pfettendach mit offenem Dachstuhl	
	Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel	
	Dachform:	Walmdach	
	Dachneigung:	45°	
	Hauseingang(sbereich):	zu Ost an der Entengasse, Ladengeschäftszugang nicht mehr offen	

1.3	Innenbereiche:	Wohnungsnutzung
1.3.1	Untergeschoss:	
1.3.1.1	Gewölbekeller:	Lagerraum
	Ausbau:	1 Raum
	Boden:	Glattstrich
	Wände:	Putz, Mauerwerk
	Treppe:	Betonwendeltreppe
	Fenster:	---
	Türen:	Stahltür, Brettertüren
	Heizung:	Ölzentralheizung
	Warmwasser:	---
	Brennstoffart/Lagerung:	Heizöl, 4.000 L
	Besonderes:	---
1.3.2	Erdgeschoss:	Wohnungsnutzung
	Ausbau:	Wohnraum, Flur, Treppe, Dusche
	Boden:	Granit, Fliesen
	Decke:	Putz Anstrich, Raufaser Anstrich, Schalung
	Wände:	Putz Anstrich
	Fenster:	Einfachfenster, Verbundfenster
	Türen:	Holztüren und -rahmen gestrichen, Schiebetür
	Heizung:	Ölzentralheizung
	Warmwasser:	Warmwasserspeicher
	Besonderes:	---

1.3.3	Obergeschoss:	Wohnungsnutzung
	Ausbau:	Wohnen, Schlafen, Treppe, WC, Flur, Küche
	Boden:	Laminat, Vinyl, Fliesen
	Decke:	Putz Anstrich, Raufaser Anstrich
	Wände:	Putz Anstrich, Tapete, Fliesen
	Fenster:	Einfachfenster, Verbundfenster, doppelverglaste Holzfenster
	Türen:	Holztüren und -rahmen teils gestrichen - teils beschichtet, Falttüren
	Heizung:	Ölzentralheizung
	Warmwasser:	zentraler Speicher
	Besonderes:	Risse, unebene Oberflächen
1.3.4	Dachgeschoss:	Wohnungsnutzung
	Ausbau:	4 Zimmer, Treppe, Flur
	Boden:	Dielen, PVC
	Decke:	Raufaser Anstrich, Putz Anstrich
	Wände:	Holz gestrichen, Putz Anstrich, Raufaser Anstrich, Tapete
	Fenster:	Einfachfenster, Dachluken
	Türen:	Falttüren, Schiebetür, Holztüren und -rahmen gestrichen
	Heizung:	Elektrodirektheizgeräte
	Warmwasser:	---
	Besonderes:	---
1.3.5	Bühne:	offener Dachraum
	Ausbau:	Lager
	Boden:	Dielen
	Decke:	Dachziegel auf Lattung und Sparren
	Wände:	Fachwerk unverputzt
	Fenster:	Einfachfenster

Türen: ---

Heizung: ---

Warmwasser: ---

Besonderes: wurmstichige Hölzer

1.4 Außenanlagen: Grundstücksgrenze ist Hausgrund

1.5 Nebengebäude Schuhlager und Lagerschuppen

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

2.1 Flächenermittlung

2.1.1 Wohnfläche:	Erdgeschoss:	43,00 m ²
	Obergeschoss:	43,00 m ²
	Dachgeschoss:	<u>42,38 m²</u>
	Summe	128,38 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	Wohn- fläche 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	Wohnen, Treppe, Dusche, Flur	43,00	3,00	129,00			0,00	1.548,00	
Obergeschoss	Wohnen, Schlafen, WC, Küche	43,00	3,00	129,00			0,00	1.548,00	
Dachgeschoss	Schlafen, Bühne	42,38	3,00	127,14			0,00	1.525,68	
Nebengebäude	Schuhlager			0,00	20	1,00	20,00	240,00	
	Schuppen			0,00	10	1,00	10,00	120,00	
Jahresrohertrag								4.981,68	
abzüglich Bewirtschaftungskosten								15,00% pauschal:	-747,25
Jahresreinertrag des Grundstücks*								4.234,43	
Bodenwertverzinsungsbetrag (Anteil des Bodenwertes am Reinertrag) (Bodenwert + Erschließungskosten - ohne Mehrfläche - x Liegenschaftszinssatz)**									
42.075,00 € x 4,00%								-1.683,00	
a) Gebäudereinertragsanteil								2.551,43	
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>11.353,86</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	42.075,00 €
-----------	-------------

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>11.353,86 €</u>
---	--------------------

vorläufiger Grundstücksertragswert	53.428,86 €
------------------------------------	-------------

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>53.428,86 €</u>
---	--------------------

Zu- / Abschläge wegen besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV

Verkehrswert	<u>53.428,86 €</u>
--------------	--------------------

Der Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag wird gerundet festgesetzt auf

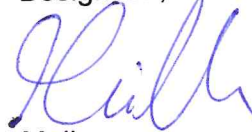
53.400,00 €

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:	28.400,00 €	113,60 €
Zwischensumme		516,60 €
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		516,60 €
besondere Sachverständige (§ 6 Abs. 1)		
sonstige erhöhte Auslagen (§ 6 Abs. 2)		
Gesamtgebühr netto		516,60 €
umsatzsteuerfrei		0,00 €
Gesamtgebühr brutto		516,60 €

Anlage 1 zu Gutachten Nr. 5/2026



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

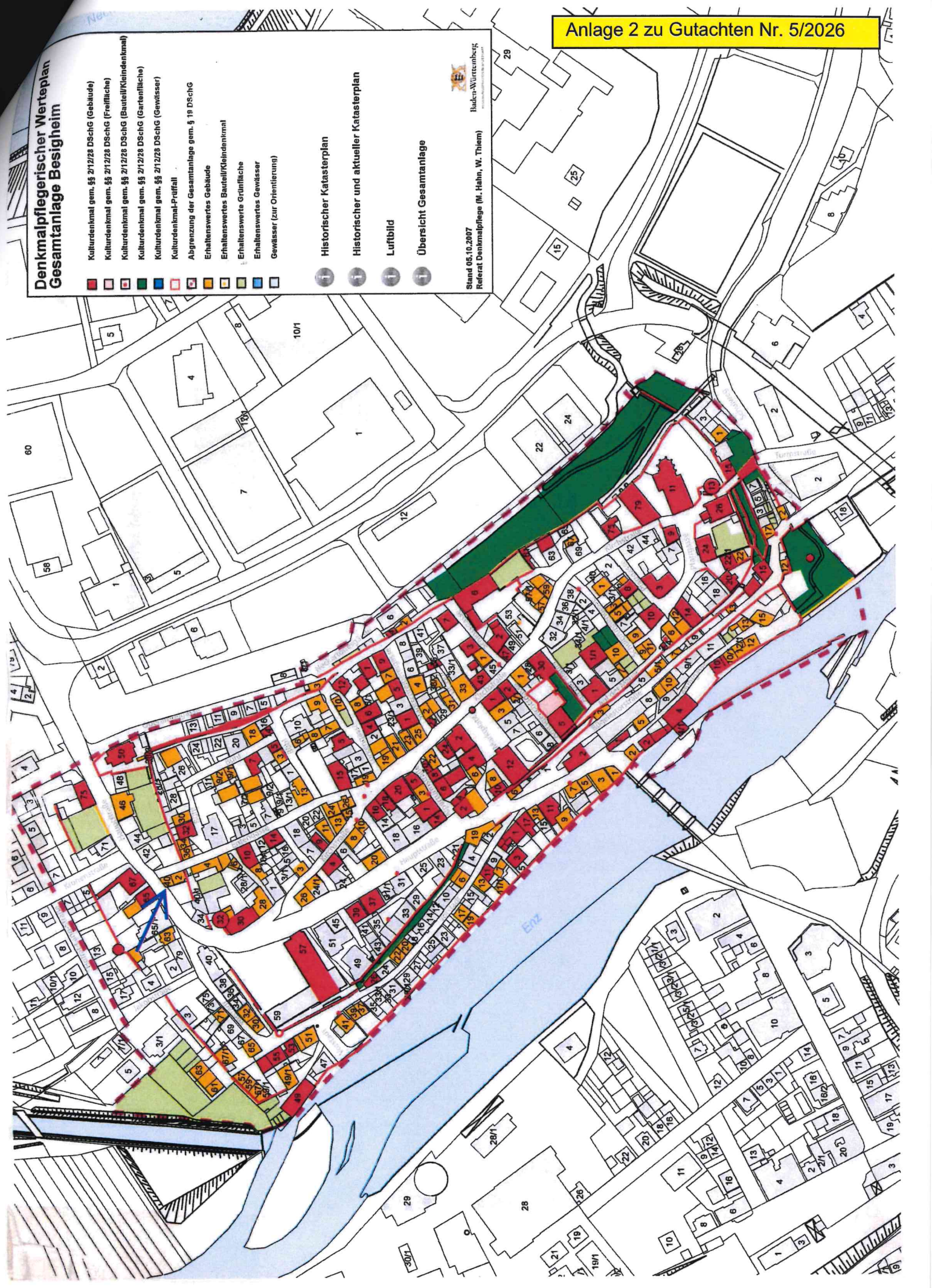
Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>

**Denkmalpflegerischer Werteplan
Gesamtanlage Besigheim**

- Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gebäude)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Freifläche)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Bauteil/Kleindenkmal)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gartenfläche)
- Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gewässer)
- Kulturdenkmal-Prüfteil
- Abgrenzung der Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswertes Bauteil/Kleindenkmal
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Erhaltenswertes Gewässer
- Gewässer (zur Orientierung)

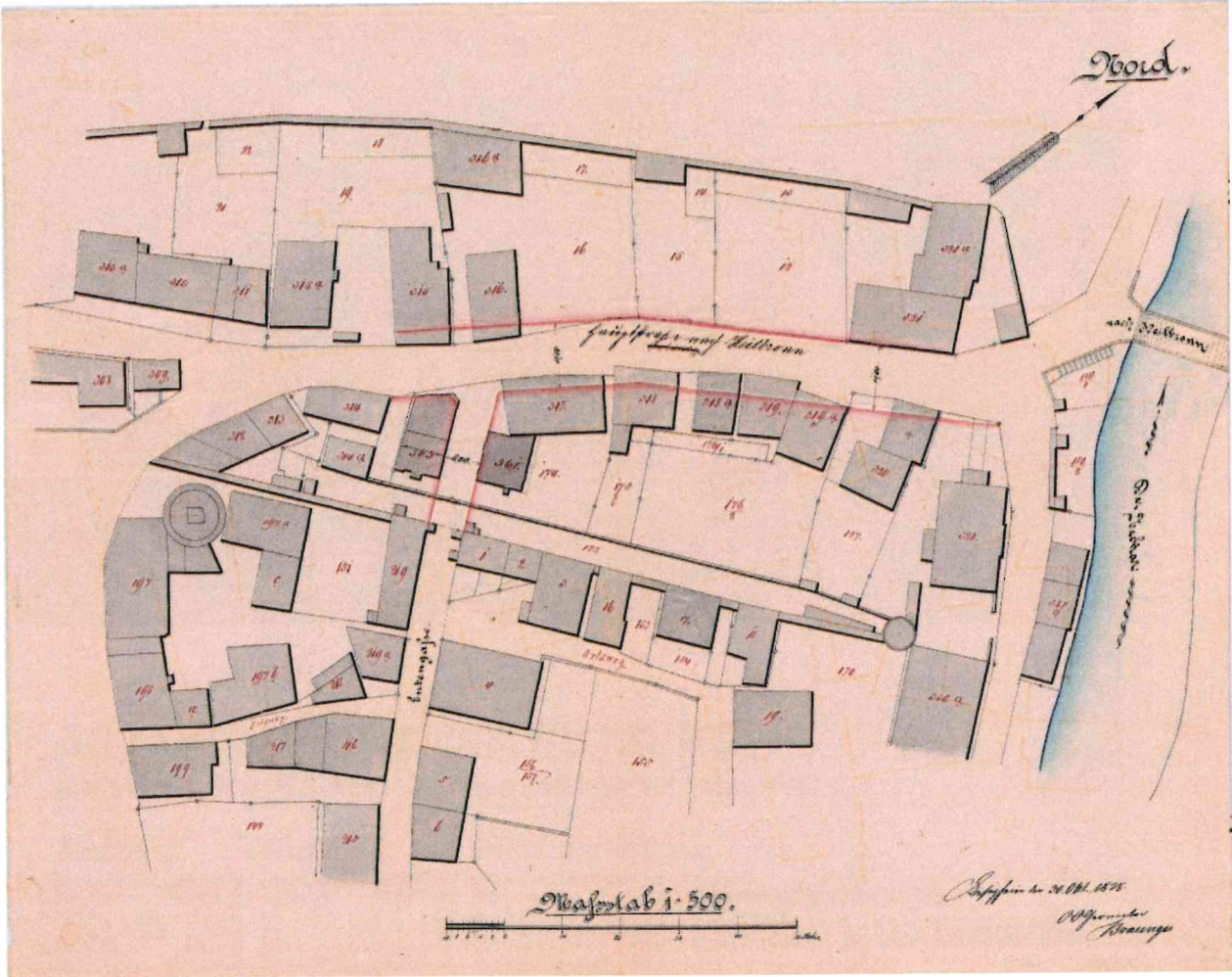
- Historischer Katasterplan
- Historischer und aktueller Katasterplan
- Luftbild
- Übersicht Gesamtanlage

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