

Johann Hainz  
Diplom-Sachverständiger -DIA-  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rosenheim  
Buchenringstraße 9a 83125 Eggstätt  
Telefon: 08056-9027798  
mail: info@hainz-sachverstaendiger.de

## **5. Ausfertigung**

# **Wertermittlungsgutachten**

**zum Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
Aktenzeichen 801 K 20/24**

**über den Verkehrswert**

**gemäß § 194 BauGB**

**für das Grundstück**

**Flst. Nr. 781/44**

**Mühlenstraße 22**

**Gebäude- und Freifläche**

**zu 0,2826 ha**

**Gemarkung Kiefersfelden**

**Wertermittlungsstichtag**

**16. August 2024**

**Das Gutachten umfasst 43 Seiten sowie 11 Anlagen**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Zusammenfassung der Wertermittlung**

### **2. Allgemeine Angaben**

- 2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise
- 2.2. Grundbuchstand
- 2.3. Auftraggeberin
- 2.4. Ortsbesichtigung
- 2.5. Arbeitsunterlagen

### **3. Lage**

### **4. Grundstück**

- 4.1. Grundstück, Bodenbeschaffenheit
- 4.2. baurechtliche Gegebenheiten
- 4.3. Erschließung

### **5. Gebäude**

- 5.1. Gebäude
- 5.2. Baumängel/Schäden
- 5.3. Nutzung

### **6. Wertermittlung**

- 6.1. Wertermittlungsverfahren
- 6.2. Sachwert
  - 6.2.1. Bodenwert
  - 6.2.2. Wert baulicher Anlagen
  - 6.2.3. Zusammenfassung Sachwert

### **7. Verkehrswert**

### **8. Urheberrechtsschutz**

### **9. Literaturverzeichnis**

### **10. Anlagen**

## 1. Zusammenfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Flst. Nr. 781/44 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen Mühlenstraße 22 83088 Kiefersfelden
Grundstücksfläche	2.826 m <sup>2</sup>
Lage	Gemeinde Kiefersfelden Ortsteil Mühlbach Bebauungsrand - Außenbereich
Erschließungszustand	Zuwegung privat -Geh- und Fahrrechte- Kanal, Wasser, Strom, Telefon erschließungsbeitragsfrei
baurechtlich	§ 35 BauGB Außenbereich
Flächennutzungsplan	Fläche der Landwirtschaft
Verkehrswert	975.000 €

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1. Auftrag/Auftragszweck/Hinweise**

Beauftragt ist die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Abs. 2 Sa. 1 ZVG.

Es dient lediglich bzw. ausschließlich zur Festsetzung des 7/10 Grenzwertes gemäß § 74 ZVG bzw. des 5/10 Grenzwertes gem. § 85 a ZVG.

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht bzw. nur mit Auftrag des Gerichtes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Der in Abt. II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nur informativ erwähnt.

Für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen sowie für von zur Gutachten-erstellung übernommenen Angaben wird nicht gehaftet.

Auskünfte wurden zum Teil auch in mündlicher Form eingeholt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wurde -soweit im Gutachten nicht für Einzelpunkte gesondert angeführt- nicht überprüft.

Hinsichtlich der Anforderungen der Energiesparverordnung –ENEV- und evtl. Auswirkungen daraus auf das Bewertungsobjekt wurden keine Prüfungen durchgeführt.

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft der baulichen Anlagen wurden aufgrund visueller Eindrücke bei der Besichtigung bewertet.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen neben Eigentümerangaben zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der in dem zutreffenden Baujahr üblichen Ausführung.

Dementsprechend sind bauseits Abweichungen möglich.

Für eine Wertermittlung ist neben der Lage der Gesamtzustand einer Immobilie sowohl in bautechnischer/energetischer Hinsicht als auch z. B. hinsichtlich zeitgemäßer Ausstattung und Pflegezustand sowie der nachhaltigen wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit entscheidend.

Der Ausstattungsstandard sowie übliche Abnutzungen werden im Sachwertverfahren durch den Ansatz der bauzeitentsprechenden NHK-Werte und die Alterswertminderung berücksichtigt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund-, Haustechnik- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Zur Gutachtenerstellung wurden weder fachbezogene Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Baumängel und Bauschäden vorgenommen noch der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile sowie die Statik des Bauwerkes untersucht.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z.B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität sind nicht erfolgt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass –soweit angefallen– sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Das Gutachten hat für dritte Personen nur informativen Charakter.

Wertermittlungstichtag ist der 16. August 2024.

## 2.2. Grundbuchstand

Grundbuch Amtsgericht Rosenheim von Kiefersfelden Blatt 2821

-auszugsweise-

Bestandsverzeichnis Flst. Nr. 781/44  
Mühlenstraße 22  
Gebäude- und Freifläche zu 0,2826 ha

Abt. I auftragungsgemäß keine Angabe

Abt. II Duldung der Errichtung von baulichen Anlagen  
auf dem angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 781/48  
für die DB Netz AG

Reallast -Anbringung einer Einfriedung von  
mindestens 1,50 Höhe für die DB Netz AG

die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abt. III auftragungsgemäß keine Angabe

Hinweis

Die Belastungen in Abt. II sind gemäß Gerichtsauftrag nur nachrichtlich zu beurteilen.

Die Nähe zur Bahn fließt in die Bewertung des Objektes ein.

Durch diese Belastungen sind keine weiteren wertrelevanten Einschränkungen erkennbar.

**2.3. Auftraggeberin**

Der Auftrag zur Gutachtenerstellung wurde am 27. Mai 2024 durch das Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Rosenheim erteilt.

**2.4. Ortsbesichtigung**

Die Besichtigung der Liegenschaft wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen am 16. August 2024 in Anwesenheit eines Mit-eigentümers und dessen Frau durchgeführt.

## 2.4. **Arbeitsunterlagen**

Zur Gutachtenerstellung standen folgende Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung:

- Pläne aus Bauakte (2001 Neubau Wohnhaus – 1958 Nebengebäude)
- Übersichtskarte Maßstab 1 : 200.000
- Regionalkarte Maßstab 1 : 20.000
- Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1.000
- Daten und Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Kiefersfelden
- Auskünfte des an der Besichtigung teilnehmenden Miteigentümers
- am Bewertungsstichtag geltende Richtlinien, Gesetze und Fachliteratur (siehe Literaturverzeichnis 10.)
- Informationen von regional tätigen Maklern
- Immobilienmarktberichte
- Auswertungen -IMV Marktdatenservice-
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Besichtigung
- Archiv des unterzeichnenden Sachverständigen

Die Recherchen wurden am 25. September 2024 beendet bzw. abgeschlossen

### **3. Lage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt am südlichen Bebauungsrand des Kiefersfeldener Ortsteils Mühlbach.

Das Grundstück ist von der Rosenheimer/Kufsteiner Straße über die Mühlenstraße -kommunal- aus über eine Zuwegung auf den Nachbargrundstücken Flst. Nr. 781/35 und 781/46 erreichbar.

Unmittelbar im Osten verläuft die Trasse der Bahnlinie Rosenheim-Brenner.

Kiefersfelden hat derzeit zusammen mit allen Ortsteilen ca. 6.900 Einwohner -Quelle Wikipedia-.

In der Gemeinde sind u.a. wegen der Nähe zur Autobahn A 93 nach Rosenheim-Kufstein-Brenner sowie als Grenzort zu Österreich eine relativ große Anzahl an kleineren und mittelständischen Produktions-, Handels-, Dienstleistungs-, Logistik- und Handwerksbetrieben angesiedelt.

Nahe der Autobahn wurde ein neues Gewerbegebiet -Businesspark Kaiserreich- entwickelt und gebaut.

Kiefersfelden hat eine hohe Freizeitqualität und ist ein staatlich anerkannter Luftkurort.

Daher ist auch der Tourismus ein bedeutender Faktor.

Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Ärzte und Apotheken sind in Kiefersfelden in ausreichender Anzahl vorhanden.

In Mühlbach selbst ist keine Einkaufsmöglichkeit vorhanden.

Die Außenbereiche sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

In Kiefersfelden sind Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie eine offene Ganztageschule.

Weiterführende Schulen sind in Raubling und Rosenheim.

Eine Realschule ist im nahen Brannenburg.

Der Hauptort Kiefersfelden ist in ca. 3 km erreichbar.

Der nächste größere Ort mit diversen Einkaufsmöglichkeiten ist das ca. 1,5 km entfernte Oberaudorf.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch Buslinien und einen Bahnhof in Kiefersfelden gegeben.

Der Anschluss an den Individualverkehr erfolgt u. a. über die Rosenheimer/ Kufsteiner Straße sowie die Autobahn A 93.

Kufstein ist in ca. 6 km erreichbar.

Die Entfernung nach Rosenheim beträgt ca. 30 km und nach München ca. 85 km.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt in einer ländlichen Lage am Bebauungsrand.

Vorteilhaft ist auch die schnelle Anbindung an diverse Verkehrsführungen wie auch zu den Autobahnen München-Innsbruck-Brenner.

Einschränkungen sind durch die relativ weiten Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sowie vor allem durch Immissionen der Bahnlinie gegeben.

## **4. Grundstück**

### **4.1. Grundstück, Bodenbeschaffenheit**

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten -Anlage 5-.

Es ist teilweise nahezu eben.

Zur Südgrenze sowie nach Westen ist das Gelände auch aufsteigend.

Zum Hauseingang führt eine Treppe.

Die Terrasse ist mit Naturstein angelegt.

Die mit Betonverbundstein befestigte Zuwegung zur Garage ist im nördlichen Teil des Grundstückes.

Im Südosten ist ein großer Teich angelegt.

Nach Südwesten ist eine Natursteinmauer.

Ein Grundwasserbrunnen ist vorhanden.

An den Grundstücksgrenzen ist das Grundstück tlw. bewaldet.

Zum Bewertungsstichtag ist das Grundstück in einem ungepflegten Zustand.

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit und der Eignung als Baugrund ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es werden somit „ungesichert und ungeprüft“ ortsübliche Gegebenheiten unterstellt.

Ebenso wird „ungesichert und ungeprüft“ die Freiheit von Altlasten und Bodenverunreinigungen angenommen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde dazu keine Altlasten- sowie Bodenuntersuchung vorgenommen.

Diese müsste –sofern erforderlich- von einem speziellen Sachverständigen durchgeführt werden.

#### **4.2. Baurechtliche Gegebenheiten**

Die Auskunft der Gemeindeverwaltung lautet:

*„das Grundstück ist baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.*

*Es existiert kein Bebauungsplan.*

*Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.“*

Von der Bauverwaltung wurden folgende Genehmigungen/Pläne übermittelt:

1953 Neubau eines Wohnhauses

1958 Anbau an Wohnhaus

1965 Kamineinbau Garagenanbau

1987 Anbau Geräteschuppen

2001 Abbruch Bestand und Neubau EFH

Hinweise:

Für die Holzhütte im Süden des Grundstückes liegt kein genehmigter Plan vor.

Diese ist auch nicht im Lageplan 1 : 1.000 eingezeichnet.

Für dieses Gebäude dürfte aber mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Genehmigung erforderlich sein.

Des Weiteren sind beim Nebengebäude Abweichungen von der genehmigten Planzeichnung vorhanden.

Im genehmigten Plan aus 1958 ist ein Abstellraum, eine Waschküche sowie ein Wohnzimmer eingezeichnet.

Diese Aufteilung ist auch im Plan aus 1965 angegeben.

Bauseits ist aber eine Wohnung mit Küche, Bad/WC sowie Wohn- und Schlafraum vorhanden.

Im Plan aus 1987 ist dann zwar die geänderte Raumaufteilung mit der Bezeichnung „Wohnräume“ eingezeichnet.

Dieser Plan bezieht sich aber nur auf den Anbau eines Geräteraums und nicht auf eine Nutzungsänderung als Einliegerwohnung.

Zur konkreten Klärung der Genehmigungsfähigkeit mit der daraus resultierenden nachhaltigen Nutzung der Hütte sowie der gegenüber dem genehmigten Plan anderweitigen Nutzung als Einliegerwohnung im Nebengebäude ist aber eine formelle Bauvoranfrage bei den zuständigen Behörden erforderlich.

Diese wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen.

In der Stellungnahme der Gemeinde zur Baugenehmigung aus 2001 ist angeführt, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Straße anliegt und die Zufahrt damit gesichert ist.

Faktisch liegt aber eine Zuwegung über 2 private Grundstücke vor.

Zur Gutachtenerstellung wurden ansonsten bei der Baubehörde keine weiteren Recherchen über die bauseitige Überstimmung mit den vorhandenen Genehmigungen durchgeführt.

Der Bewertung wird „ungesichert und ungeprüft“ die Legalität der weiteren vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

### 4.3. Erschließung

Das Grundstück ist von der öffentlichen Straße aus über die privaten Grundstücke Flst. Nr. 781/35 und Flst. Nr. 781/46 erschlossen.

Im Grundbuch von Grundstück Flst. Nr. 781/35 ist zugunsten des Bewertungsobjektes ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Dieses Geh- und Fahrrecht wurde mit Urkunde Nr. 3192 vom 19.11.1954 begründet.

In dieser Urkunde wurden aber keine Regelungen über die Verkehrssicherung, Pflege oder Instandhaltung bzw. deren Kosten getroffen.

Mit Urkunde Nr. 3444 vom 14.11.1978 wurde dieses Geh- und Fahrrecht auf das Grundstück Flst. Nr. 783/46 erstreckt.

Auch hier wurden keine Regelungen vereinbart.

Das Gebäude ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Strom- und Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Hierzu sind keine Dienstbarkeiten -Leitungsrechte- eingetragen.

Die Bewertung geht aber „ungesichert“ davon aus, dass die Leitungen geduldet werden müssen bzw. ggf. ein Notleitungsrecht eingeräumt werden kann.

Es handelt sich vorstehend aber nur über eine Annahme zur Bewertung und keine rechtliche Feststellung.

Eine konkrete Klärung kann nur juristisch erfolgen.

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung sind alle bisher angefallene Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge erhoben und bezahlt.

## 5. Gebäude

Nachfolgend werden nur die wesentlichen Daten -z.T. nach Informationen eines Miteigentümers- angegeben.

Einfamilienhaus Erd- und Obergeschoss, unterkellert

Baujahr	2002/2003
Bauweise	Massiv -lt. Plan 36,50 cm Ziegel- Keller -Wanne-
Geschosdecken	Beton oberste Geschossecke ungedämmt
Außenwände	verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit Aufdachdämmung Quergiebel Sichtdachstuhl
Fenster	Holz mit 2-fach Verglasung Klappläden
Innentüren	Fichte
Bodenbeläge	Keller durchgehend gefliest EG Fliesen OG mit Ausnahme Bad Holz
Deckenuntersichten	tlw. Holz -aufwendige Ausführungen-
Treppen	Keller-EG Beton mit Fliesenbelag EG-OG Beton mit Holztrittstufen
Balkone	1 x Beton mit Fliesen, 1 x Holz, jeweils Holzbrüstung
Wintergarten	unter Südbalkon, verglast
Heizung	Ölzentralheizung Solarthermie EG und OG Fußbodenheizung Wohnzimmer Kachelofen 3 Kellerräume mit Heizkörper beheizbar 3 Kunststofftanks a 1.500 l

## Nebengebäude

eingeschossig, Speicher

Baujahr	1958
	1987 Anbau Geräteraum
Bauweise	Massiv
Dach	Satteldach
Garagenplätze	2
Tore	Sektionaltore manuell
Geräteraum	nach oben offen
Bodenbelag	nicht vorhanden
Einliegerwohnung	Küche Schlafen/Wohnen Bad/WC -Warmwasser mit Boiler- Kachelofen Bodenbeläge Fliesen und Kork
Holzhütte	3-fach Unterteilung Pulldach
Einfahrtstor	Elektrisch

## Raumaufteilung

Nachfolgend wird nur eine kurze Beschreibung vorgenommen.

Die Grundrisse des Gebäudes sind dem Gutachten als Anlage 6 beigefügt.

Die Angaben der Wohnflächen wurden diesen Grundrissen entnommen und bauseits nicht überprüft.

<b>Keller</b>		Flur und 4 Räume
<b>Erdgeschoss</b>		
Flur		20,23 m <sup>2</sup>
Küche		10,93 m <sup>2</sup>
Essen		12,30 m <sup>2</sup>
Wohnen		31,52 m <sup>2</sup>
Bad/WC	Dusche/Waschbecken/WC	5,40 m <sup>2</sup>
Speise		2,70 m <sup>2</sup>
Summe -ohne Terrasse-		83,08 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>		
Flur		11,32 m <sup>2</sup>
Schlafen		27,18 m <sup>2</sup>
Gast		18,64 m <sup>2</sup>
Büro		12,78 m <sup>2</sup>
Bad/WC	Wanne/Dusche/Waschbecken/Bidet/WC	10,79 m <sup>2</sup>
Summe -ohne Balkone-		80,71 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt -ohne Terrasse und Balkone-		<b>163,79 m<sup>2</sup></b>
Balkone zu ¼		9,25 m <sup>2</sup>

## **Beurteilung**

Nach visuellen Eindrücken bei der Besichtigung ist das Wohnhaus in einem weitgehend baulich guten Zustand.

Instandhaltungen wurden nach Augenschein durchgeführt.

Die Bauweise ist nach visuellen Eindrücken solide.

Die Architektur und Ausstattung entsprechen der Bauzeit, sind aber zum Teil nicht mehr zeitgemäß.

Die Raumaufteilung ist großzügig.

Das Haus ist noch voll möbliert.

Möbiliar wird aber nicht bewertet.

Zur Gutachtenerstellung wird ein geräumter und besenreiner Zustand unterstellt.

Es wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Die energetischen Merkmale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit bauzeittypisch.

Im Wohnhaus waren keine bewertungsrelevanten Mängel/Schäden erkennbar.

Das Objekt ist einem mittleren bis tendenziell gehobenen Standard zuzuordnen.

Die Einliegerwohnung ist in einem schlechteren Zustand.

Die Ausstattung ist einfach und unzeitgemäß.

Schäden/Mängel sind vorhanden.

Dies trifft auch für die Garagen zu.

Diese sind veraltet und weisen Mängel/Schäden auf.

Die Holzhütte im Süden wird mangels Genehmigung nicht bewertet.

Sofern ein genehmigter Plan vorgelegt wird, kann die Bewertung angepasst werden.

## **Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören:

- a) Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss ab bis an das öffentliche Netz, oder nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen außerhalb der Gebäude
- b) Befestigungen für Wege und Hofe, Freitreppen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- c) Pflanzungen und Gartenanlagen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht gesondert bewertet

Zur Bewertung werden für vorhandene Außenanlagen pauschal 5 % aus dem Wert der baulichen Anlagen angerechnet.

Es handelt sich hier um keinen exakten Wertansatz, sondern um eine Pauschale, mit der diese Anlagen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise mit dem Kaufpreis abgegolten sind.

## 5.2. Baumängel/Bauschäden

Zum Begriff Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Baufehler und entstehen während der Bauzeit, wie z. B. durch mangelnde Dämmung oder statische Festigkeit usw..

Bauschäden können aus Folgeerscheinungen der Baumängel wie z. B. Schimmelbildung bei Feuchtigkeitseintritt, Rissbildungen usw. und durch vernachlässigte Instandhaltung, sowie durch Holzerkrankungen oder Schädlingsbefall entstehen.

Modernisierungsbedarf wird nicht als Mangel oder Schaden bewertet, sondern durch den Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im Wohnhaus keine wertrelevanten Mängel/Schäden festgestellt oder angegeben.

Im Sockelbereich des Nebengebäudes sind Ausblühungen.

In der Einliegerwohnung senkt sich zum Teil der Estrich ab.

Des Weiteren sind in der Garage diverse Putz- und Mauerrisse vorhanden.

Der Boden der Garagen ist sanierungsbedürftig.

Die Stufen im Außenbereich zum Hauseingang weisen z.T. Absenkungen auf.

Diese Angaben sind aber ohne Gewähr, dass evtl. Mängel oder Schäden vorhanden sind, die bei der Ortsbegehung nicht erkennbar waren oder angegeben wurden.

### **5.3. Nutzung**

Das Haus sowie die Einliegerwohnung werden zum Stichtag nicht mehr bewohnt.

Das Haus ist noch voll möbliert.

Es wurden keine Mietverträge angegeben.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1. Wertermittlungsverfahren**

Die Ermittlung von Verkehrswerten erfolgt nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV- nach dem Sach-, dem Ertrags- oder dem Vergleichswertverfahren.

Dabei kann es zur Bestimmung des Verkehrswertes in speziellen Fällen durchaus erforderlich sein, mehrere Verfahren heranzuziehen.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Eigengenutzte Objekte, bei denen der persönliche Nutzen und nicht die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht werden i. d. R. nach dem Sachwertverfahren -§§ 35 bis 39 ImmoWertV- bewertet.

Zu diesen Objekten gehören in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Gutachten zu bewerten ist ein mit einem Einfamilienhaus sowie mit Einliegerwohnung und Garagen bebautes Grundstück.

Dementsprechend wird das Sachwertverfahren als Grundlage zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Der im Sachwert enthaltene Bodenwert wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens -§§ 24 - 26 ImmoWertV- ermittelt.

## **6.2. Sachwert (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**

Der Sachwert setzt sich aus der Summe der Herstellungskosten eines Gebäudes gemindert um die Berücksichtigung des Alters und technischen Zustand des Gebäudes, sowie der Außenanlagen und des Bodenwertes zusammen.

Die Ermittlung der einzelnen Wertkomponenten erfolgt zunächst getrennt und wird dann in einem Ergebnis zusammengefasst.

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF– nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Baukosten nach der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung.

Das vorhandene Mobiliar oder Einbauten werden nicht bewertet.

### 6.2.1. **Bodenwert**

Die Ermittlung des Bodenwertes kann -wenn geeignete und zeitnahe Werte vorliegen- im unmittelbaren Vergleich durch das Heranziehen von Vergleichspreisen erfolgen.

Sofern dies nicht möglich ist, kann der Bodenwert auch im mittelbaren Vergleich durch die Heranziehung des zum Stichtag maßgeblichen Bodenrichtwertes, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, ermittelt werden.

Spezifische Kriterien des Bewertungsobjektes sind jedenfalls zu berücksichtigen und der jeweilige Vergleichswert dementsprechend anzupassen.

#### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim bzw. nach der entsprechenden Bodenrichtwertkarte liegt der Bodenrichtwert zum 1. Januar 2024 für unbebaute Wohnbaugrundstücke in Kiefersfelden-Mühlbach bei 700 €/m<sup>2</sup> –erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sowie einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen-.

Diese Zone umfasst den Bereich von Mühlbach.

Das Bewertungsgrundstück liegt aber nach Auskunft der Gemeinde im baurechtlichen Außenbereich.

Für den Außenbereich ist i.d.R. kein Richtwert vorhanden.

Bei Grundstücken mit Lagen wie hier ist dann der nächstgelegene Richtwert heranzuziehen und ggf. sachverständig anzupassen -u.a. Flächengröße-.

### **Vergleichspreis**

Als Ansatz für den Vergleichspreis wird der Bodenrichtwert mit 700 €/m<sup>2</sup> -ebfr- herangezogen.

Vergleichswert **700 €**

### **Anpassungen**

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Spezifische Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks zum Vergleichswert sind zu berücksichtigen und der Wert dementsprechend anzupassen.

### **Erschließung**

Der Bodenrichtwert enthält Erschließungskosten nach dem BauGB –Straße- und Herstellungsbeiträge nach dem KAG -Abwasser-.

Dies trifft auch für das Bewertungsobjekt zu bzw. die Zufahrt geht über ein privates Grundstück.

Hier wurden keine etwaig anfallenden Kosten angegeben.

Dementsprechend ist keine Anpassung erforderlich.

## Größe

Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von 2.826 m<sup>2</sup>.

Hierzu ein Auszug aus den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Richtwerten 2024:

*Bei Wohngrundstücken mit einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup>, sowie bei größeren teilbaren Grundstücken besteht in der Regel kein Anpassungsbedarf in Bezug auf den Bodenrichtwert.*

*Wohngrundstücke ab einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> werden überwiegend nicht mehr mit Einfamilienhäusern, sondern mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern bebaut.*

Im vorliegenden Falle ist aufgrund der Außenbereichslage keine weitere Bebauungsmöglichkeit anzunehmen.

Dementsprechend ist das Grundstück zum Zwecke der Bewertung „fiktiv“ in verschiedene Qualitäten aufzuteilen.

Aufgrund der hier vorhandenen Größenordnung wird diese Aufteilung in 3 Qualitäten, nämlich als „Bauland“, „Gartenland“ und „Umgriff“ vorgenommen.

Hierzu wird der „Baulandanteil“ für das Gebäude mit einer für Wohnbaugrundstücke in ländlichen Regionen üblichen GFZ von 0,4 ermittelt.

Das Wohnhaus hat unter Einbeziehung des Erd- und Obergeschosses sowie des Wintergartens eine Geschossfläche von:

EG (9,20 m x 11,50 m) + (2,00 m x 4,70 m)	115,20 m <sup>2</sup>
OG 9,20 m x 11,50 m	105,80 m <sup>2</sup>
Summe	221 m <sup>2</sup>

Baulandanteil:

$(221 \text{ m}^2 : 4) \times 10$  553 m<sup>2</sup>

Dieser Anteil wird auf 600 m<sup>2</sup> gerundet.

Als Gartenland werden weitere 600 m<sup>2</sup> beurteilt.

Gartenland: 600 m<sup>2</sup>

In den Erläuterungen zu den Richtwerten ist folgendes angeführt:

*„Gartenland - kleine private Grünflächen und Kleingartenflächen*

*Innenbereich oder an den Innenbereich angrenzend, ohne selbständige Bebaubarkeit oder Einfluss auf das vorhandene Baurecht (Wert ansonsten abhängig vom jeweils gültigen Bodenrichtwert für Bauflächen, Zuschnitt und von der Größe 150 € bis 250 €“*

Die Gartenfläche wird aufgrund der Größe mit dem unteren Ansatz in Höhe von 150 € bewertet.

Damit verbleibt eine Restfläche von:

$2.826 \text{ m}^2 \text{ ./. } (600 \text{ m}^2 + 600 \text{ m}^2)$  1.626 m<sup>2</sup>

Dieser Bereich ist aufgrund der Arrondierung an den bebauten Teil deutlich hochwertiger als eine Fläche der Landwirtschaft einzustufen.

Dementsprechend werden für diese Qualität 10 % des Baulandpreises, also 70 € angesetzt.

## Lage

Die Lage weist Einschränkungen durch Immissionen der unmittelbar anliegenden Trasse der Deutschen Bundesbahn auf.

Hier ist in den Erläuterungen zu den Richtwerten folgendes angeführt;

*Starke Immissionsbelastungen, z. B. für Bereiche entlang von überörtlichen Verkehrswegen und Durchgangsstraßen, können wertmindernd berücksichtigt werden.*

*Die angemessene Höhe des Abschlags kann grundsätzlich nur im Rahmen einer gutachterlichen, individuellen Einschätzung ermittelt werden.*

*Als Richtschnur kann beispielsweise für die erste Bauzeile an einer stark befahrenen Straße ein Abschlag von ca. 25 % angenommen werden.*

*In direkter Nachbarschaft zu „Güterzug-belasteten“ Haupttrassen der Bahn oder Autobahnen (ohne aktiven Lärmschutz) kann die Wertminderung in Einzelfällen auch darüber hinausgehen.*

Damit wäre grundsätzlich ein Abschlag erforderlich.

Bei immissionsbelasteten Lagen ist aber i.d.R. nicht nur beim Bodenwert, sondern bei dem gesamten Grundstückswert ein Abschlag erforderlich.

Dementsprechend würde hier eine doppelte Berücksichtigung des Lagenachteils vorgenommen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass das Objekt am Ortsrand liegt und die südlich gelegenen Grundstücke aus derzeitiger Sicht nicht bebaubar sind.

Lagen dieser Art werden i.d.R. höher als innerörtliche Bereiche gehandelt.

Somit wird vorerst weder ein Zu- noch ein Abschlag angesetzt.

Eine Beurteilung und Berücksichtigung der Lagekriterien erfolgt erst abschließend zur Schätzung des Verkehrswertes.

**Bodenwert**

<b>Flst. Nr. 781/44</b>	2.826 m <sup>2</sup>
„Bauland“	600 m <sup>2</sup>
Vergleichspreis	700 €
600 m <sup>2</sup> x 700 €	420.000 €
„Gartenland“	600 m <sup>2</sup>
Vergleichspreis	150 €
600 m <sup>2</sup> x 150 €	90.000 €
„Umgriff“	1.626 m <sup>2</sup>
Vergleichspreis	70 €
1.626 m <sup>2</sup> x 70 €	113.820 €
Summe	623.820 €
	<b>rund 624.000 €</b>

## 6.2.2. Wert baulicher Anlagen

### Alterswertminderung

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die Restnutzungsdauer –RND- zu ermitteln.

Tatsächlich kommt es nicht nur auf das Alter der baulichen Anlage an.

Die anzubringende Wertminderung ergibt sich aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer –GND-.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nicht nach technischen, sondern vorrangig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

### Wohnhaus

Die GND wird für das Bewertungsobjekt mit 80 Jahren angenommen.

Die RND beträgt somit:

(2002 + 80 J.) ./ . 2024 58 J.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt **0,72**

### **Nebengebäude**

Garagen haben lt. NHK mit 60 Jahren eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als Wohngebäude.

Die Einliegerwohnung ist renovierungsbedürftig.

1987 wurde ein Raum angebaut.

Bei einem Baujahr 1958 ist damit trotz des Anbaus des Geräteraums keine „rechnerische“ Restnutzungsdauer darstellbar.

Für die bauseitige Nutzung als Einliegerwohnung wurde kein genehmigter Plan recherchiert.

Andererseits zeigt die Erfahrung, dass Nebengebäude mit einer Konstellation wie hier länger instandgehalten werden als z.B. Fertiggaragen mit Flachdach.

Dementsprechend wird für das Nebengebäude für Bewertungszwecke unter Berücksichtigung der genehmigten Nutzung eine Pauschale in Höhe von rund 30.000 € angesetzt.

Mit dieser Pauschale sind der Zustand bzw. auch Schäden/Mängel berücksichtigt.

### Gebäudewert Wohnhaus

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgt unter Zugrundelegung der Bruttogrundfläche –BGF– nach der DIN 277 73/87 sowie in Anlehnung an die Kostenkennwerte der Normalherstellungskostentabelle 2010 bzw. nach sachverständiger Einschätzung.

Die Werte beziehen sich auf Bundesmittelwerte aus dem Jahr 2010.

Die Bruttogrundfläche –BGF– wird aus der Planzeichnung ermittelt.

Bruttogrundfläche

Keller 9,20 m x 11,50 m	105,80 m <sup>2</sup>
EG (9,20 m x 11,50 m) + (2,00 m x 4,70 m)	115,20 m <sup>2</sup>
OG 9,20 m x 11,50 m	105,80 m <sup>2</sup>
Summe	326,80 m <sup>2</sup>
	<b>rund 327 m<sup>2</sup></b>

**Kostenkennwert**

Keller, Erd- und Obergeschoss

Standardstufe 3 835 €

Standardstufe 4 1.005 €

Beurteilung Gebäude:

Gewerk	Stufe	Wägnisanteil	Anteil
Außenwände	3	23 %	192,05 €
Dach	3,5	15 %	138,00 €
Fenster/Außentüren	3	11 %	91,85 €
Innenwände/Türen	3	11 %	91,85 €
Decken	3	11 %	91,85 €
Fußböden	3,5	5 %	46,00 €
Sanitär	3,5	9 %	82,80 €
Heizung	3	9 %	75,15 €
sonstige technische Ausstattung	3	6 %	50,10 €
Summe			859,65 €
			<b>rund 860 €</b>

**Anpassungen**

Für besondere Bauteile und Ausstattungen wird der Faktor 1,10 angesetzt.

860 € x 1,10 946 €

Die Anpassung der Baupreise an den Wertermittlungsstichtag durch Heranziehung des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamtes für Wohngebäude und der Steigerung zum Jahr 2010.

Der betreffende Index ist zum Stichtag:

129,4 : 70,8 1,828

946 € x 1,828 1.729 €

Herstellungswert Wohnhaus

327 m<sup>2</sup> x 1.729 € 565.383 €

**Zeitwert**

Der Faktor zur Berücksichtigung der Alterswertminderung beträgt 0,72.

565.383 € x 0,72 407.076 €

+ Pauschale Nebengebäude 30.000 €

Gesamt 437.076 €

**rund 437.000 €**

**6.2.3. Zusammenfassung Sachwert**

<b>Bodenwert</b>	<b>624.000 €</b>
<b>+ Wert der baulichen Anlagen</b>	<b>437.000 €</b>
<b>+ Wert Außenanlagen</b> –rund 5 % aus 437.000 €–	<b>22.000 €</b>
<b>= Sachwert -vorläufig-</b>	<b>1.083.000 €</b>

## 7. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Zur Verkehrswertbestimmung werden Verhältnisse vorausgesetzt, bei denen sich Angebot und Nachfrage in einem marktkonformen Verhältnis gegenüberstehen, bei denen sich Käufer und Verkäufer ohne besonders abweichende Interessens- oder Entscheidungsgrundlagen befinden und ein angemessener Zeitraum ohne besondere Zwangslagen besteht.

Diese bestimmen sich also nach der Gegebenheit der am Wertermittlungsttag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie dem Kapitalmarkt, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der regionalen Entwicklung.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert, d. h. den „wahrscheinlichsten“ Kaufpreis zu bestimmen.

Sowohl der Sach- als auch der Ertragswert sind Zwischenergebnisse und i.d.R. nicht identisch mit dem Verkehrswert.

Hier sind neben der Marktlage auch objektspezifische Kriterien zu prüfen und der jeweilige Wert zur Schätzung des Verkehrswertes ggf. anzupassen.

## **Marktlage objektspezifische Kriterien und Schätzung Verkehrswert**

Die Investitionsbereitschaft für Immobilien hatte sich in den letzten Jahren bedingt u.a. durch die niedrige Zinssituation und mangelnder anderer renditestarker Anlageformen ständig erhöht.

Andererseits hielten Eigentümer –sofern möglich- aufgrund mangelnder alternativer „sicherer“ renditestarker Anlageformen und z.T. auch wegen Strafzinsen oder Verwahrungsgebühren ihre Verkaufsabsichten zurück.

Dies hatte zu einer Angebotsknappheit und einem Verkäufermarkt sowie daraus resultierenden über einen langen Zeitraum ständig steigenden Preisen geführt.

Ab Mitte 2022 sind jedoch Entwicklungen eingetreten, die sich dämpfend auf die Situation im Immobilienmarkt ausgewirkt haben.

Aufgrund der gegenüber den Vorjahren wesentlich höheren Finanzierungszinsen können viele einen Erwerb nicht mehr realisieren.

Seit Anfang 2024 hat sich die Nachfrage zwar wieder belebt und es sind auch steigende Verkaufszahlen zu beobachten.

Ein bedeutender Grund dafür ist aber, dass sich die Preise für Häuser gegenüber 2022 zum Teil deutlich gesenkt haben.

Jedenfalls hat sich auch die Vermarktungszeit verlängert.

Bei der Kaufpreisbildung ist auch mit Abschlägen zu rechnen.

Die Definition des Verkehrswertes gibt u.a. eine angemessene Vermarktungszeit vor.

Eigentümer, die Ihre Liegenschaft in angemessener Zeit marktgerecht verkaufen wollen oder müssen, sind gehalten, dieser Tendenz mit einem marktgerechten Preis Rechnung zu tragen.

Das Bewertungsobjekt hat aufgrund der Grundstücksgröße einen sogenannten „Liebhabercharakter“.

Ein „Liebhaberwert“ kann aber gutachterlich nicht ermittelt werden sondern hängt von der Finanzkraft und dem Kaufwillen eines Investors ab.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen sind auch objektspezifische Kriterien zu beachten.

Kiefersfelden ist aufgrund der gut ausgeprägten Infrastruktur, der Verkehrsanbindung sowie der Nähe zu div. Freizeit- und Erholungsgebieten ein bevorzugter Wohnstandort.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sind vom Bewertungsobjekt allerdings relativ weit entfernt.

Die Lage am Bebauungsrand mit freiem Blick nach Süden ist vorteilhaft.

Das Haus ist nach visuellen Eindrücken solide gebaut.

Die Raumaufteilung ist großzügig.

Die Räume sind gut belichtet.

Der Pflegezustand ist weitgehend gut.

Es sind aber neben der Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen auch Einschränkungen vorhanden.

Die Ausstattung des Wohnhauses entspricht z.T. nicht mehr dem Zeitgeschmack.

Das Nebengebäude ist veraltet.

Die Bahnlinie Rosenheim-Innsbruck-Brenner mit entsprechenden Immissionen liegt unmittelbar am Grundstück an.

Bei Ausführung des geplanten Streckenausbau für den Brenner-Nordzulauf würden sich zwar Verbesserungen für das Objekt ergeben.

Nach dem derzeitigen Stand kann aber nicht konkret prognostiziert werden, wann diese Maßnahme abgeschlossen wird.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit handelt es sich aber um eine noch lange Zeitspanne.

Das Grundstück ist in einem verwucherten Zustand.

Somit sind Pflegeaufwendungen erforderlich.

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt von der öffentlichen Straße über die privaten Grundstücke Flst. Nr. 781/35 und 781/46.

Die Zufahrt bzw. Zuwegung ist zwar gesichert.

Bevorzugt werden aber i.d.R. unmittelbare Anbindungen an öffentliche Straßen.

Gründe dafür sind:

-privaten Zuwegungen wird ein höheres Konfliktpotential als öffentlichen Erschließungen zugeordnet

-dies betrifft u.a. die Verkehrssicherungspflicht -z.B. Schneeräumen- als auch die Pflege und Instandhaltung oder Erneuerung dieser Bereiche

Im vorliegenden Falle ist die Zuwegung von der öffentlichen Straße aus bis zur Garage relativ lang.

Des Weiteren sind für die Ver- und Entsorgungsleitungen keine Dienstbarkeiten eingetragen.

Hier ist ggf. juristischer Klärungsbedarf vorhanden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehen bei Konstellationen wie hier Vorbehalte.

Bei der derzeitigen Marktkonstellation ist anzunehmen, dass die vorgenannten Punkte auch im Kaufpreis verhandelt werden.

Nach sachverständiger Einschätzung der Vor- und Nachteile wird auf den Sachwert der Abschlagsfaktor 0,90 angesetzt.

Das sich daraus Ergebnis wird grundstücksmarktüblich gerundet als Verkehrswert geschätzt.

1.083.000 € x 0,90

974.700 €

grundstücksmarktüblich rund 975.000 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 781/44 der Gemarkung Kiefersfelden vom unterzeichnenden Sachverständigen zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung aller dem Sachverständigen bekannten Gegebenheiten auf rund

**975.000 €**

**in Worten:**

**neunhundertfünfundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Eggstätt, den 26. September 2024

Johann Hainz

Diplom-Sachverständiger –DIA–

## **8. Urheberrechtsschutz**

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Nur der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten zu dem auf Seite 4 Punkt 2.1. angegebenen Zweck zu verwenden.

Es darf ohne Einwilligung des unterzeichneten Sachverständigen weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder zu anderen Zwecken verwandt werden.

## **9. Literaturverzeichnis**

Baugesetzbuch –BauGB- aktuelle Auflage

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Baunutzungsverordnung –BauNVO-

Immobilienmarktberichte

**10. Anlagen**

Anlage 1	6 Fotos
Anlage 2	Auszug aus Umgebungsplan Maßstab 1 : 200.000
Anlage 3	Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 20.000
Anlage 4	Auszug aus Ortsplan Maßstab 1 : 10.000
Anlage 5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk 1 : 1.000
Anlage 6	Auszüge aus Plan Wohnhaus 2001
Anlage 7	Lageplan aus Bauakte für Wohnhausneubau 2001
Anlage 8	Schreiben DB zum Genehmigungsverfahren 2001
Anlage 9	Auszug aus Plan Nebengebäude 1958
Anlage 10	Auszug aus Plan Nebengebäude 1965
Anlage 11	Auszug aus Plan Anbau Geräteraum 1987
Hinweis:	die Gebäudepläne sind nicht maßstabsgetreu bei den Anlagen 6 bis 11 wurden die Personenangaben aus Datenschutzgründen entfernt