

Rentax GmbH & Co. KG, Postfach 51 09 69, 50945 Köln

Rentax GmbH & Co. KG

Korrespondenzanschrift:

Postfach 51 09 69
50945 Köln

Rentax GmbH & Co. KG
Lindenallee 2-4
50968 Köln
TEL: 0221 / 9334202
e-mail: info@rentax-kg.de

— Angebot zum Kauf eines Erbbaugrundstücks im Kölner Süden

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie interessieren sich für ein Erbbaugrundstück aus unserem Bestand. Hierzu übermitteln wir Ihnen unsere Angebotsunterlagen. Auf gesonderte Anforderung schicken wir Ihnen gerne auch den Erbbaurechtsvertrag vom 7.2.1972 und den Entwurf des Notarvertrages für den Kauf dieses Erbbaugrundstücks.

Erbbaugrundstücke gehören seit jeher zu den bevorzugten Vermögensanlagen der Kirchen – und sie wissen warum. Damit können sie den Grundbesitz im Eigentum behalten, erwirtschaften Erbbauzinsen und sichern sich die langfristigen Wertsteigerungen. Außerdem können alle Kosten, die mit Grundbesitz verbunden sind, auf die Erbbaunehmer abgewälzt werden – und es bedarf nur eines geringen Verwaltungsaufwandes.

— Im privaten Grundstücksbereich ist üblich, dass Grundstück und Bebauung eine Einheit bilden. Eine Ausnahme ist dieses Angebot. Es hat besondere Vorzüge.

Erbbaurecht ist keine alltägliche Sache. Wir sind uns bewusst, dass es Fragen geben kann. Wenn Sie uns solche mitteilen – gerne per Mail - werden wir sie umgehend beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

Rentax GmbH & Co. KG

Dr. Minninger



Erbbaugrundstück im Kölner Süden

Hohe steuerfreie Vermögensbildung

Gesicherter Wertzuwachs Keine Verwaltungsarbeit

info@rentax-kg.de

Dieses Angebot richtet sich nicht an Anleger, die auf laufende zu versteuernde Erbbauzinsen Wert legen, sondern an Investoren, die sichere und steuerfreie Wertzuwächse bevorzugen.

Das Angebot ist auch sehr geeignet, um Kindern und / oder Enkeln heute eine vergleichsweise geringe Schenkung* zukommen zu lassen, aus der durch gesicherten Wertzuwachs ein steuerfreies Millionenvermögen** wird.

*im Rahmen der Freibeträge steuerfrei / Schenkungsbetrag = Grundstückspreis € 230.000

**Wertzuwachs 1,4, Millionen – siehe weitere Ausführungen

Inhaltsverzeichnis

Abbildung Wohnhaus und Grundstück Am Rondorfer Pfad 9 50997 Köln Stadtteil Meschenich

Das Angebot im Überblick

Lagebeschreibung

Karte Stadtteile Kölner Süden

Katasterplan: Erbbaugrundstück Gemarkung Rondorf Flur 56 Flurstück 424 groß 2.861 qm

Ermittlung des Wertes des Erbbaugrundstücks nach Bewertungsgesetz §194

Wertentwicklung Tabelle 2025 - 2071 Ablauf Erbbaurecht und Heimfall

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln Stadtteil Meschenich

35 Maisonettewohnungen Typ H und J des Erbbaurechtsgebäudes

Auf Anforderung: Erbbaurechtsvertrag vom 7.2.1972 und Entwurf Kaufvertrag

Welche Optionen bietet diese Kapitalanlage dem Investor?

Wenn der Investor das Erbbaugrundstück erworben hat, bieten sich für ihn folgende Optionen:

Erste Option:

Er wartet auf den Heimfall am 31.12.2071. Während dieser Zeit entstehen beim Investor keine Kosten, da diese gemäß Erbbaurechtsvertrag von den Erbbauberechtigten – also den Eigentümern der Wohnungen zu tragen sind. Beim Heimfall zahlt der Investor eine Entschädigung in Höhe von 90 % des von einem vereidigten Sachverständigen festgestellten Verkehrswertes. Der Investor wird gemäß § 11 und § 10 Abs. 4 des Erbbaurechtsvertrages Eigentümer der 35 Erbbauwohnungen. Den Entschädigungsbetrag kann der Investor mit einem - im Verhältnis zum Wert des Grundstücks und der Wohnungen - relativ geringen Bankdarlehen finanzieren. Das Erbbaurecht bleibt zunächst als „Eigentümergeerbbaurecht“ bestehen. Da nun Personenidentität gegeben ist, kann der Investor beim Grundbuchamt die Aufhebung des Erbbaurechts beantragen. Das Erbbaugrundbuch wird nunmehr geschlossen und das neue Wohnungsgrundbuch wird angelegt. Die Erbbauwohnungen werden zu normalen Eigentumswohnungen. Diese kann er als Kapitalanlage vermieten, sie einzeln oder auch das Haus als Gesamtobjekt veräußern.

Zweite Option:

Alternativ kann der Investor vor dem Heimfall den einzelnen Wohnungseigentümern stattdessen eine Verlängerung des Erbbaurechts auf die geschätzte Standdauer des Bauwerkes gemäß § 11 des Erbbaurechtsvertrages und § 27 (3) des Erbbaurechtsgesetzes von 1919 anbieten. Das Angebot der Verlängerung kann sogar mehrmals wiederholt werden. Lehnt der Wohnungseigentümer eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung und der Heimfall an den

Grundstückseigentümer findet ohne Zahlung der Entschädigung statt. Hier der Gesetzestext:

§ 27 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz

„ Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.“

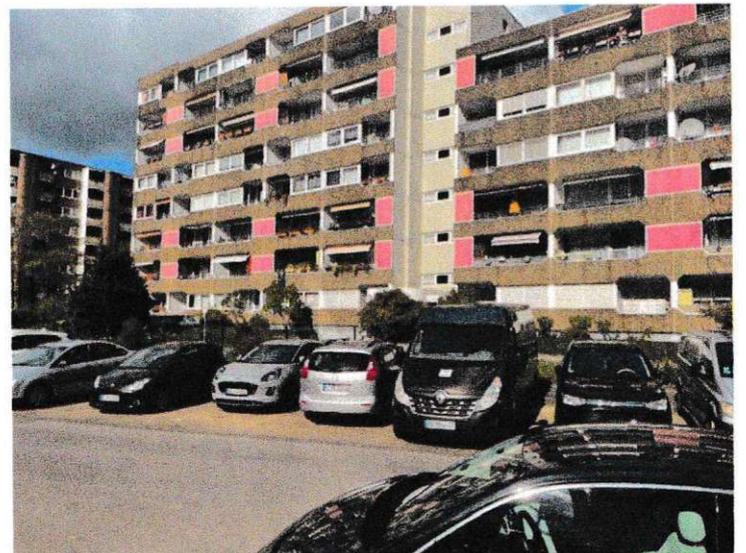
Dritte Option:

Der Investor muss aber nicht bis 2071 warten, wenn er das Engagement früher beenden möchte. Er kann jederzeit das Grundstück verkaufen und einen Gewinn realisieren. Der Wert des Grundstücks nimmt bis zum Ende des Erbbaurechts ständig zu (siehe Tabelle Wertentwicklung 2025 bis 2071). Wegen der Spekulationsfrist von 10 Jahren sollte ein Verkauf nicht vor Ablauf dieser Frist stattfinden, um einen Gewinn steuerfrei zu erzielen.

Vierte Option

Investoren im fortgeschrittenen Alter bietet sich noch eine besondere Möglichkeit an. Die meisten Menschen möchten gerne ihren Kindern und Enkeln etwas vererben. Mit dieser sicheren und wertdynamischen Investition von (nur) € 230.00 besteht die Möglichkeit, den Nachkommen legal eine Millionenschenkung – hier € 1,4 Mio. - einkommen- und schenkungssteuerfrei zukommen zu lassen. Wenn dies angestrebt wird, empfiehlt es sich, die Schenkung rechtzeitig (und unter Nutzung vorhandener Freibeträge) vorzunehmen, damit die Spekulationsfrist von 10 Jahren auch für die Empfänger der Schenkung so früh wie möglich zu laufen beginnt.

Lesen Sie bitte hierzu auch die Ausführungen auf den Seiten 6 – 9.



Das Angebot im Überblick

Dieses Angebot bietet als Kapitalanlage ein Erbbaugrundstück an, das 1972 – 1974 mit 35 Fünfstücker- Wohnungen im Erbbaurecht bebaut wurde.

Die Besonderheit ist, dass die Erbbauzinsen bereits 1972 in vollem Umfang für die gesamte Laufzeit von 99 Jahren vorausgezahlt wurden. Die Laufzeit des Erbbaurechts bis 2071 beträgt noch weitere 46 Jahre.

Wie ein Erbbaugrundstück zu bewerten ist, regelt der § 194 des Bewertungsgesetzes (BewG). Hiernach beträgt der heutige Verkehrswert des 2.861 qm großen Grundstücks ohne Bebauung bzw. ohne Erbbaurecht nach „BORIS“ Bodenrichtwerte - NRW € 570 pro qm bzw. € 1.630.770.

Wegen der bereits vorausgezählten Erbbauzinsen erfolgt jedoch eine Abzinsung mit dem Faktor 0,4022. Somit beträgt der Verkehrswert zum 1.1.2025 € rd. 655.895.

Der Verkäufer gibt das Grundstück jedoch zu seinem Buchwert aus dem Jahr 1975 ab. Dieser beträgt € 230.000. Der Investor erzielt nach der Berechnungsmethode des Bewertungsgesetzes bis zum Ablauf des Erbbaurechts zum 31.12.2071 eine steuerfreie Wertsteigerung von € 1.400.000.

Tatsächlich dürfte die Wertsteigerung gegenüber dem heutigen BORIS - Verkehrswert von € 570 höher sein, weil die Grundstückspreise von heute bis 2071 weiter steigen werden. Um wieviel weiß man nicht. Dazu ein Rückblick: Dieses Grundstück einschließlich Erschließung kostete 1975 - also vor rund 50 Jahren - DM 160 bzw. € 80,41/ qm – also bei 2.861 qm x € 80,42 = € 230.081.

Lage: Köln Stadtbezirk Meschenich, Am Rondorfer Pfad 9

Gemarkung Rondorf Flur 56 Flurstück 424

Grundstücksgröße: 2.861 qm Gebäude und Freifläche

Kaufpreis: € 230.000

Bodenrichtwert nach BORIS (ohne Bebauung, ohne Erbbaurecht) € 1.630.000

Belastung: Abt. II Erbbaurecht

Belastung: Abt III keine

Restlaufzeit Erbbaurecht bis 2071 46 Jahre

Derzeitige Bebauung 4 - 6 - geschossige Bauweise mit 3.580 qm Wohnfläche

Fünfstückerwohnungen 28 x 101,04 qm und 7 x 107,20 qm

Nach dem Erbbaurechtsvertrag § 11 vom 07.02.1972 hat der Grundstückseigentümer das Recht, die Wohnungen für 90 % des Verkehrswertes gemäß Sachverständigen-gutachten zu übernehmen oder er kann statt Übernahme der Wohnungen den Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages für die Dauer der voraussichtlichen Lebensdauer des Bauwerks anbieten. Lehnt ein Erbbauberechtigter

eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages ab, so geht die Wohnung ohne Entschädigung auf den Grundstückseigentümer über. Dieses Wahlrecht war bereits im Erbbaugesetz von 1919 § 27 (3) enthalten.

Lagebeschreibung

Der Kölner Stadtteil Meschenich liegt im Kölner Süden. Er ist umgeben von guten Kölner Wohnlagen und hat sehr gute Verkehrsanbindungen:

Köln - Rodenkirchen – Zentrum (Maternusplatz) 6 km

Köln – Marienburg 6 km

Köln – Hahnwald 5 km

Köln Innenstadt (Neumarkt) 10 km

Universität Köln 11 km

Brühl Zentrum 4 km

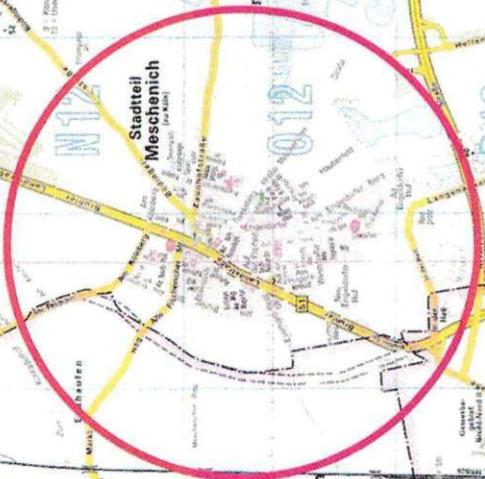
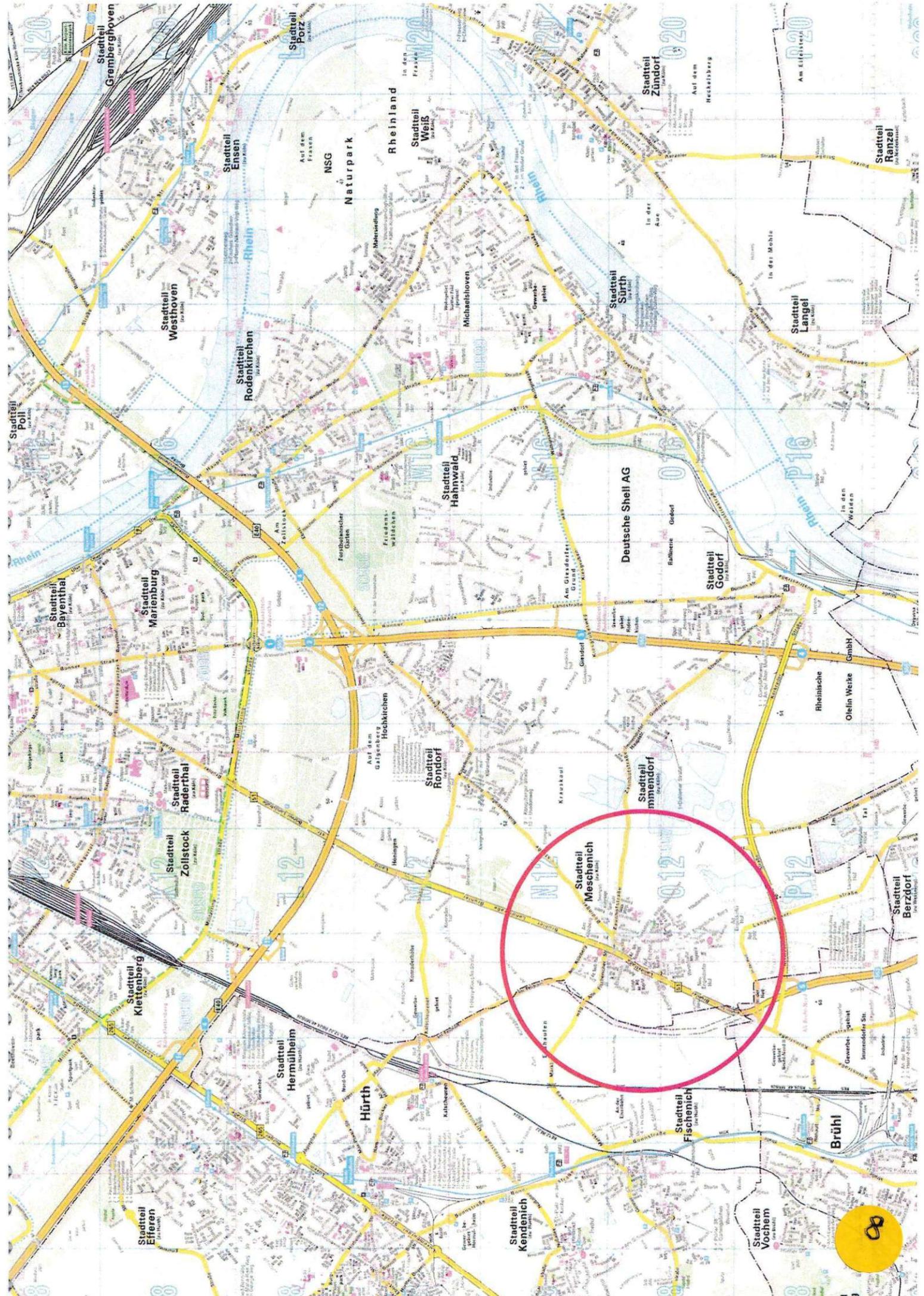
Flughafen Köln Bonn 21 km (Autobahn)

Die Busverbindungen zum Hauptbahnhof sowie zur Stadtbahn Linie 16 sind aufgrund des kurzen Zeittaktes schon heute gut und werden durch den geplanten neuen Stadtbahnanschluss Meschenich-Nord in unmittelbarer Nähe der Straße Am Rondorfer Pfad noch verbessert. Die Fahrzeiten zum Zentrum / Hauptbahnhof / Kölner Dom werden dadurch erheblich verkürzt.

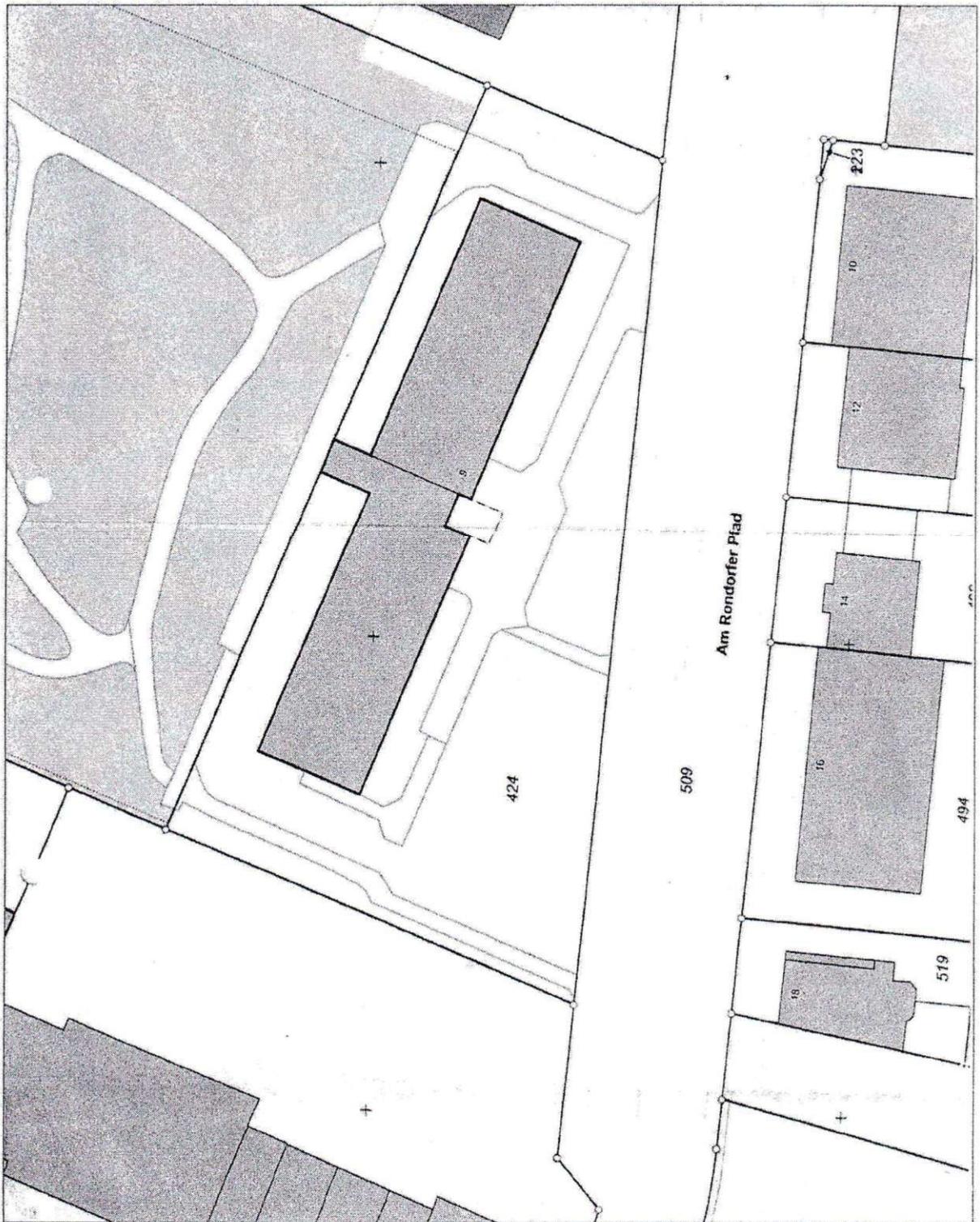
Kindergärten, Grundschule und alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Banken, Post und Apotheke u.v.m. sind fußläufig zu erreichen.

Wichtig wird auch die im Bau befindliche Umgehungsstraße mit Anbindung an die Autobahn sein, wodurch der Kern von Meschenich, durch den zurzeit noch die stark befahrene B 51 läuft, entlastet wird.

Im nahe liegenden Stadtteil Rodenkirchen gibt es in vielfältiger und lebendiger Form Einkaufsgelegenheiten am Maternusplatz, im Sommershof und entlang der Hauptstraße bis zur Rheingalerie.



Katasterplan





**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 500

Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25 Meter

© Stadt Köln

Dieser Auszug ist nach VermKatG NRW in der derzeitigen Fassung gesetzlich geschützt.

Erstellt: 30.09.2024
Zeichen: 2024_CT02193

Stadt Köln
Katasteramt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln



Flurstück: 557, u. a.
Flur: 56
Gemarkung: Meschenich
Am Rondorfer Pfad, Köln

5636600

32353900

32353950

32354000



Flurstück 557, Flur 56, Gemarkung 4994 Meschenich

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05315000 Köln
Kreis Köln
Regierungsbezirk Köln

Lage: 05851 Am Rondorfer Pfad

Fläche: 492 m²

Tatsächliche Nutzung: 492 m² Platz / Parkplatz

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 3306 Köln
Grundbuchbezirk 054994 Meschenich
Grundbuchblatt 6001
Laufende Nummer 26

Eigentümer: 2 Rentax GmbH & Co. KG
Lindenallee 2-4
50968 Köln
DEUTSCHLAND



Ermittlung des Wertes des Erbbaugrundstücks nach BewG § 194

Am Rondorfer Pfad 9, Gemarkung Rondorf, Flur 56, Flurstück 424, Größe 2.861 qm

Das voll erschlossene Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus mit 35 Erbbauwohnungen mit einer Wohnfläche von 3.580 qm.

Bei dem erbbaurechtsbelasteten Grundstück ist eine Besonderheit zu berücksichtigen: Die Erbbauzinsen für die gesamte Laufzeit von 99 Jahren wurden bereits 1972 zu Beginn des Erbbaurechts in einem Betrag vorausgezahlt.

Das hat den Nachteil, dass bis zum Ablauf des Erbbaurechtsvertrages keine Erbbauzinsen gezahlt werden, aber den Vorteil, dass an Stelle der zu versteuernden Erbbauzinsen infolge der Abzinsung der Grundstückspreis erheblich reduziert wird und die künftige, höhere Wertsteigerung steuerfrei ist.

Nach § 194 des Bewertungsgesetzes (BewG), der die Bewertung des Erbbaugrundstücks regelt, wird der Wert eines Erbbaugrundstücks aus dem abgezinsten Bodenwert, dem Kapitalwert der Erbbauzinsen für die Restlaufzeit des Erbbaurechts und dem Wert des Gebäudes, das im Zeitpunkt des Heimfalls entschädigungslos an den Grundstückseigentümer übergeht, ermittelt.

Der so zum 01.01.2025 ermittelte Wert ist die Ausgangsgröße für die nachfolgende Darstellung. Daran schließt sich dann die Entwicklung dieses Erbbaugrundstücks bis zum Ende des Erbbaurechts 2071 an.

Der bei Ablauf des Erbbaurechts bestehende Heimfallanspruch zugunsten des Grundstückseigentümers auf entschädigungslosen Übergang des errichteten Hauses in Höhe von 10 % wurde bei der Bewertung außer Ansatz gelassen, weil noch nicht feststeht, inwieweit der Erbbaurechtsvertrag über die Laufzeit von 99 Jahren verlängert wird. Der Grundstückseigentümer kann nämlich im Zeitpunkt des Heimfall in 2071 entscheiden, ob er den Heimfall bei Ablauf des Erbbaurechts in 2071 wahrnimmt oder den Erbbaurechtsvertrag über die Laufzeit von 99 Jahren hinaus verlängert (§ 11 Erbbaurechtsbestellung vom 07.02.1972 sowie Erbbaurechtsgesetz von 1919 § 27 Abs.3).

Der aktuelle Bodenwert für den Kölner Stadtteil Meschenich bei mehrgeschossiger Bauweise beträgt 570 € / qm. Demgegenüber liegt der Bodenrichtwert bei 1- bzw. 2-geschossiger Bauweise bei 520 € / qm. Für dieses Erbbaugrundstück wird demgemäß der Bodenrichtwert von 570 € / qm zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Grundstückswert von $2.861 \text{ qm} \times 570 \text{ € / qm} = 1.630.770$.

Das Bewertungsgesetz geht wie die Immobilienwertermittlungsverordnung für die Bewertung der Erbbaugrundstücke davon aus, dass der derzeitige Wert für ein unbelastetes Grundstück auch dem Wert entspricht, der nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages vorhanden ist. Künftige Wertsteigerungen, die zu einem höheren Bodenrichtwert führen, werden bei dieser Rechnung nicht berücksichtigt.

Wertmindern ist zu berücksichtigen, dass wegen der „fehlenden“ Erbbauzinsen eine Abzinsung des Kapitalwertes von € 1.630.770 zu erfolgen hat. Der Liegenschaftszins wurde dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Köln für 2024 entnommen.

Für vermietetes Wohnungseigentum beträgt er in den linksrheinischen Stadtgebieten, zu denen Meschenich zählt, bei einer Wohnfläche von mehr als 80 qm 2,0 %. Dies geschieht in der Weise, dass der Grundstückswert von € 1.630.770 mit einem Vervielfältiger von 2,0 % auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst wird. Deshalb erfolgt auf den Zeitpunkt 01.01.2025 eine Abzinsung gemäß Anlage 41 Bewertungsgesetz mit einem Vervielfältiger von 0.4022, dem ein Liegenschaftszins von 2,0 % und eine Laufzeit von 46 Jahren zugrunde liegt. Der abgezinsten Bodenwert beläuft sich demnach auf € 655.895.

Im Normalfall ist der abgezinsten Bodenwert um den Kapitalwert der vereinbarten Erbbauzinsen für die Restlaufzeit zu erhöhen. Eine solche Erhöhung kommt bei diesem Grundstück nicht in Betracht, da die Erbbauzinsen für die gesamte Laufzeit bereits im Jahre 1972 vorausgezahlt wurden. Damit sollte vermieden werden, dass die Erbbauzinsen im Laufe der Zeit erhöht werden. Diese Beeinträchtigung des Grundstückswertes nimmt Jahr für Jahr ab, weil der Ausfall an Erbbauzinsen, der sich in der Abzinsung ausdrückt, Jahr für Jahr weniger ausmacht. Dies ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Damit steigt der Wert dieses Erbbaugrundstücks ständig an und erreicht nach 46 Jahren wieder den vollen Grundstückswert von € 1.630.770 - und zwar wie vorher ausgeführt - ohne Berücksichtigung der bis dahin voraussichtlich eingetretenen allgemeinen Werterhöhung auf dem Grundstücksmarkt.

Restlaufzeit des Erbbaurechts	Wert des unbelasteten Grundstücks zum 01.01.2025	Abzinsungsfaktor	Wertentwicklung des Grundstücks
46	1.630.770	0,4022	655.896
45	1.630.770	0,4102	668.942
44	1.630.770	0,4184	682.314
43	1.630.770	0,4268	696.013
42	1.630.770	0,4353	709.874
41	1.630.770	0,4440	724.062
40	1.630.770	0,4529	738.576
39	1.630.770	0,4619	753.257
38	1.630.770	0,4712	768.419
37	1.630.770	0,4806	783.748
36	1.630.770	0,4902	799.403
35	1.630.770	0,5000	815.385
34	1.630.770	0,5100	831.693
33	1.630.770	0,5202	848.327
32	1.630.770	0,5306	865.287
31	1.630.770	0,5412	882.573
30	1.630.770	0,5521	900.348
29	1.630.770	0,5631	918.287
28	1.630.770	0,5744	936.714
27	1.630.770	0,5859	955.468
26	1.630.770	0,5976	974.548
25	1.630.770	0,6095	993.954
24	1.630.770	0,6217	1.013.850
23	1.630.770	0,6342	1.034.234
22	1.630.770	0,6468	1.054.782
21	1.630.770	0,6598	1.075.982
20	1.630.770	0,6730	1.097.508
19	1.630.770	0,6864	1.119.361
18	1.630.770	0,7002	1.141.865

17	1.630.770	0,7142	1.164.696
16	1.630.770	0,7284	1.187.853
15	1.630.770	0,7430	1.211.662
14	1.630.770	0,7579	1.235.961
13	1.630.770	0,7730	1.260.585
12	1.630.770	0,7885	1.285.862
11	1.630.770	0,8043	1.311.628
10	1.630.770	0,8203	1.337.721
9	1.630.770	0,8368	1.364.628
8	1.630.770	0,8535	1.391.862
7	1.630.770	0,8706	1.419.748
6	1.630.770	0,8880	1.448.124
5	1.630.770	0,9057	1.476.988
4	1.630.770	0,9238	1.506.505
3	1.630.770	0,9423	1.536.675
2	1.630.770	0,9612	1.567.496
1	1.630.770	0,9804	1.598.807



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

6.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- Mietsituation: vermietetes Wohnungseigentum
- Wohnfläche: $\geq 20 \text{ m}^2$
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen)
- Bewirtschaftungskosten: Nach der Anlage 3 ImmoWertV

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	\bar{x} Wohn-/Nutzfläche in m^2	\bar{x} bereinigter Kaufpreis in €/m ² WFINF	\bar{x} Miete in €/m ² WFINF	\bar{x} Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	\bar{x} Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Wohnigentum	1,9	219	62	4.136	11,6	18,0	40	80
Standardabweichung	$\pm 1,0$		$\pm 2,3$	± 1.196	$\pm 2,7$	$\pm 3,3$	± 12	

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind Abweichungen vom Tabellenwert aufgrund anderer Objekteigenschaften (z. B. Wohnlage) möglich. Es wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgrößen und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt.

Wohnflächen­gruppe in m^2	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,8	2,1	2,2
60	1,7	2,1	2,1
80	1,6	2,0	2,1
100	1,5	1,9	2,0
120	1,5	1,8	1,9

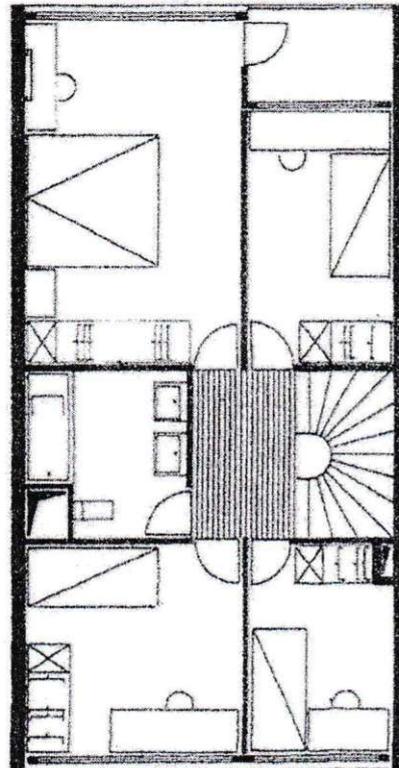
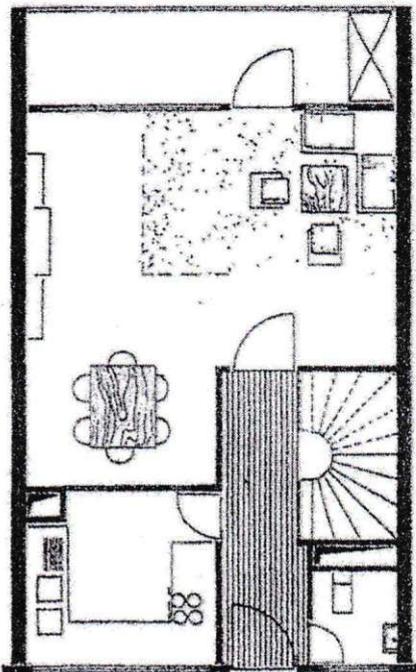
Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (siehe Kapitel 11.5).



Grundrisse + Wohnflächenberechnungen der 35 Erbbauwohnungen

Typ H - 5 Zimmer

Wohnzimmer	: $5,65 \times 4,00 + 1,50 \times 3,95$	= 27,02 qm
Eltern	: $3,25 \times 5,40$	= 17,55 qm
Kind	: $2,30 \times 4,00$	= 9,20 qm
Kind	: $3,25 \times 3,15$	= 10,23 qm
Kind	: $2,30 \times 3,15$	= 7,24 qm
Küche	: $2,95 \times 2,65 - 0,50 \times 0,60$	= 7,51 qm
Bad	: $2,40 \times 2,40 - 0,70 \times 0,80$	= 5,20 qm
Flur	: $1,75 \times 2,35$	= 4,11 qm
Flur	: $1,20 \times 2,45 + 1,40 \times 1,70$	= 5,32 qm
WC	: $1,20 \times 1,40$	= 1,68 qm
Loggia	: $4,90 \times 1,40$	= 3,43 qm
	2	
Abstellraum	: $0,75 \times 1,40$	= 1,05 qm
Loggia	: $2,30 \times 1,30$	= 1,49 qm
	2	
		ca. <u>101,04 qm</u>



Typ J - 5 Zimmer

Wohnzimmer	: 5,65 × 4,00 + 1,50 × 2,95	=	27,02 qm
Eltern	: 3,25 × 5,40	=	17,55 qm
Kind	: 2,30 × 4,00	=	9,20 qm
Kind	: 3,25 × 3,15	=	10,23 qm
Kind	: 2,30 × 3,15	=	7,24 qm
Küche	: 2,95 × 4,05 - 0,50 × 0,60	=	11,64 qm
Bad	: 2,40 × 2,40 - 0,70 × 0,80	=	5,20 qm
Flur	: 1,75 × 2,35	=	4,11 qm
Flur	: 1,20 × 2,45 + 1,40 × 3,15	=	7,35 qm
WC	: 1,20 × 1,40	=	1,68 qm
Loggia	: 4,90 × 1,40	=	3,43 qm
	2		
Abstellraum	: 0,75 × 1,40	=	1,05 qm
Loggia	: 2,30 × 1,30	=	1,49 qm
	2		
		ca.	<u>107,20 qm</u>

