

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                            | Seite               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. Grundstücksbezeichnung</b>                                                                                                                           | <b>3</b>            |
| <b>2. Beschreibung des Grundstücks</b> - Kurzform -                                                                                                        | <b>3</b>            |
| <b>3. Beschreibung der Gebäude ; <u>hier:</u> Gebäude „A“ Wohn-Hochhaus</b>                                                                                | <b>4 + 5</b>        |
| <b>4. Beschreibung des Verfahrensablaufes zur Ermittlung<br/>der Wohn- und Nutzflächen<br/><u>- Ergebnisse der Wohn- und Nutzflächenberechnungen -</u></b> | <b><u>6 + 7</u></b> |
| <b>5. Sonstige Bemerkungen</b>                                                                                                                             | <b>8</b>            |
| <b>Anlage 1: Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283<br/>in Verbindung mit der II. Berechnungsverordnung</b>                                     | <b>9 - 15</b>       |
| <b>Anlage 2: Grundrißpläne von Keller- u. Erdgeschoß<br/>sowie 1. Obergeschoß</b>                                                                          | <b>16 - 18</b>      |
| <b>Anlage 3: Stadtplanauszug und Lageplanausschnitt</b>                                                                                                    | <b>19</b>           |
| <b>Anlage 4: Fotodokumentation</b>                                                                                                                         | <b>20 + 21</b>      |

**Grundlagen des Wertgutachtens Nr. E 012/1997**

**Dem nachfolgenden Gutachten liegen zugrunde:**

- die Objektbesichtigung und das örtliche Aufmaß einzelner Wohnungen am 25. + 30.10.1997
- die Einsichtnahme in die Grundakten - Grundbuch Hanau - Wohnungsgrundbuch 13430 u.a.
- die Teilungserklärung - nach § 8 WEG - Urk. Rolle Nr. 75/1990 d. Notars W. Probst
- der Aufteilungsplan des Architekten Brozowski vom 18.04.1990
- die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Magistrats der Stadt Hanau - Bauaufsichtsamt Akz. 63-101-WE/415/90 vom 04.07.1990
- diverse Grundrißpläne des Wohn-Hochhauses aus den Jahren 1970/90 - Bauaufsichtsamt der Stadt Hanau -
- eine Schätzung über den Verkehrswert der o.a. Liegenschaft durch das Ortsgericht Hanau aus dem Jahre 1986

## Literatur

- DIN 283 März 1951 - Februar 1962 - (Blatt 2)
- Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - (§§ 42-44) - in der jeweils gültigen Fassung -
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge; 1997 -
- Mietrecht - Dr. F. Sternel; 2. Auflage -
- Das Miet- und Pachtrecht - Dr. Jur. Franz Otto; 11. Auflage -1991 -

## 1. Grundstücksbezeichnung

|                       |                                                                                                                  |        |     |           |      |       |               |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|-----------|------|-------|---------------|
| Grundstückseigentümer | V + W Handels AG mit Sitz in Brunnen/Schweiz<br>und<br>verschiedene Miteigentümer - Wohnungs- und Teileigentümer |        |     |           |      |       |               |
| Wohnungs-Grundbuch    | von Hanau                                                                                                        | Bezirk | ./. | Band      | ./.  | Blatt | 13430 - 13696 |
| Gemarkung             | Hanau                                                                                                            | Flur   | 47  | Flurstück | 93/2 | Größe | 4.127 m²      |

- Gebäude- und Freifläche - Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3

## 2. Grundstücksbeschreibung

- Kurzform -

Das o.a. Grundstück liegt etwa 1,5 km östlich vom Zentrum der Stadt Hanau.

Das Areal befindet sich im Schnittpunkt Leipziger- mit Freigerichtstraße; die Bebauung besteht aus einem Wohn-Hochhaus mit 12 Vollgeschossen, einem in den Außenanlagen integrierten Kinderspielplatz und einer neben dem Wohnhaus errichteten Tiefgarage mit 63 Einstellplätzen und 77 Stellplätzen auf der erdüber-schütteten befestigten Decke der Tiefgarage.

Die Verkehrslage des Grundstücks ist günstig; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ausrei-chender Anzahl in unmittelbarer Nähe gegeben. Das Einkaufszentrum von Hanau (u.a. Grimm-Center, Nürn-berger Straße, Markt- und Freiheitsplatz) ist mit öffentlichen Verkehrslinien - Haltestellen in der „Leipziger Straße“ - schnell zu erreichen.

Die Leipziger Straße hat direkten Anschluß an die BAB nach Frankfurt und über die BAB Sauerlandlinie ins Ruhrgebiet (Köln, Dortmund u.a.).

Das Baugrundstück ist voll erschlossen; in der Leipziger- und Freigerichtstraße, mit Asphaltfahrbahnen und beidseitigen Gehwegen, sind die notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Erdgas u. Entsor-gungsleitungen) vorhanden.

Das Areal ist vermessen, vermarktet und besitzt einen in etwa rechteckigen Grundstückszuschnitt; die Ober-fläche des Anwesens ist eben und weist in etwa die gleiche Höhenlage wie die benachbarten Grundstücke auf.

### 3. Beschreibung der Gebäude

Gebäude „A“

Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und  
2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

#### 3.1 Einteilung des Gebäudes

Gebäude- u. Konstruktionsart:

einseitig angebautes, massives, in Stahlbeton- und Mauerwerkbauweise  
errichtetes 12-geschossiges Wohn-Hochhaus bestehend aus Kellergeschoß,  
Erdgeschoß und 1. - 11. Obergeschoß; der Baukörper dient fast ausschließlich  
zu Wohnzwecken.  
In ihm sind 125 Wohnungen (Nr. 1 - 125) und 2 nicht zu Wohnzwecken dienende  
Einheiten (Nr. 126 + 127) untergebracht.

Baujahr:

1970-72

Modernisierungen, Sanierungen,  
bauliche Erweiterungen:

1990  
- Erneuerung des Anstrichs der Außenfassade; tlw. Neugestaltung -

Raumaufteilung: - nach Geschossen -

**Kellergeschoß**

Heizungsraum, Öltanklagerraum, 2 Geräte- u. Werkräume des Hausmeisters  
und 108 Kellerräume

**Erdgeschoß**

Teileigentum Nr. 127 mit u.a. Begegnungsstätte, Moschee, Wasch- u. Toilettenräume  
und sonstige Nebenräume  
Waschküche, 2 Lagerräume und Hausmeisterbüro

**1. Obergeschoß**

noch Teileigentum Nr. 127 mit Teeküche und Personalraum  
den Wohnungen Nr. 1 - 5      Raum 4      Raum 3;      17 Kellerräume und  
=      =      5 Wohneinheiten

Teileigentum Nr. 126 mit 1 Raum zur besonderen Verwendung - Raum ZBV -

**2. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 6 - 17      =      12 Wohneinheiten

**3. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 18 - 29      =      12      -,-

**4. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 30 - 41      =      12      -,-

**5. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 42 - 53      =      12      -,-

**6. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 54 - 65      =      12      -,-

**7. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 66 - 77      =      12      -,-

**8. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 78 - 89      =      12      -,-

**9. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 90 - 101      =      12      -,-

**10. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 102 - 113      =      12      -,-

**11. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 114 - 125      =      12      -,-

**KG - 11. Obergeschoß**

Wohnungen Nr. 1 - 125      =      125 Wohneinheiten  
Teileigentum Nr. 126 + 127      =      2 nicht zu Wohnzwecken  
dienende Einheiten

### noch 3. Beschreibung der Gebäude

Gebäude „A“

Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und  
2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

#### 3.2 Baubeschreibung - Kurzform -

##### Konstruktion

- Gründung und Fundamente in Beton entsprechend den statischen Erfordernissen
- Kellerwände in Beton bzw. Mauerwerk
- Umfassungswände der Wohngeschosse Beton bzw. Mauerwerk
- Tragende Zwischenwände Beton bzw. Mauerwerk
- Innenwände zum Teil massiv, zum Teil Leichtbauweise
- Stockwerksdecken aus Betonmassivdecken
- Dachkonstruktion: Flachdach mit Wärme- u. Feuchtigkeitsisolierung
- Laubengänge mit vorgesetzten Brüstungsplatten aus Waschbeton

##### Ausstattung (allgemein)

- Im Gebäude befinden sich zwei Aufzüge. Die Aufzüge sind seilgesteuert mit Aufzugsmaschinenräumen
- Ölzentralheizung mit Heizkörpern in den Wohnungen
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Briefkastenanlage im Eingangsbereich
- Geschoßflur-Wände Farbanstrich, Böden mit PVC bzw. mit Noppenbelag belegt
- Fenster aus Holz lackiert, mit Doppelverglasung

##### Ausstattung (Wohnungen)

- Wohnungseingangstüren Stahlzargen mit Holztürblättern, teilweise mit leichten Metalltürblättern, zum Teil mit Türspion
- Innentüren Holz, zum Teil Metallzargen mit Holztürblättern, zum Teil mit Glasausschnitten
- Fußböden schwimmender Estrich
- Bodenbeläge PVC - überwiegen von den Mietern mit Teppichböden belegt
- Wände teilweise tapeziert, teilweise Farbanstrich
- Decken gestrichen
- Bäder: Sanitäre Ausstattung: Einbaubadewanne mit Mischbatterie, Stand-WC mit Spülkasten, ein Waschbecken mit Einlochbatterie, Warm- und Kaltwasserzähler
- Wände 10 Fliesen hoch gefliest, Boden mit PVC belegt
- Küchen Wandfliesen 4 Fliesen hoch gefliest im Spültischbereich
- Elektroinstallation: elektrische Ausstattung der Wohnungen mit Standardschaltern und Steckdosen
- Heizkörper mit Thermostatventile

#### 4. Beschreibung des Verfahrensablaufes zur Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

##### Allgemeine Erläuterungen

Nach der Einsichtnahme in die vorliegenden Objektunterlagen (Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Grundrißpläne des Wohn-Hochhauses) sowie einer vorbereitenden Inneninaugenscheinnahme der Liegenschaft konnte u.a. festgestellt werden, daß sich die 125 Wohneinheiten (1-, 2- u. 3-Zimmerwohnungen) in 11 unterschiedliche Wohnungstypen aufteilen lassen. Zur Übersichtlichkeit wurden die Wohnungen in die Typen A - J/K unterteilt.

Im Wohn-Hochhaus sind

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 3 unterschiedlich große 1-Zimmerwohnungen - Typ E, G und I -        |              |
| (33,99 m <sup>2</sup> - 37,77 m <sup>2</sup> Nettowohnflächen)      |              |
| 6 unterschiedlich große 2-Zimmerwohnungen - Typ B-D, F, J/K und L - |              |
| (48,80 m <sup>2</sup> - 54,95 m <sup>2</sup> Nettowohnflächen)      |              |
| 2 unterschiedlich große 3-Zimmerwohnungen - Typ A und H -           |              |
| (64,78 m <sup>2</sup> + 68,43 m <sup>2</sup> Nettowohnflächen)      | eingrichtet. |

Die Raumaufteilung und Grundrißgestaltung der einzelnen Wohnungen ist in den Etagen 2. - 11. OG identisch.

Zur Ermittlung der Gesamt-Nettowohnfläche innerhalb des Wohn-Hochhauses wurde ein Einzelaufmaß der 11/12 Wohnungstypen in den Etagen 4. - 7. OG vorgenommen (siehe hierzu aus Anlage 1).

Am 25. + 30.10.1997 wurden im Beisein des Hausmeisters Herrn Kesim und einzelnen Wohnungsmietern vor Ort die entsprechenden Räumlichkeiten mit 30m-Rollbandmaß und Zollstock aufgemessen und anschließend die Nettowohnflächen berechnet (siehe hierzu auch Anlage 1).

Im Zuge der Vermessung der o.a. Wohnungen wurde festgestellt, daß sich innerhalb einzelner Wohnungen Grundrißänderungen (u.a. durch den Abriß einzelner nichttragender Innenwände - im Bereich Küche/Diele/Abstellraum - und die unterschiedliche Nutzung der außenliegenden Abstellräume im Bereich der Loggien) ergeben haben.

Bei der Ermittlung der anrechenbaren Wohnflächen wurden die innenliegenden Abstellräume voll angerechnet, die den Loggien angrenzenden, außenliegenden Abstellräume zu 50 % in Ansatz gebracht; die Grundflächen der Loggien wurden mit einer Wertigkeit von 0,25 - als Wohnfläche - berechnet.

Im Zuge des örtlichen Aufmaßes wurden zusätzlich auch die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten der Einheiten Nr. 126 und 127 vermessen; die Messungsergebnisse wurden in das Wertgutachten eingearbeitet.

##### Ergebnis der Wohn- und Nutzflächenberechnungen:

(aus Anlage 1)

- Wohnflächen WF -

| Wohnungs-Typ                                 | Anzahl im Gebäude | Wohnungs-Nr.                                     | Geschoßlage | Nettowohnflächen          |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| „A“<br>- 3*Zi. Whg. = 64,78 m <sup>2</sup> - | 11                | 1, 6, 18, 30, 42, 54, 66,<br>78, 90, 102 und 114 | 1. - 11. OG | 712,58 m <sup>2</sup>     |
| „B“<br>- 2*Zi. Whg. = 51,87 m <sup>2</sup> - | 10                | 7, 19, 31, 43, 55, 67,<br>79, 91, 103 und 115    | 2. - 11. OG | 518,70 m <sup>2</sup>     |
| „C“<br>- 2*Zi. Whg. = 52,24 m <sup>2</sup> - | 10                | 8, 20, 32, 44, 56, 68,<br>80, 92, 104 und 116    | 2. - 11. OG | 522,40 m <sup>2</sup>     |
| „D“<br>- 2*Zi. Whg. = 48,80 m <sup>2</sup> - | 10                | 9, 21, 33, 45, 57, 69,<br>81, 93, 105 und 117    | 2. - 11. OG | 488,00 m <sup>2</sup>     |
| „E“<br>- 1*Zi. Whg. = 37,77 m <sup>2</sup> - | 10                | 10, 22, 34, 46, 58, 70,<br>82, 94, 106 und 118   | 2. - 11. OG | 377,70 m <sup>2</sup>     |
| <u>Zwischensumme:</u>                        | 51 Wohnungen      |                                                  |             | = 2.619,38 m <sup>2</sup> |

#### noch 4. Beschreibung des Verfahrensablaufes zur Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

##### Ergebnis der Wohn- und Nutzflächenberechnungen:

(aus Anlage 1)

- noch Wohnflächen WF -

| Wohnungs-Typ                       | Anzahl im Gebäude | Wohnungs-Nr.                                                                                          | Geschoßlage | Nettowohnflächen                                         |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| <u>Übertrag:</u>                   | 51 Wohnungen      |                                                                                                       |             | = 2.619,38 m²                                            |
| „F“<br>- 2*Zi. Whg. = 54,95 m² -   | 10                | 11, 23, 35, 47, 59, 71,<br>83, 95, 107 und 119                                                        | 2. - 11. OG | 549,50 m²                                                |
| „G“<br>- 1*Zi. Whg. = 36,50 m² -   | 10                | 12, 24, 36, 48, 60, 72,<br>84, 96, 108 und 120                                                        | 2. - 11. OG | 365,00 m²                                                |
| „H“<br>- 3*Zi. Whg. = 68,43 m² -   | 10                | 13, 25, 37, 49, 61, 73,<br>85, 97, 109 und 121                                                        | 2. - 11. OG | 684,30 m²                                                |
| „I“<br>- 1*Zi. Whg. = 33,99 m² -   | 11                | 2, 14, 26, 38, 50, 62,<br>74, 86, 98, 110 und 122                                                     | 1. - 11. OG | 373,89 m²                                                |
| „J/K“<br>- 2*Zi. Whg. = 52,33 m² - | 22                | 3, 4, 15, 16, 27, 28, 39,<br>40, 51, 52, 63, 64, 75, 76,<br>87, 88, 99, 100, 111, 112,<br>123 und 124 | 1. - 11. OG | 1.151,26 m²                                              |
| „L“<br>- 2*Zi. Whg. = 50,37 m² -   | 11                | 5, 17, 29, 41, 53, 65, 77,<br>89, 101, 113 und 125                                                    | 1. - 11. OG | 554,07 m²                                                |
| <b>11 Wohnungstypen</b>            | <b>125 WE</b>     | <b>Wohnungs-Nr. 1 - 125</b>                                                                           |             | <b>= 6.297,40 m²</b><br><b>(Gesamt-Nettowohnflächen)</b> |

- Nutzflächen NF -

| Teileigentümer                                   | Geschoßlage    | Raumbenennung                                               | Nettonutzflächen                                       |
|--------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Teileigentum Nr. 126                             | 1. Obergeschoß | ZBV-Raum                                                    | = 4,27 m²                                              |
| Teileigentum Nr. 127                             | Erd- und 1. OG | Begegnungsstätte, Moschee,<br>Wasch- u. Toilettenräume u.a. | = 564,55 m²                                            |
| <b>2 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten</b> |                | <b>Nr. 126 + 127</b>                                        | <b>= 568,82 m²</b><br><b>(Gesamt-Nettonutzflächen)</b> |

Summe aller anrechenbaren Wohn- und Nutzflächen innerhalb des Wohn-Hochhauses = 6.866,22 m²

## 5. Sonstige Bemerkungen

Sonstige Bemerkungen:

keine

**Erklärung:**

Das Wertgutachten Nr. E 012/1997 wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen sowie unter Wahrung der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit erstellt.

Das Wertgutachten umfaßt 21 Seiten incl. 4 Anlagen  
und wird in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Bruchköbel, den 07.11.1997



# ANLAGE 1

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44)

Bewertungsobjekt: „Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3, 63450 Hanau - Kernstadt“

Gebäude „A“ Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

## Wohnflächen WF

hier: Wohnungen Nr. 1, 6, 18, 30, 42, 54, 66, 78, 90, 102 und 114 - Typ A -

| Geschosse | Raumbenennung | Raummaße | Bruttoflächen | Wertigkeit          | Nettoflächen                |
|-----------|---------------|----------|---------------|---------------------|-----------------------------|
|           |               |          |               | Putzabzug; Entfällt | da eigenes örtliches Aufmaß |

4. OG Wohnung zu 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Flur, Abstellraum und Loggia

|                                                                 |                   |   |                   |   |                      |   |      |   |                              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|------------------------------|
| Diele:                                                          | 2,22              | x | 1,81              | = | 4,02 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 4,02 m <sup>2</sup>          |
| Küche:                                                          | 2,90 <sup>5</sup> | x | 2,22              | = | 6,45 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 6,45 m <sup>2</sup>          |
| Wohnzimmer:                                                     | 4,80              | x | 4,48 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,70            | x | 1,82              | = | 20,25 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 20,25 m <sup>2</sup>         |
| Abstellraum:                                                    | 1,76              | x | 1,28              | = | 2,25 m <sup>2</sup>  | x | 0,50 | = | 1,13 m <sup>2</sup>          |
| Flur:                                                           | 1,65              | x | 2,01              | = | 3,32 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,32 m <sup>2</sup>          |
| Kinderzimmer:                                                   | 2,68              | x | 3,74              | = | 10,02 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 10,02 m <sup>2</sup>         |
| Bad/WC:                                                         | 1,98              | x | 2,00              | = | 3,96 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,96 m <sup>2</sup>          |
| Schlafzimmer:                                                   | 3,73 <sup>5</sup> | x | 3,73              | = | 13,93 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 13,93 m <sup>2</sup>         |
| Loggia:                                                         | 3,45              | x | 2,02              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,33            | x | 0,50              | = | 6,80 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,70 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 1. - 11. OG</b> |                   |   |                   |   |                      |   |      |   | <b>= 64,78 m<sup>2</sup></b> |

hier: Wohnungen Nr. 2, 14, 26, 38, 50, 62, 74, 86, 98, 110 und 122 - Typ I -

5. OG Wohnung zu 1 Zimmer, Kochnische, Bad/WC, Diele, Abstellraum und Loggia

|                                                                 |        |   |                   |   |                      |   |      |   |                              |
|-----------------------------------------------------------------|--------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|------------------------------|
| Diele:                                                          | 1,24   | x | 2,01              | = | 2,49 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 2,49 m <sup>2</sup>          |
| Bad/WC:                                                         | 1,76   | x | 2,00              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,40 | x | 0,30              | = | 3,40 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,40 m <sup>2</sup>          |
| Wohn- u. Schlafzimmer:                                          | 4,78   | x | 4,72              | = | 22,56 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 22,56 m <sup>2</sup>         |
| Kochnische:                                                     | 2,00   | x | 1,50 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,35 | x | 0,48              | = | 2,84 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 2,84 m <sup>2</sup>          |
| Abstellraum:                                                    | 1,64   | x | 1,38              | = | 2,26 m <sup>2</sup>  | x | 0,50 | = | 1,13 m <sup>2</sup>          |
| Loggia:                                                         | 2,01   | x | 3,25              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,33 | x | 0,79              | = | 6,27 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,57 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 1. - 11. OG</b> |        |   |                   |   |                      |   |      |   | <b>= 33,99 m<sup>2</sup></b> |

noch ANLAGE 1

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44)

noch Bewertungsobjekt: „Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3, 63450 Hanau - Kernstadt“

noch Gebäude „A“ Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

Wohnflächen WF

hier: Wohnungen Nr. 3, 15, 27, 39, 51, 63, 75, 87, 99, 111 und 123 - Typ J -

| Geschosse | Raumbenennung | Raummaße | Bruttoflächen | Wertigkeit<br>Putzabzug; Entfällt<br>da eigenes örtliches Aufmaß | Nettoflächen |
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|

4. OG Wohnung zu 2 Zimmer, Küche m. Abstellraum, Bad/WC, Diele u. Loggia

|                                                                 |                     |   |                   |   |                      |   |      |   |                              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|------------------------------|
| Diele:                                                          | 3,35                | x | 1,58 <sup>5</sup> | = | 5,31 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 5,31 m <sup>2</sup>          |
| Küche mit<br>Abstellraum:                                       | 3,35                | x | 1,99 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,55              | x | 0,35              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,44              | x | 0,46              | = | 6,29 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 6,29 m <sup>2</sup>          |
| Wohnzimmer:                                                     | 5,18                | x | 3,65 <sup>5</sup> | = | 18,93 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 18,93 m <sup>2</sup>         |
| Schlafzimmer:                                                   | 5,05                | x | 3,00 <sup>5</sup> | = | 15,18 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 15,18 m <sup>2</sup>         |
| Bad/WC:                                                         | 2,98 <sup>5</sup>   | x | 1,92 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,57              | x | 0,36              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,27 <sup>5</sup> | x | 0,36              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,18 <sup>5</sup> | x | 1,50              | = | 5,16 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 5,16 m <sup>2</sup>          |
| Loggia:                                                         | 3,01                | x | 2,00              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,34              | x | 0,53              | = | 5,84 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,46 m <sup>2</sup>          |
| <u>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 1. - 11. OG</u> |                     |   |                   |   |                      |   |      |   | <u>= 52,33 m<sup>2</sup></u> |

hier: Wohnungen Nr. 4, 16, 28, 40, 52, 64, 76, 88, 100, 112 und 124 - Typ K -

4. OG Wohnung zu 2 Zimmer, Küche m. Abstellraum, Bad/WC, Diele u. Loggia

|                                                                 |                     |   |                   |   |                      |   |      |   |                              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|------------------------------|
| Diele:                                                          | 3,34                | x | 1,59              | = | 5,31 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 5,31 m <sup>2</sup>          |
| Küche mit<br>Abstellraum:                                       | 1,98                | x | 3,34              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,62 <sup>5</sup> | x | 0,21              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,44              | x | 0,45              | = | 6,28 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 6,28 m <sup>2</sup>          |
| Wohnzimmer:                                                     | 5,18                | x | 3,67 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,08 <sup>5</sup> | x | 0,50              | = | 18,99 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 18,99 m <sup>2</sup>         |
| Schlafzimmer:                                                   | 3,00                | x | 5,04              | = | 15,12 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 15,12 m <sup>2</sup>         |
| Bad/WC:                                                         | 2,98 <sup>5</sup>   | x | 1,92 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 1,52 <sup>5</sup> | x | 0,19              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,55              | x | 0,36              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,32              | x | 0,28              | = | 5,17 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 5,17 m <sup>2</sup>          |
| Loggia:                                                         | 2,95                | x | 2,02              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,32 <sup>5</sup> | x | 0,49              | = | 5,80 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,45 m <sup>2</sup>          |
| <u>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 1. - 11. OG</u> |                     |   |                   |   |                      |   |      |   | <u>= 52,32 m<sup>2</sup></u> |

noch ANLAGE 1

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44)

noch Bewertungsobjekt: „Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3, 63450 Hanau - Kernstadt“

noch Gebäude „A“ Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

Wohnflächen WF

hier: Wohnungen Nr. 5, 17, 29, 41, 53, 65, 77, 89, 101, 113 und 125 - Typ L -

| Geschosse | Raumbenennung | Raummaße | Bruttoflächen | Wertigkeit<br>Putzabzug; Entfällt<br>da eigenes örtliches Aufmaß | Nettoflächen |
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|

4. OG Wohnung zu 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum und Loggia

Diele: 1,75 x 4,01 = 7,02 m<sup>2</sup> x 1,00 = 7,02 m<sup>2</sup>

Küche: 2,90 x 2,22  
- 0,23 x 0,61 = 6,30 m<sup>2</sup> x 1,00 = 6,30 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 4,75 x 4,21 = 20,00 m<sup>2</sup> x 1,00 = 20,00 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,41 x 1,69 = 2,38 m<sup>2</sup> x 0,50 = 1,19 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 2,92 x 3,85 = 11,24 m<sup>2</sup> x 1,00 = 11,24 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 2,00 x 1,74  
- 0,53 x 0,34<sup>5</sup> = 3,30 m<sup>2</sup> x 1,00 = 3,30 m<sup>2</sup>

Loggia: 2,74 x 1,98  
- 0,50 x 0,33 = 5,26 m<sup>2</sup> x 0,25 = 1,32 m<sup>2</sup>

Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 1. - 11. OG = 50,37 m<sup>2</sup>

hier: Wohnungen Nr. 7, 19, 31, 43, 55, 67, 79, 91, 103 und 115 - Typ B -

4. OG Wohnung zu 2 Zimmer, Küche/Diele/Abstellraum, Bad/WC u. Loggia

Diele/Küche  
u. Abstellraum: 3,44 x 3,55<sup>5</sup>  
- 0,40 x 0,74 = 11,93 m<sup>2</sup> x 1,00 = 11,93 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 5,10 x 3,61  
- 0,49 x 0,08 = 18,45 m<sup>2</sup> x 1,00 = 18,45 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 3,00<sup>5</sup> x 5,05 = 15,18 m<sup>2</sup> x 1,00 = 15,18 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 3,00<sup>5</sup> x 1,73<sup>5</sup>  
- 0,40 x 0,85 = 4,87 m<sup>2</sup> x 1,00 = 4,87 m<sup>2</sup>

Loggia: 2,87 x 2,01 = 5,77 m<sup>2</sup> x 0,25 = 1,44 m<sup>2</sup>

Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 2. - 11. OG = 51,87 m<sup>2</sup>

noch ANLAGE 1

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44)

noch Bewertungsobjekt: „Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3, 63450 Hanau - Kernstadt“

noch Gebäude „A“ Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

Wohnflächen WF

hier: Wohnungen Nr. 8, 20, 32, 44, 56, 68, 80, 92, 104 und 106 - Typ C -

| Geschosse | Raumbenennung | Raummaße | Bruttoflächen | Wertigkeit<br>Putzabzug; Entfällt<br>da eigenes örtliches Aufmaß | Nettoflächen |
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|

4. OG Wohnung zu 2 Zimmer, Küche/Diele/Abstellraum, Bad/WC und Loggia

|                                |                             |        |                           |                        |                               |
|--------------------------------|-----------------------------|--------|---------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Diele/Küche<br>m. Abstellraum: | 3,52 <sup>5</sup><br>- 0,77 | x<br>x | 3,56<br>0,45 <sup>5</sup> | = 12,20 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 12,20 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------|---------------------------|------------------------|-------------------------------|

|             |                |        |              |                        |                               |
|-------------|----------------|--------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Wohnzimmer: | 3,66<br>- 0,08 | x<br>x | 5,02<br>0,51 | = 18,33 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 18,33 m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------|--------|--------------|------------------------|-------------------------------|

|               |      |   |      |                        |                               |
|---------------|------|---|------|------------------------|-------------------------------|
| Schlafzimmer: | 3,02 | x | 5,07 | = 15,31 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 15,31 m <sup>2</sup> |
|---------------|------|---|------|------------------------|-------------------------------|

|         |                             |        |                           |                       |                              |
|---------|-----------------------------|--------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Bad/WC: | 3,01<br>- 0,36 <sup>5</sup> | x<br>x | 1,72 <sup>5</sup><br>0,81 | = 4,90 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 4,90 m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------------|--------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|

|         |      |   |       |                       |                              |
|---------|------|---|-------|-----------------------|------------------------------|
| Loggia: | 2,01 | x | 2,995 | = 6,02 m <sup>2</sup> | x 0,25 = 1,50 m <sup>2</sup> |
|---------|------|---|-------|-----------------------|------------------------------|

|                                                                 |  |  |  |  |                              |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------|
| <b>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 2. - 11. OG</b> |  |  |  |  | <b>= 52,24 m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------|

hier: Wohnungen Nr. 9, 21, 33, 45, 57, 69, 81, 93, 105 und 117 - Typ D -

4. OG Wohnung zu 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Flur und Balkon

|        |                |        |                           |                       |                              |
|--------|----------------|--------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Diele: | 1,94<br>- 0,19 | x<br>x | 1,75<br>0,48 <sup>5</sup> | = 3,30 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 3,30 m <sup>2</sup> |
|--------|----------------|--------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|

|        |                             |        |                           |                       |                              |
|--------|-----------------------------|--------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Küche: | 2,89<br>- 0,22 <sup>5</sup> | x<br>x | 1,73 <sup>5</sup><br>0,61 | = 4,88 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 4,88 m <sup>2</sup> |
|--------|-----------------------------|--------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|

|             |      |   |                   |                        |                               |
|-------------|------|---|-------------------|------------------------|-------------------------------|
| Wohnzimmer: | 4,33 | x | 4,73 <sup>5</sup> | = 20,50 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 20,50 m <sup>2</sup> |
|-------------|------|---|-------------------|------------------------|-------------------------------|

|       |                   |   |      |                       |                              |
|-------|-------------------|---|------|-----------------------|------------------------------|
| Flur: | 1,79 <sup>5</sup> | x | 1,75 | = 3,14 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 3,14 m <sup>2</sup> |
|-------|-------------------|---|------|-----------------------|------------------------------|

|               |                   |   |                   |                        |                               |
|---------------|-------------------|---|-------------------|------------------------|-------------------------------|
| Schlafzimmer: | 2,91 <sup>5</sup> | x | 4,12 <sup>5</sup> | = 12,02 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 12,02 m <sup>2</sup> |
|---------------|-------------------|---|-------------------|------------------------|-------------------------------|

|         |                |        |              |                       |                              |
|---------|----------------|--------|--------------|-----------------------|------------------------------|
| Bad/WC: | 2,22<br>- 0,34 | x<br>x | 1,73<br>0,52 | = 3,66 m <sup>2</sup> | x 1,00 = 3,66 m <sup>2</sup> |
|---------|----------------|--------|--------------|-----------------------|------------------------------|

|         |      |   |      |                       |                              |
|---------|------|---|------|-----------------------|------------------------------|
| Balkon: | 1,39 | x | 3,75 | = 5,21 m <sup>2</sup> | x 0,25 = 1,30 m <sup>2</sup> |
|---------|------|---|------|-----------------------|------------------------------|

|                                                                 |  |  |  |  |                              |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------|
| <b>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 2. - 11. OG</b> |  |  |  |  | <b>= 48,80 m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------|

**Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44)**

noch **Bewertungsobjekt:** „Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3, 63450 Hanau - Kernstadt“

noch **Gebäude „A“** Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

Wohnflächen WF

hier: **Wohnungen Nr.** 10, 22, 34, 46, 58, 70, 82, 94, 106 und 118 - Typ E -

| <b>Geschosse</b> | <b>Raumbenennung</b> | <b>Raummaße</b> | <b>Bruttoflächen</b> | <b>Wertigkeit</b>   | <b>Nettoflächen</b>         |
|------------------|----------------------|-----------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|
|                  |                      |                 |                      | Putzabzug; Entfällt | da eigenes örtliches Aufmaß |

**4. OG** Wohnung zu 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Diele und Loggia

|                                                                        |        |   |                   |   |                      |   |      |   |                                     |
|------------------------------------------------------------------------|--------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|-------------------------------------|
| Diele:                                                                 | 2,51   | x | 1,39              | = | 3,49 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,49 m <sup>2</sup>                 |
| Bad/WC:                                                                | 2,49   | x | 1,73 <sup>5</sup> | = | 4,32 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 4,32 m <sup>2</sup>                 |
| Wohn- u. Schlafzimmer:                                                 | 4,68   | x | 4,83 <sup>5</sup> | = | 22,63 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 22,63 m <sup>2</sup>                |
| Küche:                                                                 | 2,49   | x | 1,83              |   |                      |   |      |   |                                     |
|                                                                        | - 0,48 | x | 0,66              | = | 4,24 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 4,24 m <sup>2</sup>                 |
| Abstellraum:                                                           | 1,80   | x | 1,70              | = | 3,06 m <sup>2</sup>  | x | 0,50 | = | 1,53 m <sup>2</sup>                 |
| Loggia:                                                                | 2,03   | x | 3,07              | = | 6,23 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,56 m <sup>2</sup>                 |
| <b><u>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 2. - 11. OG</u></b> |        |   |                   |   |                      |   |      |   | <b><u>= 37,77 m<sup>2</sup></u></b> |

hier: **Wohnungen Nr.** 11, 23, 35, 47, 59, 71, 83, 95, 107 und 119 - Typ F -

**4. OG** Wohnung zu 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Abstellraum und Loggia

|                                                                        |                   |   |                   |   |                      |   |      |   |                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|-------------------------------------|
| Diele:                                                                 | 1,53 <sup>5</sup> | x | 3,50              | = | 5,37 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 5,37 m <sup>2</sup>                 |
| Abstellraum:                                                           | 1,16              | x | 2,09              |   |                      |   |      |   |                                     |
|                                                                        | - 0,32            | x | 0,74 <sup>5</sup> | = | 2,19 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 2,19 m <sup>2</sup>                 |
| Küche:                                                                 | 2,00              | x | 2,27              |   |                      |   |      |   |                                     |
|                                                                        | - 0,45            | x | 0,35              | = | 4,38 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 4,38 m <sup>2</sup>                 |
| Bad/WC:                                                                | 2,98 <sup>5</sup> | x | 1,74              |   |                      |   |      |   |                                     |
|                                                                        | - 0,87            | x | 0,40 <sup>5</sup> | = | 4,84 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 4,84 m <sup>2</sup>                 |
| Wohnzimmer:                                                            | 5,56              | x | 3,63              |   |                      |   |      |   |                                     |
|                                                                        | - 0,08            | x | 0,49              | = | 20,14 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 20,14 m <sup>2</sup>                |
| Schlafzimmer:                                                          | 3,01              | x | 5,51              | = | 16,59 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 16,59 m <sup>2</sup>                |
| Loggia:                                                                | 2,99              | x | 1,93              | = | 5,77 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,44 m <sup>2</sup>                 |
| <b><u>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 2. - 11. OG</u></b> |                   |   |                   |   |                      |   |      |   | <b><u>= 54,95 m<sup>2</sup></u></b> |

noch ANLAGE 1

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44)

noch Bewertungsobjekt: „Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3, 63450 Hanau - Kernstadt“

noch Gebäude „A“ Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

Wohnflächen WF

hier: Wohnungen Nr. 12, 24, 36, 48, 60, 72, 84, 96, 108 und 120 - Typ G -

| Geschosse | Raumbenennung | Raummaße | Bruttoflächen | Wertigkeit<br>Putzabzug;<br>da eigenes örtliches Aufmaß | Nettoflächen<br>Entfällt |
|-----------|---------------|----------|---------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|
|-----------|---------------|----------|---------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|

4. OG Wohnung zu 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Diele und Loggia

|                                                                 |                   |   |                   |   |                      |   |      |   |                              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|------------------------------|
| Diele:                                                          | 1,33 <sup>5</sup> | x | 2,51 <sup>5</sup> | = | 3,36 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,36 m <sup>2</sup>          |
| Bad/WC:                                                         | 1,74 <sup>5</sup> | x | 2,51              | = | 4,38 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 4,38 m <sup>2</sup>          |
| Wohn- u. Schlafrum:                                             | 4,66 <sup>5</sup> | x | 4,77 <sup>5</sup> | = | 22,28 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 22,28 m <sup>2</sup>         |
| Küche:                                                          | 2,50              | x | 1,50              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,48            | x | 0,66              | = | 3,43 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,43 m <sup>2</sup>          |
| Abstellraum:                                                    | 1,80              | x | 1,70              | = | 3,06 m <sup>2</sup>  | x | 0,50 | = | 1,53 m <sup>2</sup>          |
| Loggia:                                                         | 2,01              | x | 3,02              | = | 6,07 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,52 m <sup>2</sup>          |
| <u>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 2. - 11. OG</u> |                   |   |                   |   |                      |   |      |   | <u>= 36,50 m<sup>2</sup></u> |

hier: Wohnungen Nr. 13, 25, 37, 49, 61, 73, 85, 97, 109 und 121 - Typ H -

6. OG Wohnung zu 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Flur, Abstellraum und Loggia

|                                                                 |                     |   |                   |   |                      |   |      |   |                              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---|-------------------|---|----------------------|---|------|---|------------------------------|
| Diele:                                                          | 2,26 <sup>5</sup>   | x | 1,65              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | + 0,25 <sup>5</sup> | x | 0,98 <sup>5</sup> | = | 3,99 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,99 m <sup>2</sup>          |
| Küche:                                                          | 2,00                | x | 2,23 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,34 <sup>5</sup> | x | 0,53              | = | 4,29 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 4,29 m <sup>2</sup>          |
| Wohnzimmer:                                                     | 6,77                | x | 3,74 <sup>5</sup> |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,44              | x | 0,44              | = | 25,16 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 25,16 m <sup>2</sup>         |
| Flur:                                                           | 1,63 <sup>5</sup>   | x | 2,03 <sup>5</sup> | = | 3,33 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,33 m <sup>2</sup>          |
| Bad/WC:                                                         | 1,99 <sup>5</sup>   | x | 2,00              |   |                      |   |      |   |                              |
|                                                                 | - 0,59              | x | 0,34              | = | 3,79 m <sup>2</sup>  | x | 1,00 | = | 3,79 m <sup>2</sup>          |
| Schlafzimmer:                                                   | 3,93 <sup>5</sup>   | x | 3,74              | = | 14,72 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 14,72 m <sup>2</sup>         |
| Kinderzimmer:                                                   | 2,91                | x | 3,72 <sup>5</sup> | = | 10,84 m <sup>2</sup> | x | 1,00 | = | 10,84 m <sup>2</sup>         |
| Abstellraum:                                                    | 1,96                | x | 0,98 <sup>5</sup> | = | 1,93 m <sup>2</sup>  | x | 0,50 | = | 0,96 m <sup>2</sup>          |
| Loggia:                                                         | 2,01                | x | 2,68              | = | 5,39 m <sup>2</sup>  | x | 0,25 | = | 1,35 m <sup>2</sup>          |
| <u>Gesamt-Nettowohnfläche der o.a. Wohnungen im 2. - 11. OG</u> |                     |   |                   |   |                      |   |      |   | <u>= 68,43 m<sup>2</sup></u> |

noch ANLAGE 1

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 in Verbindung mit II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44)

noch Bewertungsobjekt: „Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3, 63450 Hanau - Kernstadt“

noch Gebäude „A“ Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten

Nutzflächen NF

hier: Teileigentum Nr. 126 und 127

| Geschosse | Raumbenennung | Raummaße | Bruttoflächen | Wertigkeit<br>Putzabzug; Entfällt<br>da eigenes örtliches Aufmaß | Nettoflächen |
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|
|-----------|---------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|

Teileigentum Nr. 126 - Raum ZBV -

1. OG

Abstell- und

Lagerraum: 3,05 x 1,40 = 4,27 m<sup>2</sup> x 1,00 = 4,27 m<sup>2</sup>

Gesamt-Nettonutzfläche des Teileigentums Nr. 126 im 1. OG = 4,27 m<sup>2</sup>

Teileigentum Nr. 127 - Eigentümer und Nutzer  
(Türkisch-Islamische Union Köln)

EG

Eingang/Erschließungsflur: 1,90 x 11,65 = 22,14 m<sup>2</sup> x 1,00 = 22,14 m<sup>2</sup>

Gemeinschaftsraum/Gastraum: 8,25 x 4,74  
(Begegnungsstätte) + 6,50 x 3,75 = 63,48 m<sup>2</sup> x 1,00 = 63,48 m<sup>2</sup>

Vorraum zur Moschee  
m. Frisörladen: 8,62 x 6,73 = 58,01 m<sup>2</sup> x 1,00 = 58,01 m<sup>2</sup>

Flur 1 (vor Moschee): 1,50 x 2,54 = 3,81 m<sup>2</sup> x 1,00 = 3,81 m<sup>2</sup>

Waschraum u. Toiletten: 6,46 x 2,86 = 18,48 m<sup>2</sup> x 1,00 = 18,48 m<sup>2</sup>

Moschee: 14,54 x 20,77  
+ 4,03 x 4,95  
- 3 x 0,26 x 1,47  
- 3 x 0,34 x 0,88  
- 3 x 0,35 x 0,26 = 319,62 m<sup>2</sup> x 1,00 = 319,62 m<sup>2</sup>

Flur 2: 2,46 x 3,74  
+ 2,15 x 1,42  
+ 5,30 x 0,92  
+ 1,26 x 1,09 = 18,50 m<sup>2</sup> x 1,00 = 18,50 m<sup>2</sup>

Raum 1: 2,56<sup>5</sup> x 2,76 = 7,08 m<sup>2</sup> x 1,00 = 7,08 m<sup>2</sup>  
-ehemaliges Büro -

WC Herren: 3,29 x 1,69  
- 0,62 x 0,40  
- 0,94 x 0,20  
- 0,67 x 0,20  
+ 1,27<sup>5</sup> x 1,68 = 7,13 m<sup>2</sup> x 1,00 = 7,13 m<sup>2</sup>

WC Damen: 1,05 x 1,57  
+ 1,15 x 1,50  
+ 1,40 x 1,55 = 5,54 m<sup>2</sup> x 1,00 = 5,54 m<sup>2</sup>

Raum 2: 1,90<sup>5</sup> x 2,05 = 3,91 m<sup>2</sup> x 1,00 = 3,91 m<sup>2</sup>

Zwischensumme „Nettonutzflächen“ Teileigentum Nr. 127 im EG = 527,70 m<sup>2</sup>

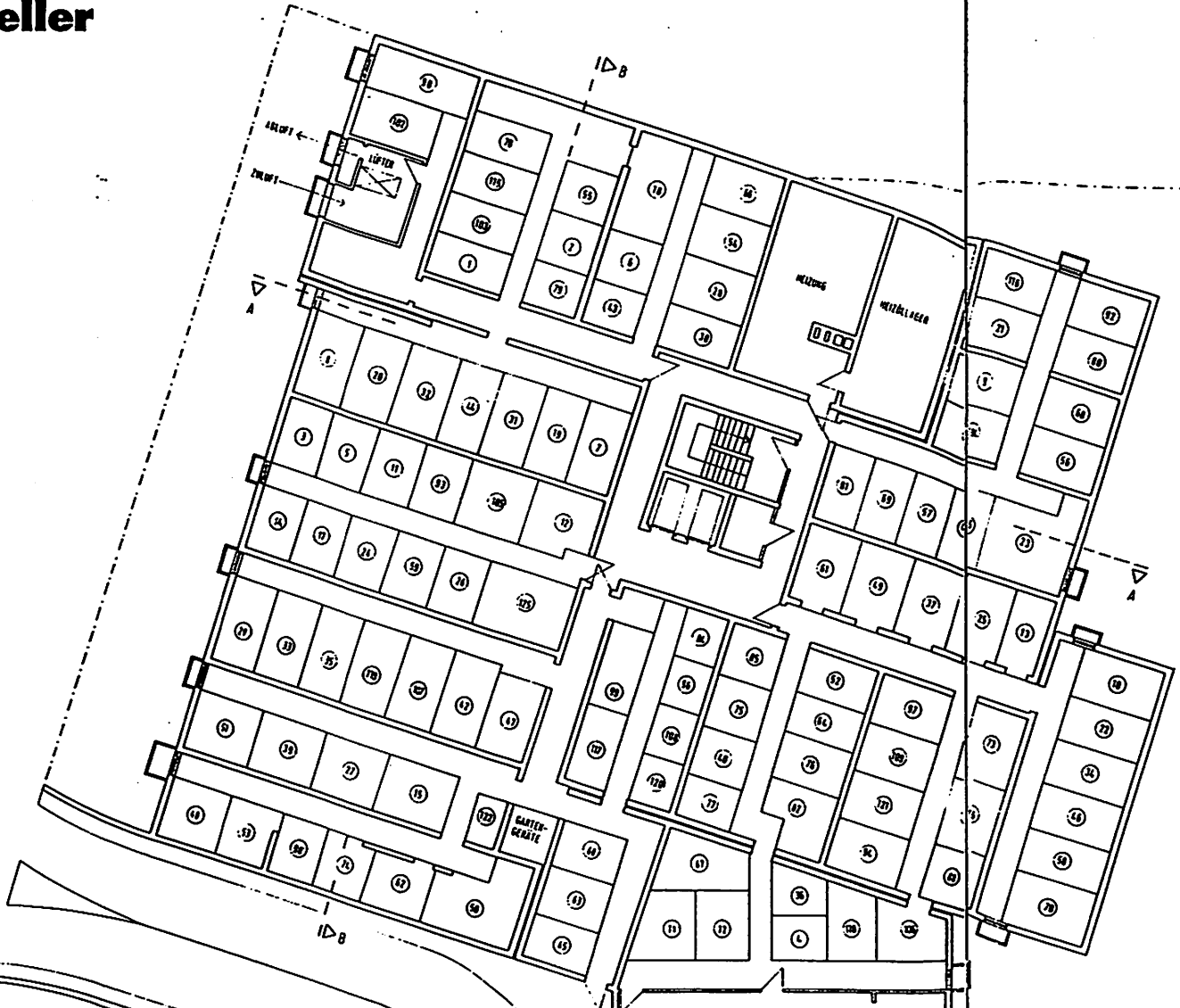
1. OG

Raum 3: 9,05 x 3,76  
- ehem. Personalraum - - 3,76 x 1,10 = 29,89 m<sup>2</sup> x 1,00 = 29,89 m<sup>2</sup>

Raum 4: 3,76 x 1,98<sup>5</sup> = 6,96 m<sup>2</sup> x 1,00 = 6,96 m<sup>2</sup>  
- ehem. Teeküche -

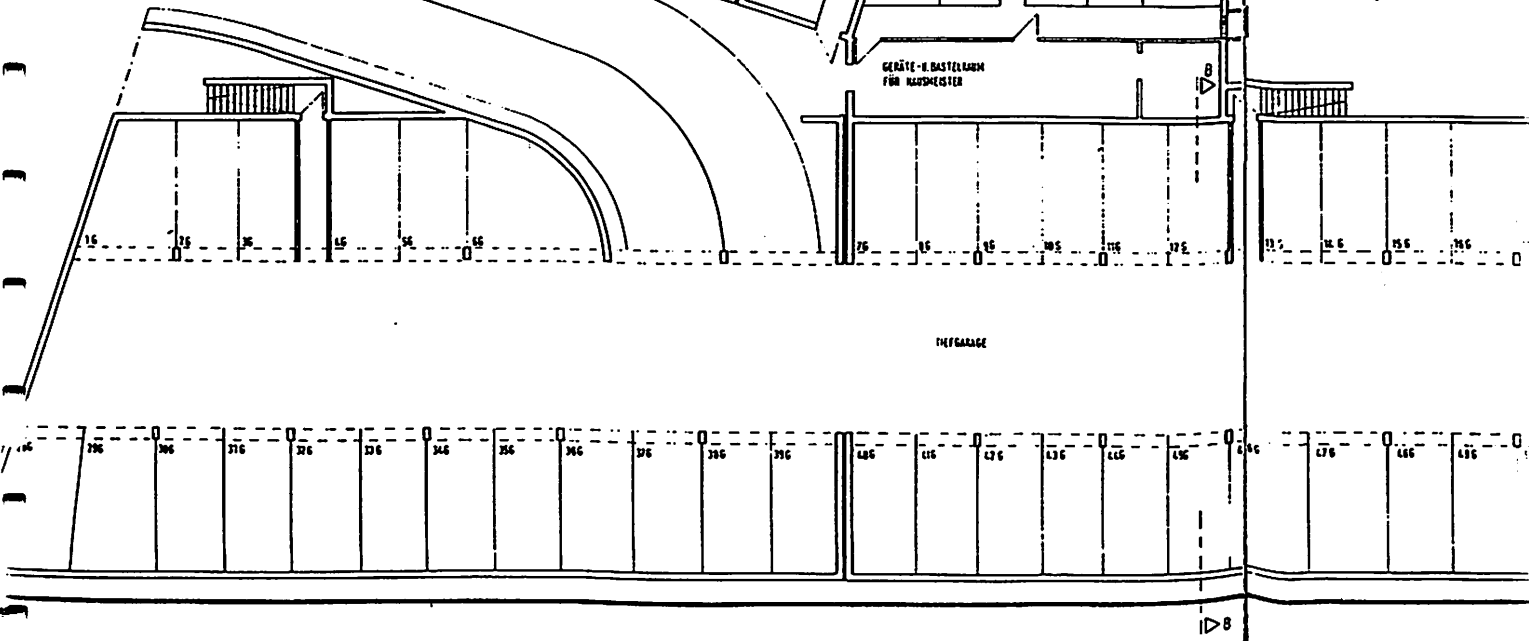
Gesamt-Nettonutzfläche des Teileigentums Nr. 127 im EG + 1. OG = 564,55 m<sup>2</sup>

# Grundriß Tiefgarage und Keller

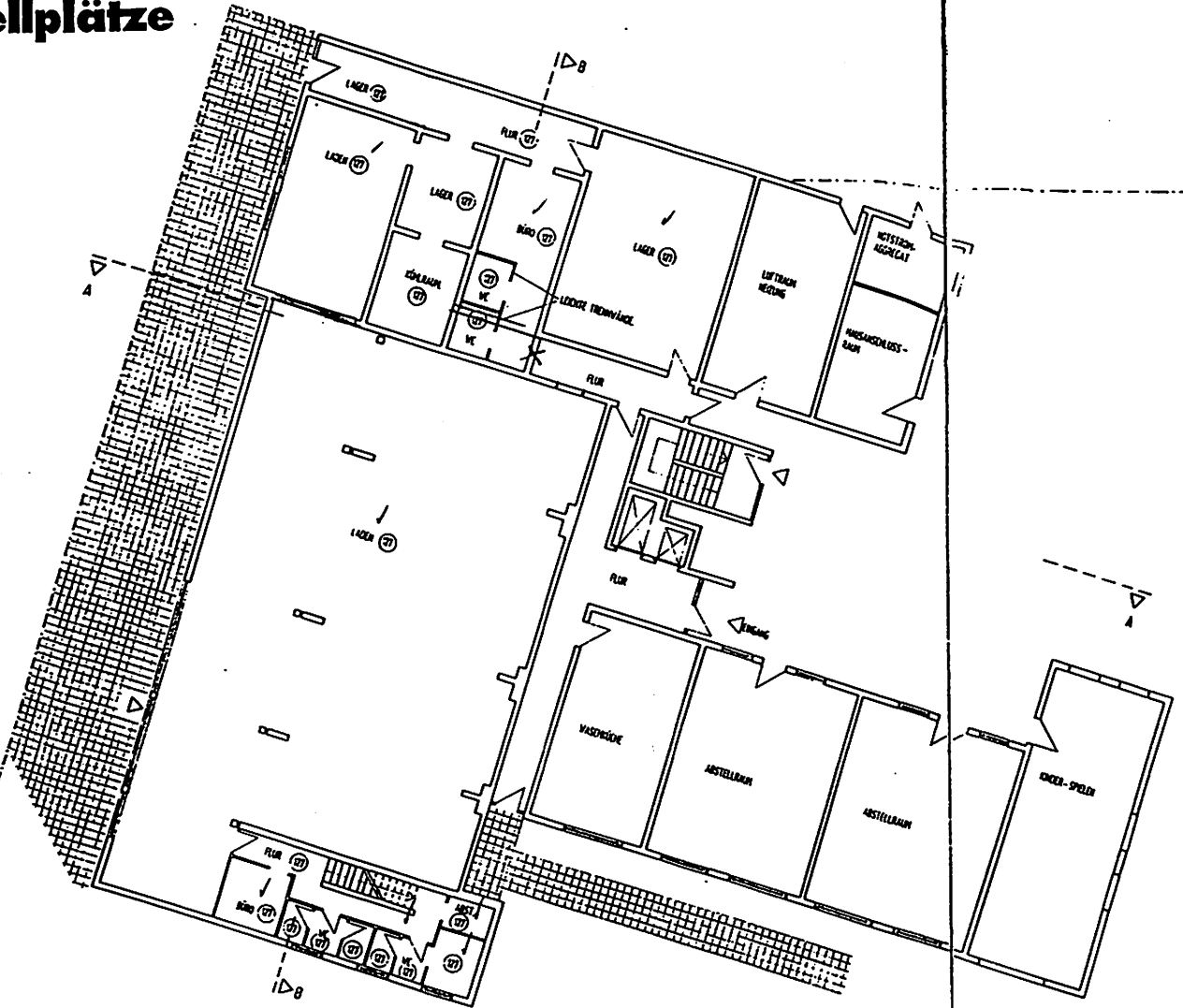


GERÄTE- u. BASTELRAHM  
FÜR HAARSTREITER

TIEFGARAGE



# Grundriß Erdgeschoß und Außenstellplätze



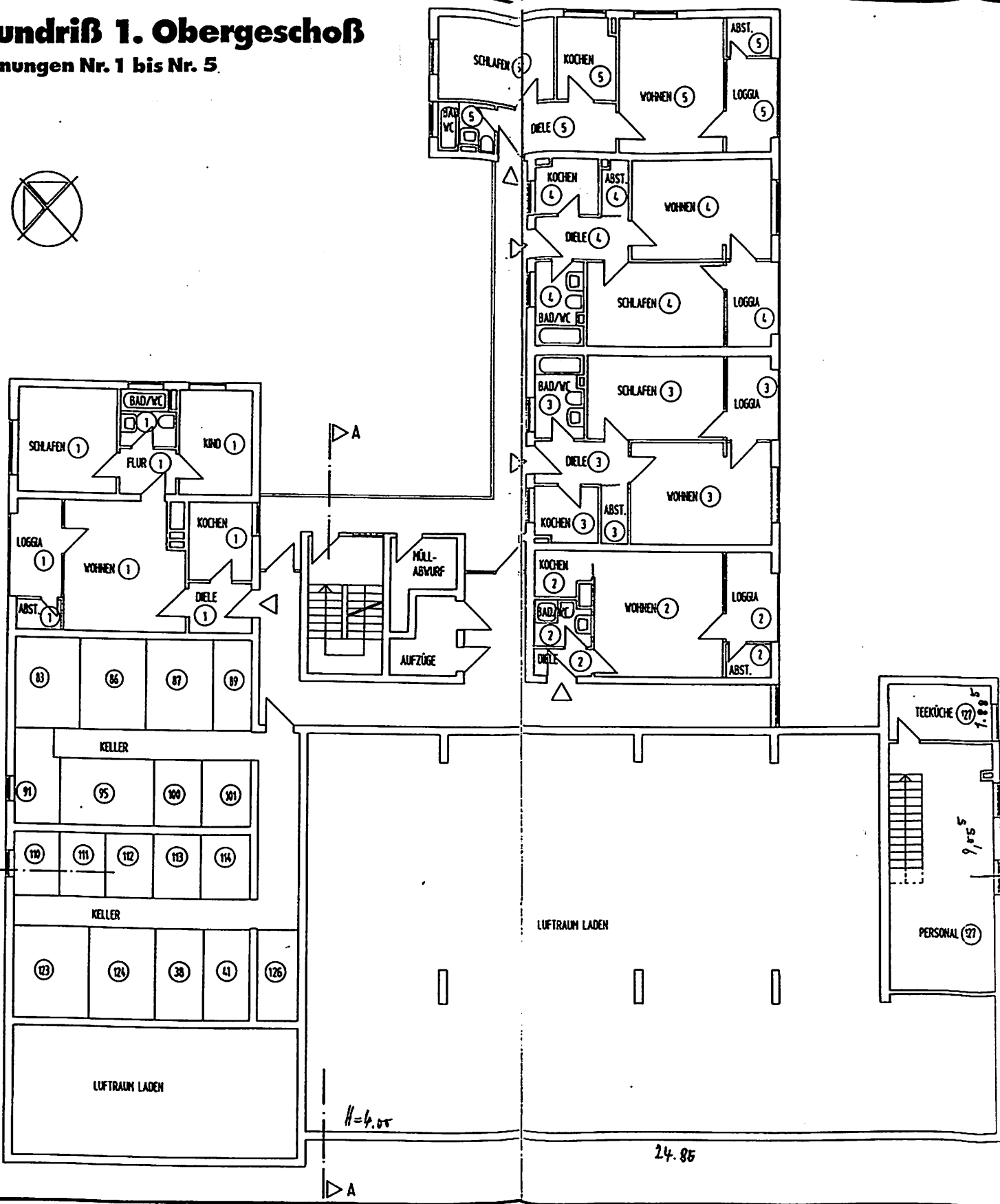
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| S1 | S2 | S3 | S4 | S5 | S6 | S7 | S8 | S9 | S10 | S11 | S12 | S13 | S14 | S15 | S16 | S17 | S18 | S19 | S20 | S21 | S22 | S23 | S24 |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

STELLPLÄTZE

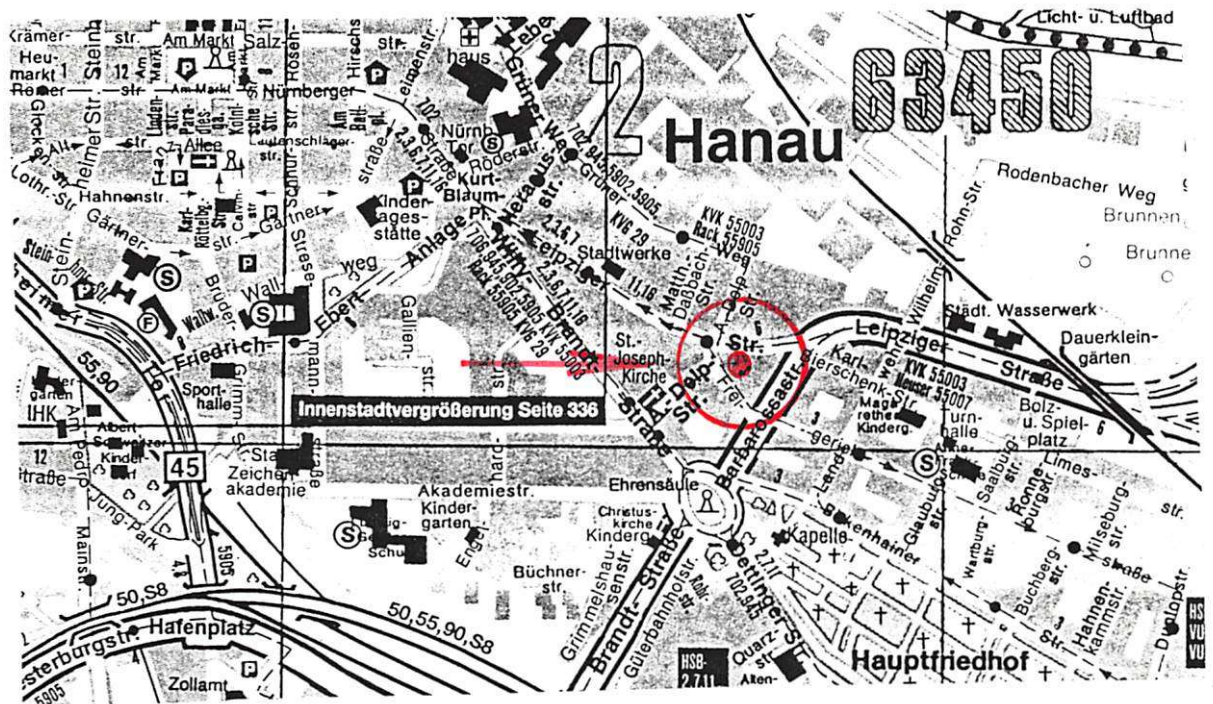
|     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| S25 | S26 | S27 | S28 | S29 | S30 | S31 | S32 | S33 | S34 | S35 | S36 | S37 | S38 | S39 | S40 | S41 | S42 | S43 | S44 | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

# Grundriß 1. Obergeschoß

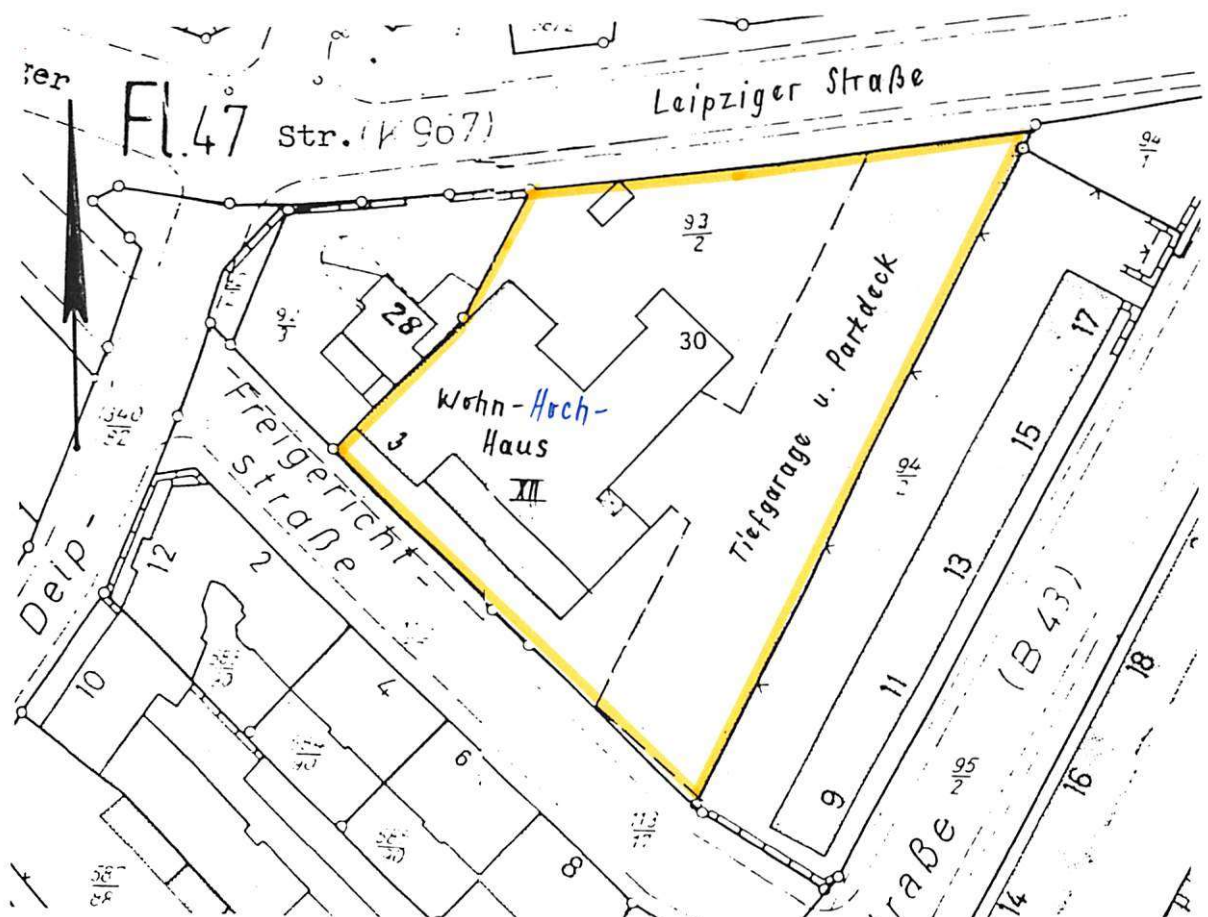
## Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 5



AUSZUG AUS DEM RHEIN-MAIN-STADTATLAS



KARTENAUSZUG - Maßstab = 1:1000



Fotodokumentation

" Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3; 63450 Hanau -Kernstadt- "



1 Bild: Gebäude "A" Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten (öst-und südliche Gebäudefassaden)



2 Bild: Gebäude "A" Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten ( westliche Gebäudefassade )

Fotodokumentation

" Leipziger Straße 30/Freigerichtstraße 3; 63450 Hanau -Kernstadt- "

Aufnahme vom 25.10.1997



Bürogemeinschaft Kroegel & Köhler

3

Bild: -Gebäude "A"- Wohn-Hochhaus mit 125 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten  
( nördliche Gebäudefassaden )