



Dipl.- Ing. Ralph Haftendorn

Immobiliensachverständiger

- Wertgutachten
 - Energieberatung
 - Bauschadengutachten
- Email: ralph_haftendorn@web.de
www.verkehrswertgutachten-berlin.de

Heidefeld 31
14532 Kleinmachnow
Tel. 033 203 – 886 525
Fax 033 203 – 886 526
Mobil 0174 585 10 74

Ha 28.03.2017

Kurzgutachten Nr. 2017-03-01

OBJEKT: **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und
Garage
Musterstraße 1
14532 Stahnsdorf**

AUFTRAGGEBER: Frau

Musterstraße 1
14532 Stahnsdorf
Herr

Musterstraße 1
14532 Stahnsdorf

AUFTRAG VOM: 15.03.2017
BEGEHUNGSTAG: 17.03.2017
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG: 17.03.2017
QUALITÄTSSTICHTAG: 17.03.2017

Verkehrswert: 555.000,- EUR

..... Ausfertigung

Allgemeine Angaben / Grundlagen

Auftragsgrundlage	Bewertungsauftrag durch Eheleute ***
Zweck der Wertermittlung	Marktwertermittlung zwecks Vermögensausgleich
Eigentümer	Eheleute *** zu je ½ (wie Auftraggeber)
Bewertungsgegenstand	Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an einem mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauten, 469 m ² großem Grundstück. Das ca. 1996 in Massivbauweise errichtete Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss als Souterrain, Erdgeschoss als Hochparterre und ein ausgebautes Dachgeschoss mit insgesamt ca. 227 m ² Wohnfläche. Das Objekt befindet sich innerhalb eines Wohngebietes.
Bewertungsstatus	Zustand zum Bewertungsstichtag
Besichtigungstermin	Das Bewertungsobjekt wurde am 17.03.2017 vom Unterzeichner mit den Auftraggebern besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird vorausgesetzt, dass der während der Besichtigung vorgefundene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Wertermittlungsstichtag	17.03.2017 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	17.03.2017
Vorliegende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundrisse UG, EG, DG i.M. 1:100 mit- Wohnflächenaufstellung- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.02.2006- Kaufvertrag vom ***- Flurkarte vom 05.08.1994- Baubeschreibung
Eingeholte Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Auskunft aus der Kaufpreissammlung <p>Weitere Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgende Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.</p>
Nachzureichende Unterlagen	keine
Anmerkungen	Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt.

Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.
Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Es erfolgte keine Einsichtnahme in die Bauakte.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Grundbuchdaten

Allgemein

Für die Bewertung lag der Kaufvertrag und die Flurkarte vor.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Potsdam
Grundbuch von Stahnsdorf
Blatt ***
Gemarkung Stahnsdorf
Flur *, Flurstück ***
Gebäude- und Freifläche Wohnen
Größe: 469 m²

Grundbuch Abteilung I

Eheleute *** zu je 1/2

Grundbuch Abteilung II

lfd. Nr. 1: Straßenlandauflassungsvormerkung für die Gemeinde Stahnsdorf, eingetragen am 12.04.1929.
Die historische Eintragung wird für die vorhandene Bebauung und Nutzung als nicht wesentlich wertrelevant eingestuft.

Grundbuch Abteilung III

Für die Markwert- oder Verkehrswertermittlung nicht relevant.

Baulasten

Es liegt kein Baulastenverzeichnis vor. Die ermittelten Werte stehen unter dem Vorbehalt, dass keine Baulasten zu Lasten der zu bewerteten Liegenschaft eingetragen sind. Sofern Baulasten eingetragen sind, ist das Gutachten erneut zu prüfen, eventuell hieraus entstehende Wertminderungen sind zu berücksichtigen.

Altlastenverdacht

Aufgrund der bisherigen Objektnutzung ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Gemäß Eigentümerangaben sind keine Altlasten bekannt. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.
Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft.
Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.
Es wird vorausgesetzt, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Bewertungsobjekt / Bewertungsparameter

Lagebeschreibung

Stahnsdorf ist geografisch im Nordosten Deutschlands im Berliner Umland gelegen. Der Ort verfügt über eine gut ausgebauten Infrastruktur und ein durchschnittlich ausgebautes Verkehrsnetz.

Der Standort des Bewertungsobjektes ist als mittlere bis gute Lage zu beschreiben. Das Umfeld ist durch eine offene Bauweise geprägt.

Gebäudebeschreibung

Bewertungsgegenstand ist ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Souterrain. Die Wohnfläche im EG und DG beträgt ca. 122 m², die Wohnfläche der Einliegerwohnung ca. 105 m².

Das EG ist wie folgt aufgeteilt: Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Garderobe, Gäste WC mit Waschtisch und WC, Hauswirtschaftsraum. Das DG ist wie folgt aufgeteilt: Flur, 3 Individualräume, Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, Balkon. Das KG/Souterrain ist wie folgt aufgeteilt: Flur, Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad mit Dusche, Waschtisch und WC, Vorratsraum und Aufstellort für Heizungsanlage.

Das Bad im DG wurde 2009 erneuert, die Heizungsanlage 2015.

Das Objekt befindet sich in einem gut gepflegten Zustand.

Konstruktion

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Dach: Walmdach, eingedeckt mit Betondachsteinen

Fassade: Verblendmauerwerk

Treppe: Massivtreppe mit Fliesenbelag

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Einbruchschutz

Ausstattung

Die Bodenbeläge bestehen in den Zimmern überwiegend aus Laminat. Die Fußböden im KG und EG sowie die Sanitärbereiche sind gefliest. Die Wandflächen sind mit Putz und Anstrich gestaltet. Das Gäste-WC und das Bad im DG ist raumhoch, das Duschbad im KG ca. 2 m hoch gefliest. Es ist eine gute Sanitär- und Elektroausstattung (Alarmanlage) vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas- Brennwertheizungsanlage (Fabrikat Brötje) aus dem Jahr 2015. Die Raumbeheizung erfolgt im EG und DG über eine Fußbodenheizung und im KG über Plattenheizkörper.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude weist einen guten Bau- und Unterhaltungszustand auf. Baumängel/-schäden waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auf Nachfrage auch nicht benannt. In der Bewertung wird kein gesonderter Abschlag für den Bauzustand in Ansatz gebracht. Der bauliche Unterhaltungszustand ist in den übrigen Parametern der Bewertung bereits enthalten. Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz und die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens.

Außenanlagen	Befestigte Zugangswege, Zufahrt mit Stellplatzflächen. Die Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch angelegt. Das Grundstück ist durch eine Zaunanlage eingefriedet.
Weitere bauliche Anlagen	massive Garage im Baustil des Wohngebäudes, kleines Gartenhaus für Gartengeräte in Holzbauweise.
Vermietungssituation	Das Objekt wird vollständig eigen genutzt. Mietverträge liegen nicht vor.
Marktsituation	Gegenwärtig ist von einem Verkäufermarkt mit steigenden Preisen auszugehen.
Bodenwert	Der hier angesetzte Bodenwert orientiert sich am aktuellen Richtwert von 220 €/m ² (ebf., Nutzungsart: Wohnen). Unter Berücksichtigung wertrelevanter Faktoren wie u.a. Lage, Größe, Zuschnitt, Ausrichtung wird der Bodenwert mit 220 €/m ² angesetzt.

Vergleichsbodenwertermittlung

A. Objekt: Musterstraße 2 in 14532 Stahnsdorf
Grundstücksgröße (Bauland) 469 m²
Stichtag des Bodenrichtwert 31.12.16 Wertermittlungsstichtag (WST) 17.03.17

BRW gemäß GAA 220,00 EUR/m²
Ausweisung Art der Nutzung W (Wohnnutzung)
Ausweisung Maß der Nutzung keine

Bemerkung:
keine Anpassung an die Grundstücksgröße erforderlich

B. Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstücksgröße
keine Anpassung gemäß Grundstücksmarktbericht PM 2015

Umrechnungskoeffizient 1,00
Umrechnungskoeffizient 1,00

angepasster Bodenrichtwert 220,00 EUR/m²

C. Konjunkturelle Anpassung

Bemerkung:
Zwischen der Veröffentlichung des BRW und dem WST sind keine wesentlichen Veränderungen am Bodenmarkt zu beobachten. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

.-Abschlag / + Zuschlag %

D. Lage- / objektspezifische Anpassung

Bemerkung:
Die Lagemerkmale des zu bewertenden Objekts entsprechen weitgehend den Merkmalen der Grundstücke der Richtwertzone. Eine Anpassung erfolgt nicht.

.-Abschlag / + Zuschlag %

**E. Sonstiges
Wertbeeinflussende Merkmale**

Bemerkung:
Sonstige Anpassungen sind nicht erforderlich.

.-Abschlag / + Zuschlag %

F. Summe aus C + D + E % 220,00 EUR/m²

G. Bodenwertfestsetzung 220,00 EUR/m²

Bodenwert
Baulandanteil 100% 103.180,00 EUR
Bodenwert festgesetzt 103.000,00 EUR

Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist nach Einsichtnahme in die Flurkarte nachvollziehbar.																																
Flächennachvollzug	Die angesetzten Brutto-Grundflächen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisse ermittelt. Die Wohnfläche mit ca. 227 m ² entspricht rd. 66% der BGF und ist plausibel.																																
Herstellungskosten	<p>Die angesetzten Herstellungskosten wurden anhand der NHK 2010 ermittelt. Aufgrund des Souterrains mit Ausbau zu einer Wohneinheit wurde der Typ 1.31 (EG, OG, ausgebauter DG) gewählt.</p> <p>Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau.</p> <p>Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen sind im Baukostenansatz mit enthalten. Individuelle Garagen (Massivbauweise mit besonderen Ausführungen) werden gem. Sachwertrichtlinie Land Brandenburg pauschal mit 18.000 € angesetzt. Für Außenanlagen werden pauschal 4% des Gebäudesachwertes angesetzt.</p>																																
Modernisierungen	Bad im DG 2009, Heizungsanlage 2015																																
Alterswertminderung	<p>Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt.</p> <p>Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.</p> <p>Unter Berücksichtigung einer objektartspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 60 Jahren angesetzt.</p>																																
Sachwert	<p>Mithilfe von durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen.</p> <p>Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam-Mittelmark wurden für EFH/ZFH in Stahnsdorf folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht.</p> <table><thead><tr><th>Sachwert in €</th><th>Sachwertfaktor</th><th>Sachwert in €</th><th>Sachwertfaktor</th></tr></thead><tbody><tr><td>100.000</td><td>1,20</td><td>450.000</td><td>1,12</td></tr><tr><td>150.000</td><td>1,19</td><td>500.000</td><td>1,11</td></tr><tr><td>200.000</td><td>1,18</td><td>550.000</td><td>1,10</td></tr><tr><td>250.000</td><td>1,17</td><td>600.000</td><td>1,09</td></tr><tr><td>300.000</td><td>1,16</td><td>650.000</td><td>1,08</td></tr><tr><td>350.000</td><td>1,15</td><td>700.000</td><td>1,07</td></tr><tr><td>400.000</td><td>1,13</td><td>800.000</td><td>1,06</td></tr></tbody></table>	Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor	100.000	1,20	450.000	1,12	150.000	1,19	500.000	1,11	200.000	1,18	550.000	1,10	250.000	1,17	600.000	1,09	300.000	1,16	650.000	1,08	350.000	1,15	700.000	1,07	400.000	1,13	800.000	1,06
Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor																														
100.000	1,20	450.000	1,12																														
150.000	1,19	500.000	1,11																														
200.000	1,18	550.000	1,10																														
250.000	1,17	600.000	1,09																														
300.000	1,16	650.000	1,08																														
350.000	1,15	700.000	1,07																														
400.000	1,13	800.000	1,06																														
Wertorientierung	Aufgrund der Eigennutzungseignung des Objektes erfolgt die Wertorientierung am Sachwert.																																

Sachwertverfahren

- A. Objekt: Musterstraße 1 in 14532 Stahnsdorf
Nutzung: Wohnen
Baujahr: 1996
Wertermittlungsstichtag (WST) 17.03.17

Index für 2010 100,00
Index für 2016 IV. Quartal 114,10
Region: BRD
Nutzungsart: Wohngebäude

B. Normalherstellungskosten auf Basis 2010 in EUR/m ² bzw. m ³	BGF = m ²	Einstufung	Korrektur	Korrektur	Korrektur	Korrektur
	BRI = m ³	EUR	Länder	Städte	Whg.größe	Grundrißart
EFH mit Einlieger	m ² BGF	1.250	1,00	1,00	1,00	1,00
Garage	Stück	18.000	1,00	1,00	1,00	1,00

Festgesetzter Herstellungswert / m² (auf volle EUR gerundet)

EFH mit Einlieger 1.250 EUR
Garage 18.000 EUR

C. Berechnung des Neubauwertes 2010		NHK 2010	
Gebäude / Bauteile			
EFH mit Einlieger	343 m ² BGF	1.250 EUR	428.750 EUR
Garage	1 Stück	18.000 EUR	18.000 EUR

Neubauwert 2010 446.750 EUR

- D. Baunebenkosten vom Sachwert in NHK 2010 enthalten %

E. Berechnung des Neubauwertes zum WST	
Neubauwert 2010	446.750 EUR
Baukostenindex zum WST	114,10

Neubauwert zum WST 509.742 EUR

- F. Alterswertminderung §23
Gebäudetypische Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
festgesetzte Restnutzungsdauer 60 Jahre
Festgesetzte Wertminderung linear 25,00 %
vorl. Gebäudesachwert nach Alterswertminderung 382.306 EUR

- G. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale erfolgen bei der Festsetzung des Verkehrswertes EUR

- H. **vorläufiger Gebäudesachwert**
rechnerisch 382.306,31 EUR
festgesetzt 382.000,00 EUR

Vergleichswerte

Es wurden folgende Vergleiche angestellt: Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im aktuellen Grundstücksmarktbericht durchschnittliche Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser in Stahnsdorf (Baujahre 1991 bis 2000) mit rd. 1.730 bis 3.100 €/m² Wfl., bei einem Durchschnittswert von 2.360 €/m² Wfl.

Eine aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss Potsdam-Mittelmark ergibt insgesamt 5 Kauffälle, deren maßgeblich den Wert beeinflussenden Merkmale (Stahnsdorf, Baujahr ca. 1996, EFH/ZFH, Grundstücksgröße 400 bis 600 m², guter bis sehr guter Bauzustand, Wohnfläche 140 bis 250 m², Verkäufe ab 01.01.2015 bis zum 17.03.2017) mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen:

Vergleichsverkaufspreise Stahnsdorf

Nr.	Baujahr	Datum	Lage	Fläche [m ²]	BRW [€/m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m ² WF]
1	1993	05/2015	Nelkenweg	525	170	144	365.000	2.535
2	1996	06/2015	Florastraße	500	220	150	375.000	2.500
3	1996	11/2015	Sputendorfer Str.	524	170	120	400.000	3.333
4	2000	05/2016	Elisabethstraße	502	220	115	380.000	3.304
5	1999	08/2016	Tulpenstraße	449	240	136	300.000	2.206
Summe:						665,00	1.820.000	2.737
						Min.:	300.000	2.206
						Max.:	400.000	3.333

Die Auswertung der 5 Kaufpreise ergibt eine marktübliche Kaufpreisspanne von rd. 2.206 bis 3.333 €/m² Wfl., i.M. 2.737 €/m² Wfl.

Ergebnisplausibilisierung

Der in diesem Gutachten ermittelte Marktwert für das Objekt entspricht einem Wohnflächenwert von rd. 2.445 €/m². Der ermittelte Marktwert liegt im unteren Bereich der Spannenwerte für den Teilmarkt des Bewertungsobjektes und spiegelt insbesondere die vergleichsweise große Wohnfläche durch die Einbeziehung der Einliegerwohnung wider.

Verkehrswert zum WST im Rahmen eines Kurzgutachtens

Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV

A.	Grundstücksertragswert (vorläufig) §§ 17-20 ImmoWertV		
	Grundstücksertragswert	objektbezogen nicht ermittelt	
B.	Grundstückssachwert (vorläufig) §§ 21-23 ImmoWertV		
	Sachwert der baulichen Anlage		382.000,00 EUR
	Außenanlagen	4%	15.280,00 EUR
	Bodenwert		103.000,00 EUR
	Summe rechnerisch		500.280,00 EUR
	Grundstückssachwert (vorl.)		500.300,00 EUR
C.	Stützwert		
D.	Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)		
	Sachwertfaktor	11,0 %	555.333 EUR
E.	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		555.333 EUR
F.	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
	keine besonders zu berücksichtigenden Merkmale		0 EUR
	Ertragswert		
	Sachwert		555.333 EUR

Erläuterung:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2015 des zuständigen Gutachterausschusses lagen die Kaufpreise für vergleichbare Objekte in Stahnsdorf (Baujahre 1991 bis 2000) zwischen 1.730 und 3.100 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 2.360 €/m² Wfl. Der ausgewiesene Wert liegt im mittleren Bereich der o.g. Spanne und spiegelt die vergleichsweise große Wohnfläche durch die Einliegerwohnung im KG wider.

G.	festgesetzter Verkehrswert rund		555.000 EUR
	Kenndaten:		
	Vielfaches des Rohertrages (netto)		
	EUR/m ² Geschossfläche		1.618 EUR/m ²
	EUR/m² Wohnfläche		2.445 EUR/m²

Zusammenfassende Beurteilung

Bewertungsgegenstand ist ein im Jahr 1996 errichtetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im KG/Souterrain mit insgesamt rd. 227 m² Wohnfläche sowie eine Garage. Das Objekt liegt in Stahnsdorf innerhalb eines Wohngebiets. Die Nachfrage nach vergleichbaren Häusern wird aufgrund Grundstücksgröße, Herstellungsjahr, der Bauart, der Ausstattung und der Objektgröße als gut eingeschätzt.

Der Marktwert entspricht rd. 2.445 €/m² Wfl. und ist zum Wertermittlungszeitpunkt marktgerecht.

Gutachterliche Erklärung

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an das Baugesetzbuch und die Immobilienwertermittlungsverordnung / Wertermittlungsrichtlinien / WertR 06 erstellt.

Der Unterzeichner hat kein persönliches Interesse an dem Ausfall der vorstehenden Wertermittlung; insofern bestehen keine Ablehnungsgründe hinsichtlich der vollen Glaubwürdigkeit der obenstehenden Darlegungen.

Kleinmachnow, den 28.03.2017

Dipl.-Ing. Ralph Haftendorn
Sachverständiger

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für etwaige durch den Auftraggeber nicht bekannt gegebene bzw. im Rahmen der Ausarbeitung nicht bekannt gewordene ggf. vorhandene wertrelevante Belastungen oder Rechte Dritter wie z.B. Nutzungs-, Pacht- oder Mietvereinbarungen etc. keine Haftung übernommen wird.

Anlagen:

- 1 Fotodokumentation
- 2 Flurkarte
- 3 Berechnung BGF, GF
- 4 Wohnflächenaufstellung
- 5 Grundrisse KG, EG und DG
- 6 Gewichtung der Ausstattung
- 7 Baubeschreibung