

Exposé

Einfamilienhaus in Sternenfels

Wunderschönes freistehendes Haus... Wo andere Urlaub machen!



Objekt-Nr. **OM-292153**

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

75447 Sternenfels
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	672,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	93,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in idyllischer Lage am Rande der Weinberge!

Willkommen zu Ihrem Traumhaus in Sternenfels - Diefenbach!

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 besticht durch seine ruhige Ortsrandlage auf einem großzügigen 672qm Grundstück, umgeben von malerischen Weinbergen.

Genießen Sie sonnige Tage auf der nach Süden ausgerichteten Terrasse, während Sie den Blick über Ihren weitläufigen Garten schweifen lassen. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Gestaltungsträume wahr werden zu lassen, sei es mit einem Anbau, einem Pool oder anderen kreativen Ideen.

Das Innere des Hauses empfängt Sie mit einer lichtdurchfluteten Wohnatmosphäre im Erdgeschoss. Der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche bietet Ihnen viel Raum für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer/Büro, eine praktische Abstellkammer und ein modernes Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche komplettieren das Wohnkonzept.

Gemütliche Wärme verbreitet der Holzofen mit Edelstahlkamin im Wohnbereich, während das voll ausgebaute und beheizte Untergeschoss mit einer zusätzlichen kleinen Küche, einem Büro/Kinderzimmer und einem weiteren Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die als zusätzlicher Wohnraum nutzbare Fläche von ca. 62 qm haben wir mit der Hälfte auf die gesamte Wohnfläche angerechnet. Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt über die Wohnung sowie auch bequem über eine separate überdachte Eingangsmöglichkeit direkt hinter der Garage.

Der Dachboden ist bereits für einen Ausbau vorbereitet und bietet großzügige Fenster für eine helle Atmosphäre. Mit seiner potenziellen Nutzfläche von über 200 m² verspricht dieses Haus Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Modernisierungsmaßnahmen von über 120.000€ im Jahr 2006 verleihen diesem Anwesen eine zeitgemäße Ausstattung und ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Elektro- und Wasserleitungen sowie der gesamte Wohnbereich wurden modernisiert, während Türen, Türrahmen (Ahorn) und Holzdecken in hochwertigem weißem Holz erneuert wurden.

Die Annehmlichkeiten des Hauses werden durch eine Markise auf der Terrasse, eine Satellitenschüssel für Fernsehgenuss sowie den bevorstehenden Glasfaserausbau abgerundet, der für eine moderne Internetanbindung sorgt.

Erleben Sie exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Sternenfels' und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Der Verkauf erfolgt privat!

Zwingend erforderliche Unterlagen: Finanzierbarkeit der Immobilie und

Finanzierungsbestätigung für den Kaufpreis

Ausstattung

Siehe PDF : Modernisierungen, Ausstattung detailliert

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Wohnen wie im Urlaub!

Willkommen in Diefenbach, einem bezaubernden Dorf auf dem Höhenzug des Strombergs, drei Kilometer südlich von Sternenfels. Die Lage könnte nicht besser sein: Nur 26 km von Pforzheim, 40 km von Karlsruhe und 50 km von Stuttgart entfernt, bietet dieses idyllische Fleckchen Erde den perfekten Mix aus Ruhe und urbaner Anbindung.

Leben in einer herzlichen Gemeinschaft

In Sternenfels gibt es eine Grundschule, während Diefenbach mit einer Werk-Realschule aufwartet. Familienfreundliche Betreuungsmodelle erleichtern Eltern die Balance zwischen Beruf und Familie. Die Kooperation mit dem Tagesmütter Enztal e. V. sowie die Verfügbarkeit von Tagesmüttern und -Vätern bieten flexible Betreuungsmöglichkeiten für Kinder jeden Alters.

Ein Paradies für Familien und Naturfreunde

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt: Ein Gemeindekindergarten, ein Kinderferienprogramm sowie ein reichhaltiges Vereinsleben für Jung und Alt. Die hervorragende ärztliche Versorgung gibt zusätzliche Sicherheit.

Freizeitaktivitäten für jedermann

Das idyllische Freibad lädt zum Verweilen ein, während die zahlreichen Feste und Veranstaltungen überregional große Beachtung finden. Sternenfels und Diefenbach bieten eine Fülle von Ausflugszielen, darunter das Weltkulturerbe Kloster Maulbronn, ein Kletterpark, ein Wildgehege am Trinkwaldsee und vieles mehr.

Kulinarische Vielfalt und Natur pur

Genießen Sie die Vielfalt der Gastronomieangebote und besuchen Sie traditionelle Besenwirtschaften. Erkunden Sie den schönsten Wanderweg SD1 oder erkunden Sie die zahlreichen Radwege durch Wälder, Weinberge und Wiesen.

Tradition und Erholung inmitten der Natur

Sternenfels und Diefenbach sind nicht nur traditionelle Nah- und Ferienerholungsorte im Naturpark Stromberg-Heuchelberg, sondern auch Heimat von zwei Naturschutzgebieten: dem Füllmenbacher Hofberg und dem Diefenbacher Mettenberg. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo das Leben im Einklang mit der Natur steht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

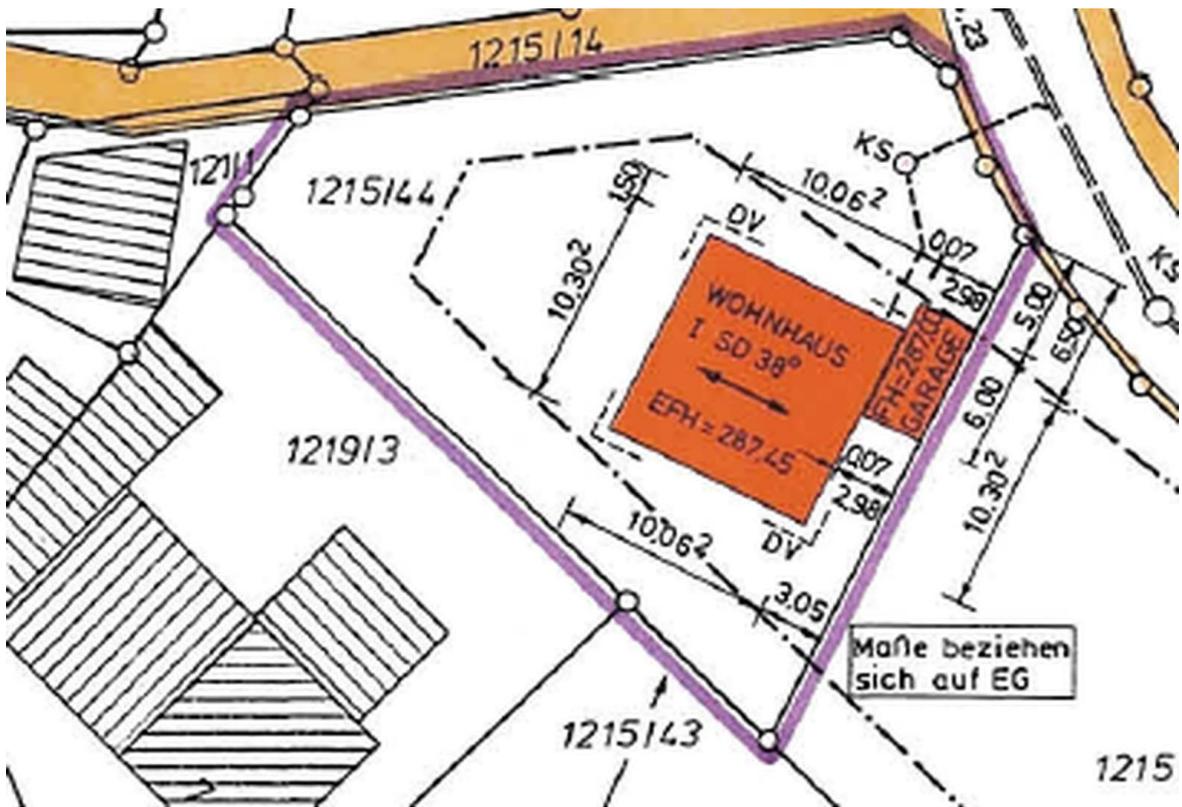


Exposé - Galerie



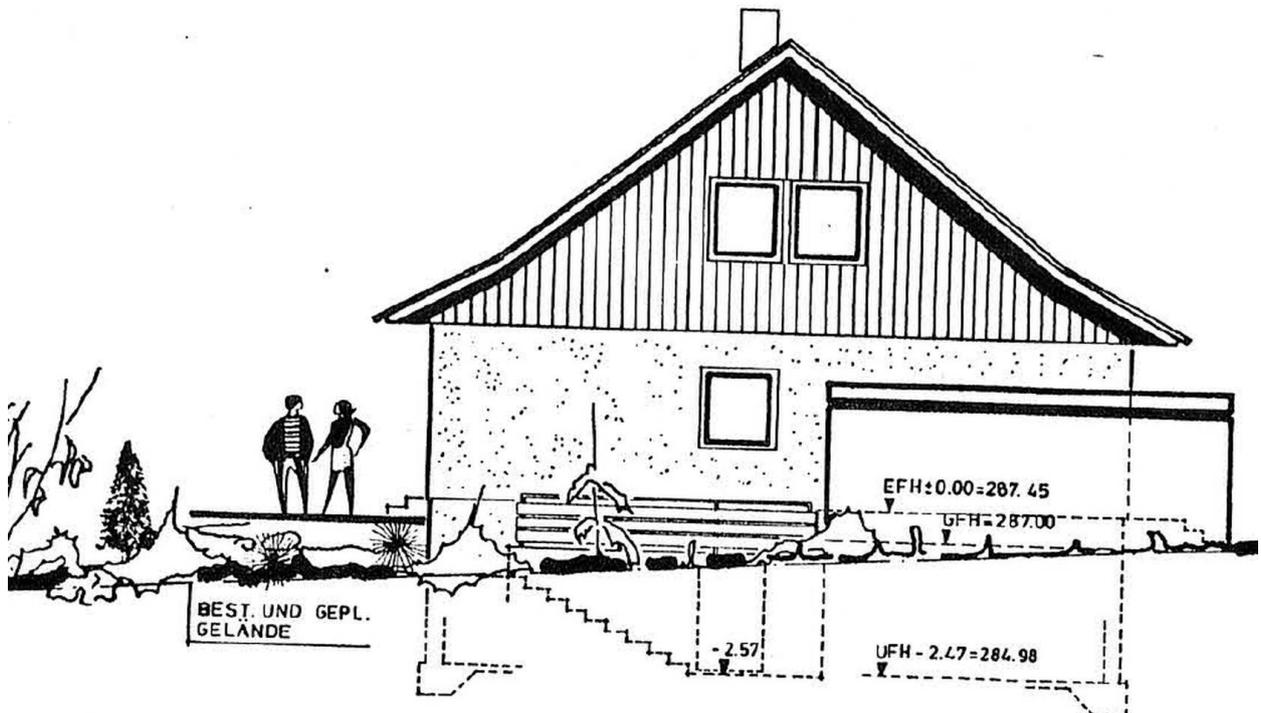
Ansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Lageplan

DIEFENBACH



Ansicht seitlich

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenhütte



Hausansicht Gartenseite



Teil vom Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer- Bodentiefe Fenster



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



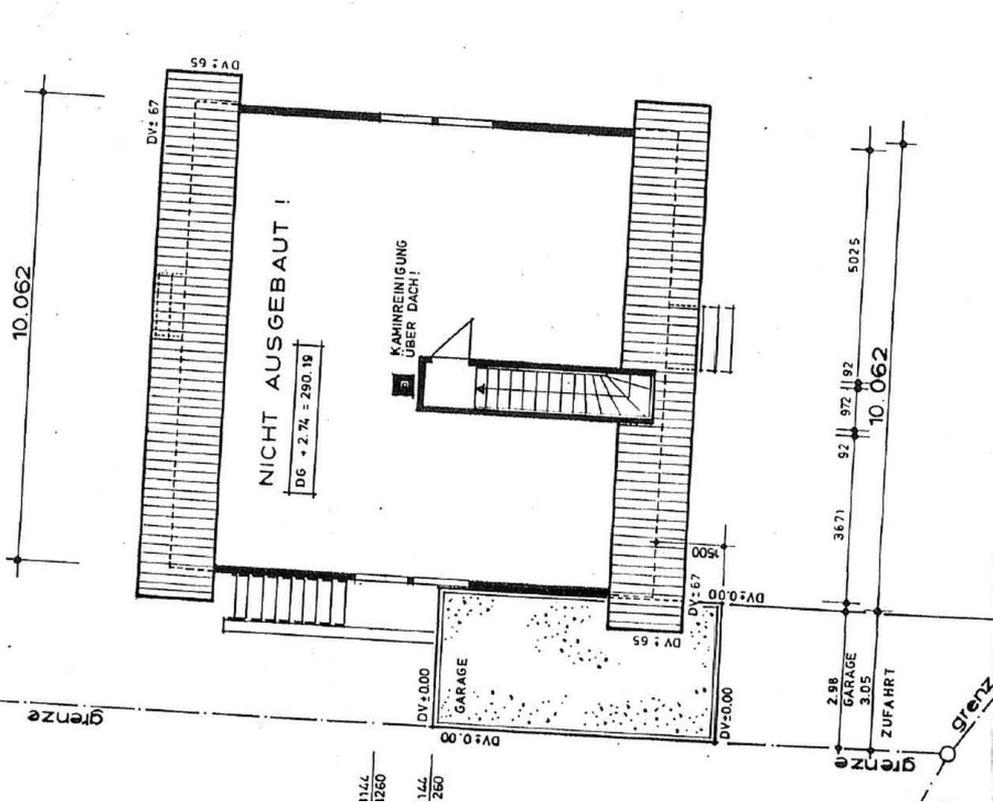
Küche UG



traumhaftes Diefenbach

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS M.1
WOHNHAUSNEUBAU
DIEFENBACH **BERNKOPF**



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. MODERNISIERUNGEN | RENOV
2. Objektübersicht
3. Verbrauchsausweis
4. Gutachten/Wertindikation

LETZTE MODERNISIERUNGEN | RENOVIERUNG | WARTUNG

Maßnahme 	Jahr Gesamt ca. 130.000€
Holz am Haus mit Holzschutzlasur versehen	2023
Dachziegel gereinigt und versiegelt	2023
Heizung Ausdehnungsgefäß Pumpe 	2020
Dachrinnen Reinigung	2023
Haus Fassade Reinigung + Anstrich	2023
Eingangstür neu (7-fach verriegelt)	2006
Bad Spiegels. komplett neu	2006
Küche komplett neu	2006
Steinzeug-Fliesen 	2006
Wasserleitungen	2006
Elektroinstallation	2006
Wände Türen Fliesen Decken neue Zargen	2006
Lichtschalter + Steckdosen	2006
Kaminofen Edelstahlschornstein	2006
Gartenhaus massiv vom Zimmermann erstellt	2004
Heizungsanlage Elco Klöckner Brenner und Steuerung	2018

Objekt:

Sternenfels-Diefenbach

Grundstück: Flst. 1215/44 mit 672 m2. Heft.-Nr. D 2704 Abt 1

Wohnfläche: ca 106,66 m2 - EG/ + Keller 91 m2 - UG / DG nicht ausgebaut
Garage 17,4 m2

Beschreibung: vorhanden
Bj.19 84/5

Lage: Ortsrandlage, Neubaugebiet, sehr ruhig.
beruhigte Straße.

baul.Zustand: Fertighaus Type E 104-400 SPI. mit Garage.
sauber u. gepflegt. Garten angelegt u. gepflegt.
kein Zaun. Gute Zufahrt.

Allgemeines: Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Fenster, 4 Stück an der Stirnseite
in Normalgröße mit ISO 2 fach vorhanden. Im Untergeschoß sind
wesentliche Umbauarbeiten vollzogen. Restarbeiten sind noch offen
Wandfliesen, Wände tapezieren, Küche und Armaturen einbauen.
Fenster entsprechen nicht den Anforderungen von Wohnraum. UG-
Räume können nicht als Wohnraum bewertet werden.

Gebäudebrandversicherung: 20700

Gebäude: Einfam. Haus mit Garage
massive Keller, Wohnhaus in Holzfachbauweise

UG.:

Kellerraum: I
Boden: gefliest 30*30 beige, modern
Wände: verputzt , jedoch nicht tapeziert u. gestrichen.
Decke: Holz hell Fichte
Fenster: 2 Kellerfenster Metall
Tür: keine, offene Bauweise
Elektrische Anschlüsse: ja
Heizung: Konvektoren
Zustand: sauber

Kellerraum II:
Boden: gefliest
Wände: verputzt
Decke: Kunststoff
Türen: Holz Eiche hell
Fenster: Kellerfenster - Metall
Heizung: Konvektoren
Elektrische Anschlüsse : ja
Zustand: sauber

Heizung/ Öllager:

Eingangstüre: F90 - Metall
Boden: Beton roh
Wände: Beton roh
Decke: Beton roh
Fenster: Kellerfenster Metall
Elektrische Anschlüsse: ja
Ablauf: nein
Anschlüsse für Sanitär/WB;WM: keine
Öl-Glockner, Strübel, Öllager 2*1500l , abgemauert.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 03.04.2034

12348886

Registriernummer BW-2024-005024709

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Im Ziegelfeld 5, 75447 Sternenfels		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	240 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl, Brennholz		
Erneuerbare Energien	Art: Nachwachsend	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	Anlass der Ausstellung des Energieausweises		
<input type="checkbox"/> Neubau		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf			

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

03.04.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

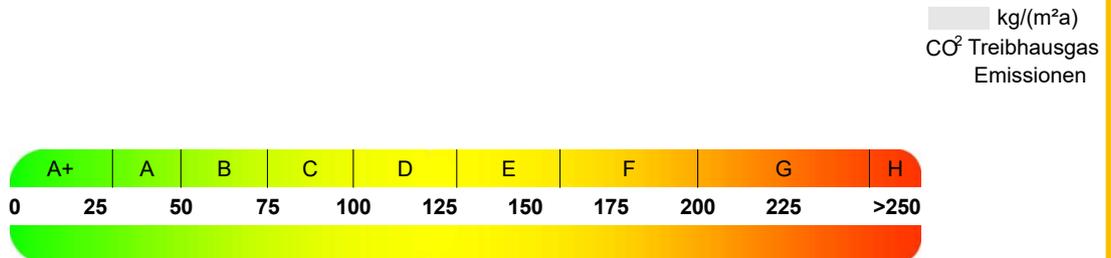
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

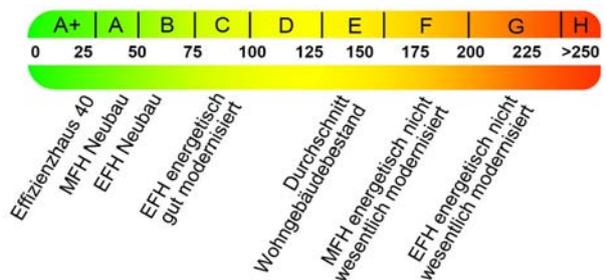
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

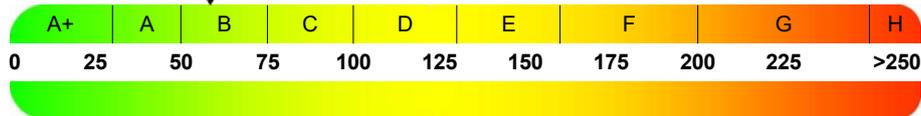
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

58 kWh/(m²a)

16.48 kg/(m²a)
CO² Treibhausgas
Emissionen



Primärenergieverbrauch

59 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

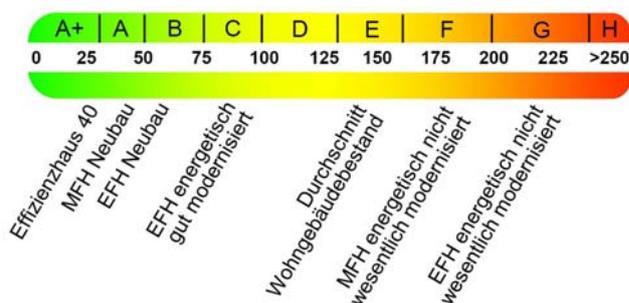
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

58 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.8.2020	01.08.2023	Heizöl	1.1	35830	14400	21430	1.1
01.8.2020	01.08.2023	Brennholz	0.2	3362	0	3362	1.1

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Zusätzliche Dämmung des Fußbodens des kalten Dachraumes	Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff verarbeitet werden. Das Einsparpotenzial ist für jeden zusätzlichen cm Dämmung sehr hoch.				
2	Nachträgliche Dämmung der Kellerwände	Man sollte mit Dämmstärken ab 12cm planen. Das Einsparpotenzial für jeden zusätzlichen cm Dämmung sehr hoch.				
3	Anlagentechnik	Heizungsrohre und Warmwasserrohre dämmen				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Denis Koik – Betriebswirt (VWA)

Haselweg 35
75228 Ispringen
Tel: 0176 – 700 69 52 8
Denis.Koik@t-online.de

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierungsnummer: 244w-20-2023/2024 (eSA)

Ispringen, den 08.05.2024

W e r t i n d i k a t i o n

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Im Ziegelfeld 5 in 75447 Sternenfels-Diefenbach



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.04.2024 mit rd.

410.000 €

ermittelt.

Diese Wertindikation (Aktenzeichen WI-01-2024-04) umfasst 24 Seiten und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt. Hiervon 1 x per Mail für den Auftraggeber und 1 x zu den Handakten des Gutachters.

Inhalt

1	Kurzbeschreibung	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2.5	Lage.....	5
3	Verkehrswertermittlung	6
3.1	Bodenwertermittlung	6
3.2	Sachwertermittlung	7
3.2.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	8
3.2.2	Ertragswertermittlung	10
3.2.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	11
3.3	Verkehrswert	12
4	Anlagen	13
4.1	Objektbilder	13
4.2	Baupläne inkl. Grundrisse	17
4.3	Lageplan	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3	Links	23
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	24

1 Kurzbeschreibung

Bewertet wird ein Einfamilienhaus, welches im Jahr 1985 in Fertigbauweise errichtet wurde. Das Objekt befindet sich in Diefenbach, einem Ortsteil der Gemeinde Sternenfels in Baden-Württemberg. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet in einem ländlich geprägten Umfeld. Als nächste Großstadt liegt Pforzheim ca. 25 km entfernt.

Das Haus wurde im Jahr 2006 umfassend saniert und zeichnet sich seitdem durch eine moderne, offene Linie aus. Insgesamt verfügt das Haus über 5 Zimmer und 2 Bäder die auf das Erdgeschoss und das Kellergeschoss verteilt sind. Ein Teil des Kellergeschosses könnte abgetrennt und als Einliegerwohnung vermietet werden. Derzeit wird das Haus als eine Einheit genutzt, wofür es grundsätzlich auch konzipiert wurde. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung. In den einzelnen Räumen befinden sich Radiatoren. Des Weiteren kann der offene Wohnraum im Erdgeschoss über den Kamin im Wohnzimmer mit Holz beheizt werden.

Als weitere Ausbaureserve dient der Dachboden, welcher noch als Wohnraum ausgebaut werden könnte.

Das Grundstück ist mit seinen 672qm ruhig gelegen und befindet sich nicht weit vom Ortsrand entfernt. Die Topographie ist eben. Das Grundstück ist von Hecken und Sträuchern umsäumt. Zudem befindet sich auf diesem eine Einzelgarage.

Insgesamt ist das Anwesen in einem gepflegten Zustand

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Im Ziegelfeld 5 75447 Sternenfels-Diefenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Maulbronn Grundbuch von Diefenbach, Nummer 2704
Katasterangaben:	Gemarkung Diefenbach, Flurstück 1215/44, zu bewertende Fläche 672 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber/ Eigentümer:	Herr Martin Tenta Beim Schloss 12 75223 Niefern-Öschellbronn Auftrag vom 15.04.2024 (Datum des Auftrags)
---------------------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	17.04.2024
Qualitätsstichtag:	17.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei der vorliegenden Wertindikation handelt es sich um eine Vermögensübersicht im Zuge einer evtl. Objektveräußerung.

Die Wertindikation ist kein gerichtsverwertbares Vollgutachten. Es wurde nach den Grundlagen der ImmoWertV erstellt, allerdings wurde auf detaillierte Beschreibungen und Begründungen in schriftlicher Form verzichtet. Anfragen zu Baulasten sowie zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden nicht gestellt, der Grundbuchauszug wurde nicht eingesehen!

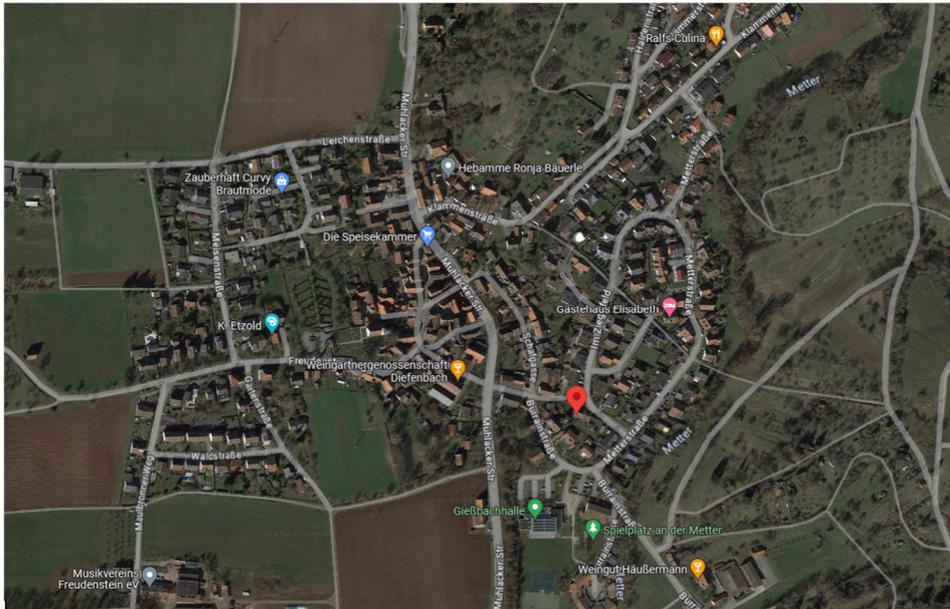
Alle Angaben stammen vom Eigentümer.

Dies wurde in Absprache mit dem Auftraggeber in dieser Form vereinbart.

2.5 Lage

Mikrolage:

Das Dorf Diefenbach ist ein Teilort der Gemeinde Sternenfels. Mit seinen 2.800 Einwohner ist sie die nördlichste Gemeinde des Enzkreises.



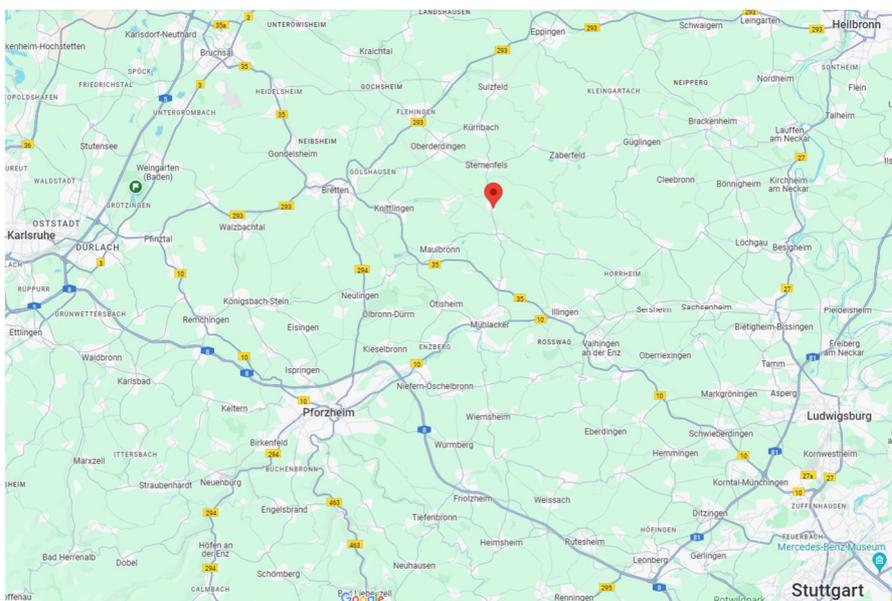
Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle ca. 200 m
- Bahnhof Maulbronn 7 km
- Flughafen Stuttgart 65 km

Makrolage:

Nächst größere Städte sind:

- Pforzheim 26 km
- Bruchsal 30 km
- Heilbronn 42 km



3 Verkehrswertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	Keine Angabe
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	672 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 290 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	17.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	290 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	672	× 1,00	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	290 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	290 €/m²
Fläche		×	672 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	194.880 € rd. 195.000 €

E1: Es wurde keine zeitliche sowie weitere Anpassung sachverständig vorgenommen.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 insgesamt **195.000 €**.

3.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	601 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	310,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	186.310 €
Garage mit NHK von 485 €/m² im Basisjahr 2010 und 18 m² BGF	=	8.730 €
Baupreisindex (BPI) 10.04.2024 (2010 = 100)	x	181,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.988 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.988 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Alter der Immobilie		39 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• Angepasste RND aufgrund Modernisierung	x	44 Jahre
• Wertminderungsfaktor		45 %
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	194.143 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	
• Außentreppe		3.600 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	197.743 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		197.743,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.887,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	215.630,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	194.880,00 €
vorläufiger Sachwert	=	410.510,62 €
Sachwertfaktor	x	1,0
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	410.510,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	410.510,62 €
Sachwert des Grundstücks (abgerundet auf 1.000,00 €)	rd.	410.000,00 €

3.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Regelherstellungskosten (RHK) auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 aus der Anlage 24 BewG ermitteln sich wie folgt:

freistehendes EFH mit Keller / DG nicht ausgebaut (Typ 10.2)							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteil	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €		
Außenwände		1,0				23%	139 €
Dach		0,5	0,5			15%	98 €
Fenster und Außentüren		1,0				11%	67 €
Innenwände und Innentüren			1,0			11%	76 €
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	76 €
Fußböden			0,5	0,5		5%	38 €
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	69 €
Heizung			1,0			9%	63 €
sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	42 €
							668 €

Anpassungen aufgrund Korrekturfaktoren:

Abschlag wegen Fertighaus:	-10 %
Abschlag fehlende Drempel:	-5 %
Zuschlag Teilausbau KG:	5 %
	-10 %

vorläufiger Normalherstellungskosten pro m ² BGF		668 €
Korrekturfaktor	-	67 €
Normalherstellungskosten (NHK) auf Basisjahr 2010	=	601 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf Nachfragen beim Gutachterausschuss Enzkreis und Gutachterausschuss Pforzheim wurde ein Baukostenregionalfaktor von 1,00 angesetzt.

Außenanlage

Außenanlage (Pauschal 5% vom Sachwert der baulichen Anlage)		9.887,17 €
Summe besondere Bauteile der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	17.887,17 €

Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	Zeitwert
Terrasse	3.000,00 €
Gartenhütte	2.000,00 €
Überdachung	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	8.000,00 €

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren werden i.d.R. vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Zweckverband gemeinsamer Gutachterausschuss Enzkreis hat erst im Jahr 2021 seine Arbeit aufgenommen. Seitdem befindet sich der Gutachterausschuss in der Kaufpreissammlung als Grundlage für zukünftige Grundstücksmarktberichte. Der erste Grundstücksmarktbericht soll voraussichtlich im Jahr 2025 veröffentlicht werden. Nach Rücksprache mit dem Zweckverband wurde sich für das vorliegende Objekt an den Daten der Gutachterausschüsse Pforzheim sowie Heilbronn orientiert.

Nach Rücksprache mit den umliegenden Gutachterausschüssen wurde der objektartspezifische Sachwertfaktor auf Grundlage derer Rückmeldung sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Es lagen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

Laut Eigentümer sind im Grundbuch zudem keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden. Eine Prüfung von Seiten des Gutachters hat nicht stattgefunden.

3.2.2 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung	93,00	1	9,00	837,00	10.044,00
	1	ELW	37,00	1	8,00	296,00	3.552,00
	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			130,00	1,00		1.183,00	14.196,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten p.a.)	14.196,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.929,29 €
jährlicher Reinertrag	= 11.266,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 194.880,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.897,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.368,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 29.08
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 214.275,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 194.880,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 409.155,00€
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 409.155,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 409.155,00 €
Ertragswert des Grundstücks (abgerundet auf 1.000,00 €)	rd. 409.000,00 €

3.2.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den Plänen entnommen.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben: Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. -Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart)

Bezugnehmend auf die konkrete Objektbewertung liegen Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse Pforzheim und Heilbronn vor, welche als Basiswert für das vorliegende Gutachten dienen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Aktueller Verbraucherpreisindex in %: 52,8

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €
		Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €
			702,00 €
			46,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	Wohnungen (Whg.)	130,00 m ² × 13,80 €/m ²
		Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €
			1.794,00 €
			104,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	283,92 €
Summe			2.929,92 €

3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs definiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Mieten: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde sich dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingegrenzt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **410.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **409.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 75447 Sternenfels-Diefenbach, Im Ziegelfeld 5

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 mit rd.

410.000 €

in Worten: vierhundertzehntausend Euro

bewertet.

Der Sachverständige erklärt, dass er diese Wertindikation in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ispringen, den 08.05.2024



Denis Koik

Zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 (esA)

4 Anlagen

4.1 Objektbilder





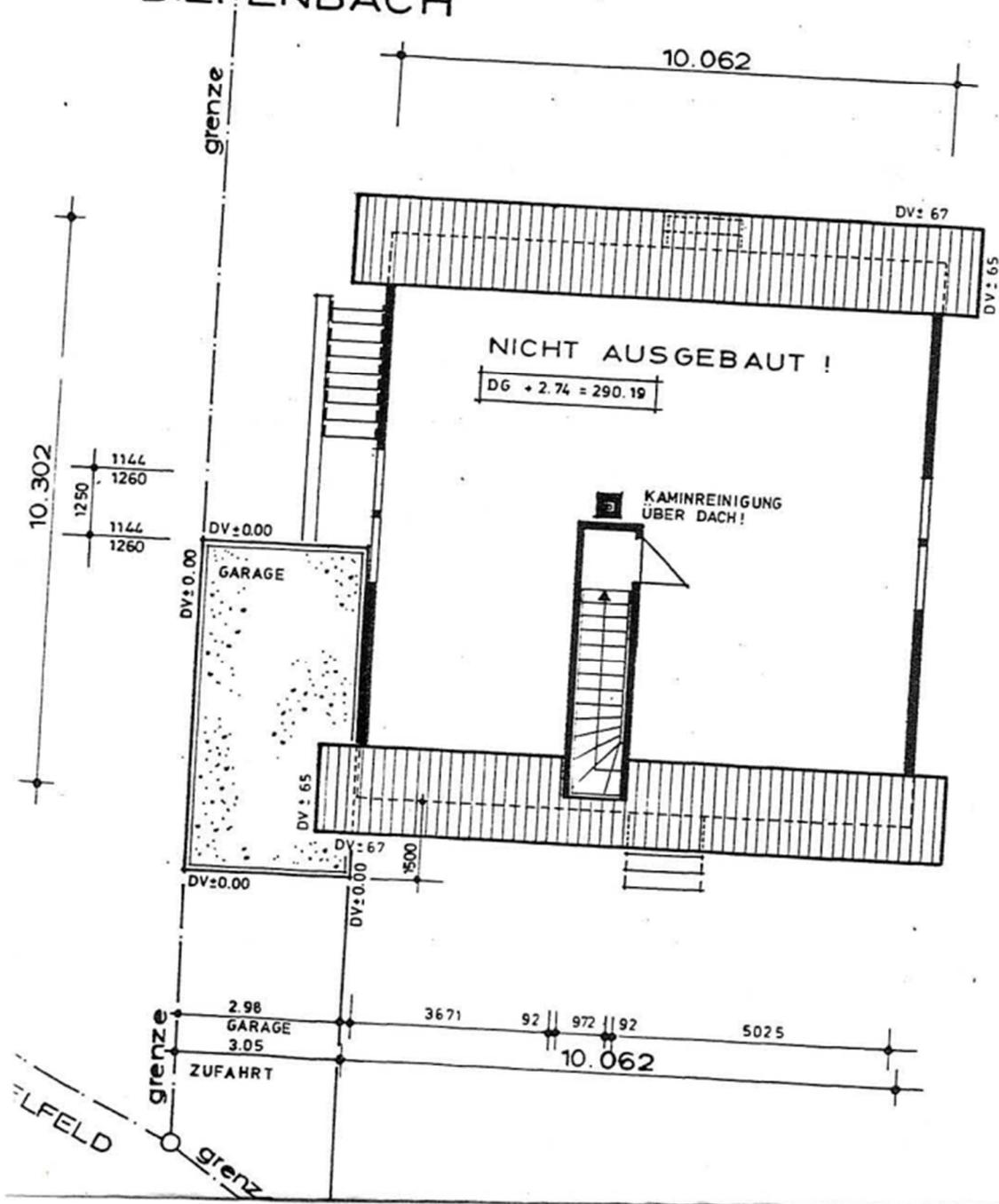




DACHGESCHOSS

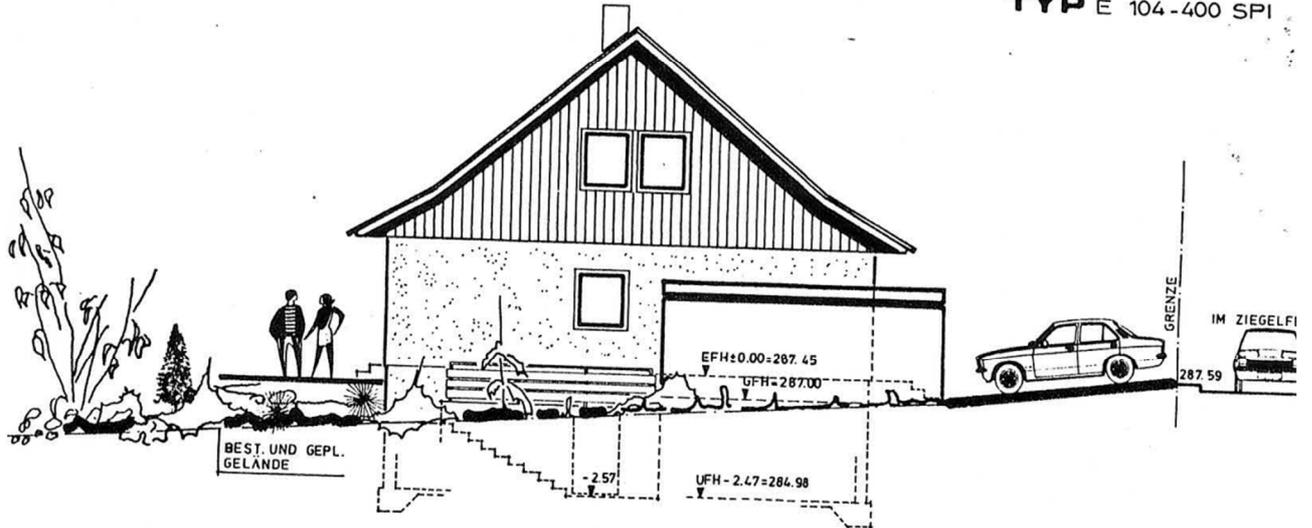
WOHNHAUSNEUBAU
DIEFENBACH

M 1:10
BERNKOPF



Wohnhausneubau Bernkopf
Diefenbach

OKAL-HAUS
TYP E 104-400 SPI



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 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

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)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal

5.3 Links

<http://www.bki.de/regionalfaktoren.htm>

<http://www.sternenfels.de>

<http://www.bretten.de>

<http://www.heilbronn.de>

<http://www.pforzheim.de>

<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Bretten>

<https://www.imv-online.de/login.php>

<https://www.immobilienscout24.de/>

<http://www.geoportal-bw.de/geoportal/opencms/de/index.html>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Diefenbach_\(Sternenfels\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Diefenbach_(Sternenfels))

<https://pricehubble.com/de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<https://www.bretten.de/stadt-rathaus-verwaltung/gutachterausschuss>

[Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis - Startseite \(gutachterausschuss-enzkreis.de\)](#)

[Gutachterausschuss: Stadt Pforzheim](#)

[Wertermittlung von Immobilien \(heilbronn.de\)](#)

[BORIS-BW \(gutachterausschuesse-bw.de\)](#)

5.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, 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.