

IHK-Vorbereitungslehrgang Gepr. Immobilienfachwirt

Fach: Bauprojektmanagement

Datum: 22.03.2010

Arbeitszeit: 120 Minuten **erreichte Punkte:** _____ **Note:** _____

Gesamtpunktzahl: 100 Punkte

Anzahl der Aufgaben: 7 **Name, Vorname:** _____

Hilfsmittel: Taschenrechner **Bitte in Blockschrift ausfüllen**

Wichtiger Hinweis: Bitte formulieren Sie eindeutig und schreiben Sie deutlich. Schlecht oder gar nicht zu entziffernde Antworten werden nicht gewertet.

Aufgabe 1 -

Erläutern Sie drei mögliche Vorgehensweisen bei der Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren.

3 Punkte

Aufgabe 2 –

a) Erläutern Sie den Unterschied zwischen dem Bodenrichtwert und dem Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks.

2 Punkte

b) Nennen Sie mindestens 4 Argumente, warum der Verkehrswert vom Bodenrichtwert abweichen kann.

4 Punkte

Aufgabe 3 –

Teil 1

Sie beabsichtigen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 familiengerechten Wohnungen, für das Sie ein geeignetes Grundstück suchen. Sie wollen ein erfolgreiches Projekt wiederholen, das Sie kürzlich an einen Einzelanleger verkaufen konnten .

Nennen und beschreiben Sie mindestens 6 Kriterien der Standortanalyse, auf deren Ausprägung Sie die angebotenen Grundstücke untersuchen müssen.

12 Punkte

Teil 2

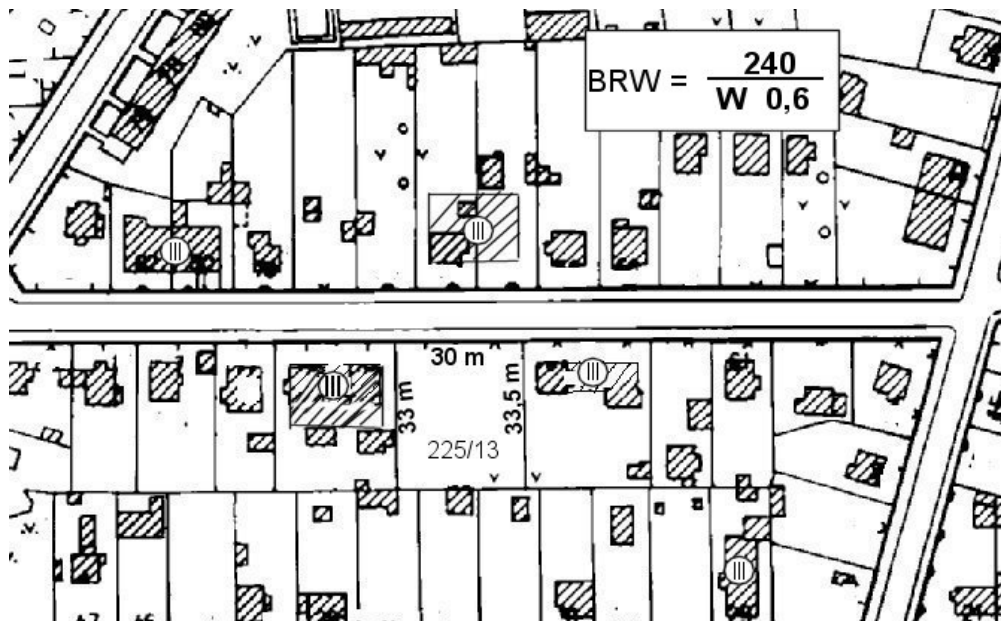
Bei Ihrer Grundstückssuche wird Ihnen das in Brandenburg unweit der Stadtgrenze zu Berlin gelegene Flurstück 225/13 angeboten. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und es hat volle Südausrichtung. In etwa 400 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Berliner Verkehrsbetriebe. In rund 3 km Luftlinie befindet sich ein Bahnhof der Berliner S-Bahn. Im Ort befinden sich 2 Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in der etwa 5 km entfernten Kreisstadt.

Der Bodenrichtwert wurde von mir in die Flurkarte eingetragen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der den Bereich des Grundstückes als Wohnbaufläche ausweist. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Ortssatzung enthält jedoch einige Festsetzungen, die bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.

Die Abstände zu allen Grundstücksgrenzen sollen mindestens 5 m betragen. Eine Bebauung in 2. Reihe soll künftig nicht mehr genehmigungsfähig sein. Von der Straßenfront aus gemessen soll die maximale Bebauungstiefe auf 20 m begrenzt werden. Zur Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollen Baukörper über ein Satteldach mit seitlicher Giebelausrichtung und 45° Dachneigung verfügen.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.000 m². Der Boden ist tragfest, jedoch befindet sich in der Bauzone des Grundstückes eine wasserführende Schicht, die bei der Kellerabdichtung einen Mehraufwand von *aktuell* 30.000,00 Euro auslöst. Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsüblich), der Bodenrichtwert ist zeitnah ermittelt und muss nicht mehr marktmäßig angepasst werden.



a) Benennen und erläutern Sie die planungsrechtliche Grundlage für die Bebaubarkeit des Grundstückes.

2 Punkte

b) Ermitteln Sie die Bebaubarkeit des Grundstückes, und berechnen Sie bezogen auf den maximal möglichen Baukörper.

- die Bruttogrundfläche
- den Bruttorauminhalt
- die Wohnfläche (Wohnflächenfaktor 0,8)
- die GRZ
- die GFZ

7 Punkte

c) Ermitteln Sie den Verkehrswert des Grundstückes. Runden Sie dabei kaufmännisch auf volle 1.000 €

4 Punkte

d) Entscheiden Sie, ob Sie die Machbarkeitsanalyse fortsetzen wollen. Führen Sie zu diesem Zweck eine Nutzwertanalyse durch. Bewerten Sie zunächst nur zwei Teilziele. Die Standorteignung und die Daten der Grundstücksanalyse mit dem Teilziel Eignung für die Wiederholung des bereits durchgeführten Vorprojekts. Verwenden Sie für Ihre Analyse das beigefügte Analyseschema.

10 Punkte

e) Sie können sich mit Verkäufer auf einen Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von 250.000,00 Euro einigen. Neben der üblichen Grunderwerbssteuer fallen Nebenerwerbskosten von 1,5% an. Berechnen Sie die Grundstücks- und die Baukosten (vergessen Sie nicht die Mehrkosten für den Keller). Schlagen Sie anschließend 15% für Zwischenfinanzierung sowie Wagnis und Gewinn auf. Baupreis nach NHK 2000 pro m² Bruttogrundfläche = 600 Euro. Der aktuelle Baupreisindex beträgt 97,5 %. Die Baukosten ohne Finanzierungskosten betragen 14%. Die technische und wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Kalkulieren Sie die Außenanlagen pauschal mit *aktuell* 40.000,- Euro. Regionale und technische Korrekturfaktoren sind nicht zu verwenden.

12 Punkte

Aufgabe 4 –

Bei der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten ab einer gewissen Größenordnung sind der Bauherr und der Fachplaner (Architekt) oft überfordert. Der Bauherr kann in diesem Fall einen Projektentwickler bzw. einen Projektsteuerer einschalten. Wird ein Projektentwickler beauftragt, übernimmt er Funktionen des Bauherren bei der Entwicklung und der Steuerung von Projekten. Ab welchem Bauvolumen wird in der Regel ein Projektentwickler eingeschaltet, wie hoch ist üblicherweise sein Honorar und woran wird dieses Honorar bemessen.

4 Punkte

Aufgabe 5 –

Ein externes Projektentwicklungsunternehmen muss nicht nur die Projektentwicklung im engeren Sinne durchführen, sondern auch Projektmanagement- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Benennen Sie die vier Hauptbereiche des Projektmanagements.

4 Punkte

Aufgabe 6 –

Ein Investor ist Eigentümer eines Grundstücks im Innenstadtbereich, das er bebauen möchte. Er möchte Sie als Projektentwickler mit der schlüsselfertigen Durchführung des Projekts beauftragen. Das innerstädtisch gelegene Grundstück hat eine Größe von 370 m². Der mit der vorläufigen Projektskizze beauftragte Architekt hat ein Gebäude mit folgenden Merkmalen skizziert.

1. Das Gebäude soll drei Vollgeschosse haben mit jeweils 200 m² Geschossfläche, darüber ein traufenständiges Satteldach, das nicht ausgebaut werden soll.
2. Das Haus soll voll unterkellert werden.
3. Die Geschosshöhen sollen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Prachtbauten jeweils 4 m betragen.
4. Die Fassade ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie aus gestalterischen Gründen um 2 m zurückgesetzt.
5. Zu den Nachbarhäusern soll ebenfalls ein Abstand von je 2 m eingehalten werden.
6. Alle Geschosse sollen der Wohnnutzung dienen

Der B-Plan beinhaltet die folgenden Festsetzungen:

1. MK-Gebiet GRZ 0,6 / GFZ 1,8 max 3 VG, das Grundstück liegt insgesamt im Bauland.
2. Die Straßenbegrenzungslinie ist als Baulinie festgesetzt.
3. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
4. Die Traufhöhe ist zwingend mit 9 m über dem Geländeniveau (Gehweg) festgesetzt.
5. Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen trifft der B-Plan keine Aussagen die über die Vorschriften der BauNVO hinausgehen.

Beurteilen Sie die Zulässigkeit der Planskizze des Architekten

18 Punkte

Aufgabe 7 –

Versuchen Sie den Kunden optimal bei der Finanzierung seines Reihenhauses zu beraten.

● Kaufpreis:	150.000,00 €
● Grunderwerbssteuer	3,5 %
● Gericht und Notar	2.000,00 €
● Sonderwünsche	10.000,00 €
	Werden direkt abgerechnet
● Zinsen während der Bauzeit	2.750,00 €
● Monatliche Betriebskosten des Hauses	200,00 €

In die Finanzierung bringt der Kunde ein:

● Bausparvertrag 1:		
	Guthaben:	20.000,00 €
	Ansparsumme:	40%
	Zuteilung	bereits zugeteilt
	Rückführungsquote:	6 ‰
● Bausparvertrag 2:		
	Bausparsumme:	20.000,00 €
	Angespart	40%
	Zuteilung:	in 2 Jahren
● Eigenkapital insgesamt:		40.000,00 €
● Eigenleistung:		8.000,00 €

Bankkonditionen:

● Zinssatz (nominal)	5,45%
● Tilgung	1,00%
● Auszahlung	96,00%
● Das Damnum ist durch Erhöhung des Darlehens auszugleichen	
● Zinssatz für Zwischenfinanz./Festdarlehen	5,75%

Aufgabe:

1. Ermitteln Sie die Kosten.
2. Stellen Sie den Finanzierungsplan auf.
3. Stellen Sie eine Lastenberechnung auf

18 Punkte

Viel Erfolg.

Anlage 1: Vervielfältigtabelle (Teil 2)

Bei einer Rest- nutzungsdauer von ... Jahren	bei einem Zinssatz in Höhe von ... v.H.								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
51	39,8	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,8	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,5	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,5	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,7
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,4	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,5	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28	25,19	22,8	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,3	22,89	20,83	19,08
64	47,1	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,2	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,6	25,62	23,12	21,01	19,2
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,8	37,25	32,72	29	25,91	23,33	21,16	19,31
70	50,17	43,15	37,5	32,9	29,12	26	23,39	21,2	19,34
71	50,66	43,5	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,4
73	51,63	44,18	38,22	33,4	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,7	26,41	23,68	21,4	19,48
76	53,06	45,16	38,9	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,5	19,56
79	54,44	46,1	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,2	26,75	23,92	21,57	19,6
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47	40,14	34,72	30,38	26,87	24	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
85	57,08	47,86	40,71	35,1	30,63	27,04	24,11	21,7	19,68
86	57,5	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,7
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31	27,28	24,27	21,8	19,75
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,3	21,82	19,76
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,2	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,8
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,4	21,88	19,81
96	61,53	50,7	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,9	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,4	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,1	36,61	31,6	27,66	24,5	21,95	19,85

Anlage 2

**UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN
FÜR DAS WERTVERHÄLTNIS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN
BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)**

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN GFZ : GFZ

		GFZ des Wertermittlungsobjektes																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

Anlage 3
Tabelle der Abzinsungsfaktoren

Jahre / Zins	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%
1	0,9804	0,9756	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569	0,9524	0,9479	0,9434
2	0,9612	0,9518	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157	0,9070	0,8985	0,8900
3	0,9423	0,9286	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763	0,8638	0,8516	0,8396
4	0,9238	0,9060	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386	0,8227	0,8072	0,7921
5	0,9057	0,8839	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025	0,7835	0,7651	0,7473
6	0,8880	0,8623	0,8375	0,8135	0,7903	0,7679	0,7462	0,7252	0,7050
7	0,8706	0,8413	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348	0,7107	0,6874	0,6651
8	0,8535	0,8207	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032	0,6768	0,6516	0,6274
9	0,8368	0,8007	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729	0,6446	0,6176	0,5919
10	0,8203	0,7812	0,7441	0,7089	0,6756	0,6439	0,6139	0,5854	0,5584
11	0,8043	0,7621	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162	0,5847	0,5549	0,5268
12	0,7885	0,7436	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897	0,5568	0,5260	0,4970
13	0,7730	0,7254	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643	0,5303	0,4986	0,4688
14	0,7579	0,7077	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400	0,5051	0,4726	0,4423
15	0,7430	0,6905	0,6419	0,5969	0,5553	0,5167	0,4810	0,4479	0,4173
16	0,7284	0,6736	0,6232	0,5767	0,5339	0,4945	0,4581	0,4246	0,3936
17	0,7142	0,6572	0,6050	0,5572	0,5134	0,4732	0,4363	0,4024	0,3714
18	0,7002	0,6412	0,5874	0,5384	0,4936	0,4528	0,4155	0,3815	0,3503
19	0,6864	0,6255	0,5703	0,5202	0,4746	0,4333	0,3957	0,3616	0,3305
20	0,6730	0,6103	0,5537	0,5026	0,4564	0,4146	0,3769	0,3427	0,3118
21	0,6598	0,5954	0,5375	0,4856	0,4388	0,3968	0,3589	0,3249	0,2942
22	0,6468	0,5809	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797	0,3418	0,3079	0,2775
23	0,6342	0,5667	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634	0,3256	0,2919	0,2618
24	0,6217	0,5529	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477	0,3101	0,2767	0,2470
25	0,6095	0,5394	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327	0,2953	0,2622	0,2330
26	0,5976	0,5262	0,4637	0,4088	0,3607	0,3184	0,2812	0,2486	0,2198
27	0,5859	0,5134	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047	0,2678	0,2356	0,2074
28	0,5744	0,5009	0,4371	0,3817	0,3335	0,2916	0,2551	0,2233	0,1956
29	0,5631	0,4887	0,4243	0,3687	0,3207	0,2790	0,2429	0,2117	0,1846
30	0,5521	0,4767	0,4120	0,3563	0,3083	0,2670	0,2314	0,2006	0,1741

Anlage 4: Lösungsblatt zu Aufgabe 3 Teil 2 d

Nutzwertanalyse

Variante 1: Die Lagekriterien unter Berücksichtigung des Nutzerbedarfs sind wichtiger

Variante 2: Die Eignung des Grundstücks für das bereits realisierte Projekt sind wichtiger

	Zielerfüllungsgrad skaliert von 1 - 10	Gewichtung Variante 1	Teilnutzen Variante 1	Gewichtung Variante 2	Teilnutzen Variante 2
Teilziel A: Lage					
A1					
A2					
A3					
	Summen Teilziel A				
Teilziel B: Eignung des Grundstücks					
B1					
B2					
B3					
	Summen Teilziel B				
	Gesamter Nutzwert				