

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

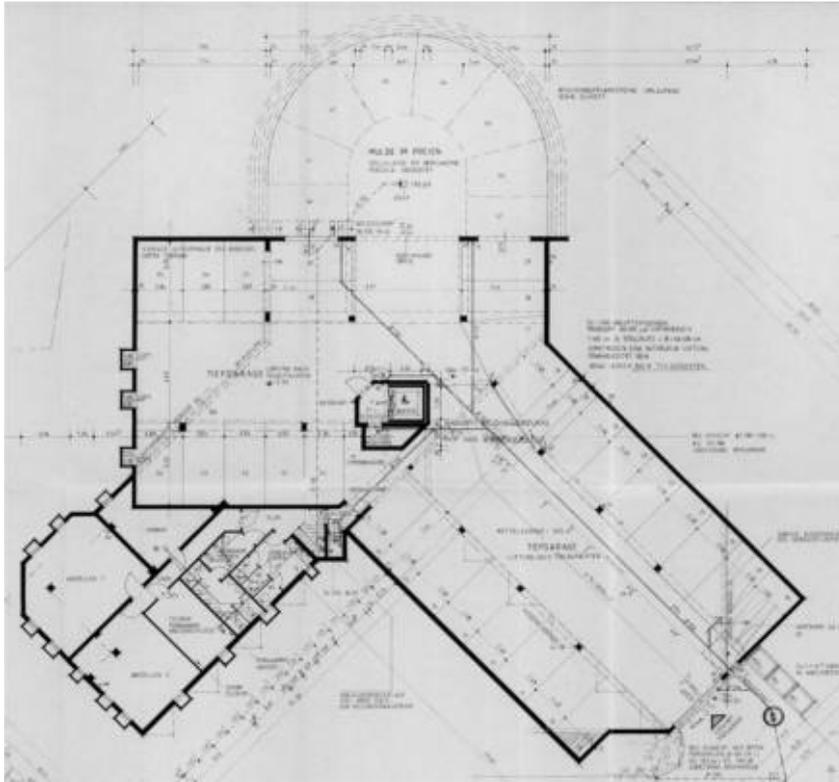
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

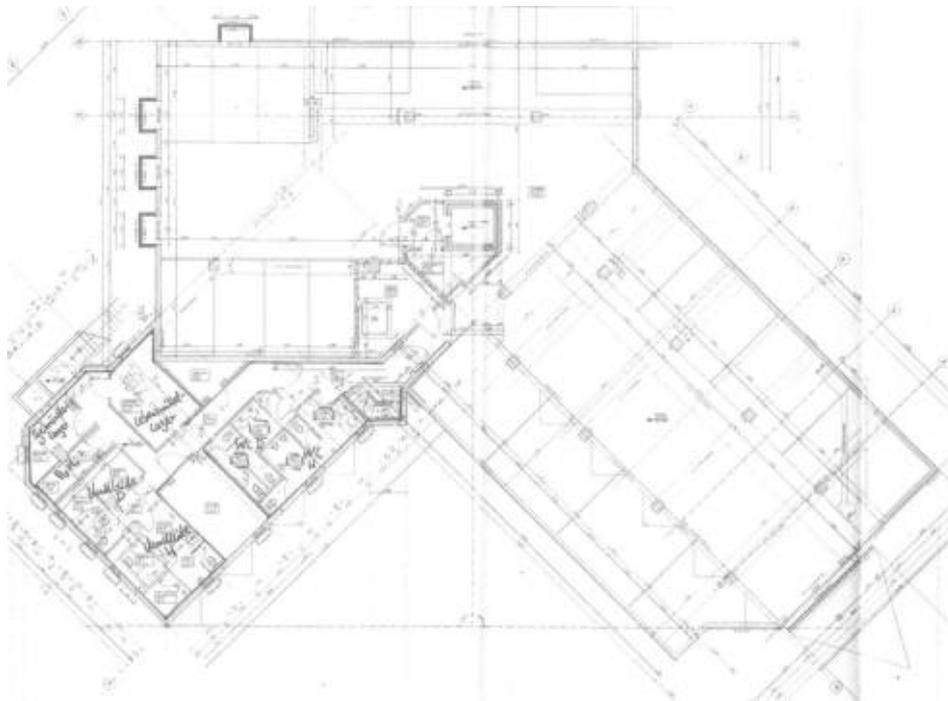
Anlage 2



Grundrisse Kellergeschoss und Tiefgarage (Genehmigungsplan)

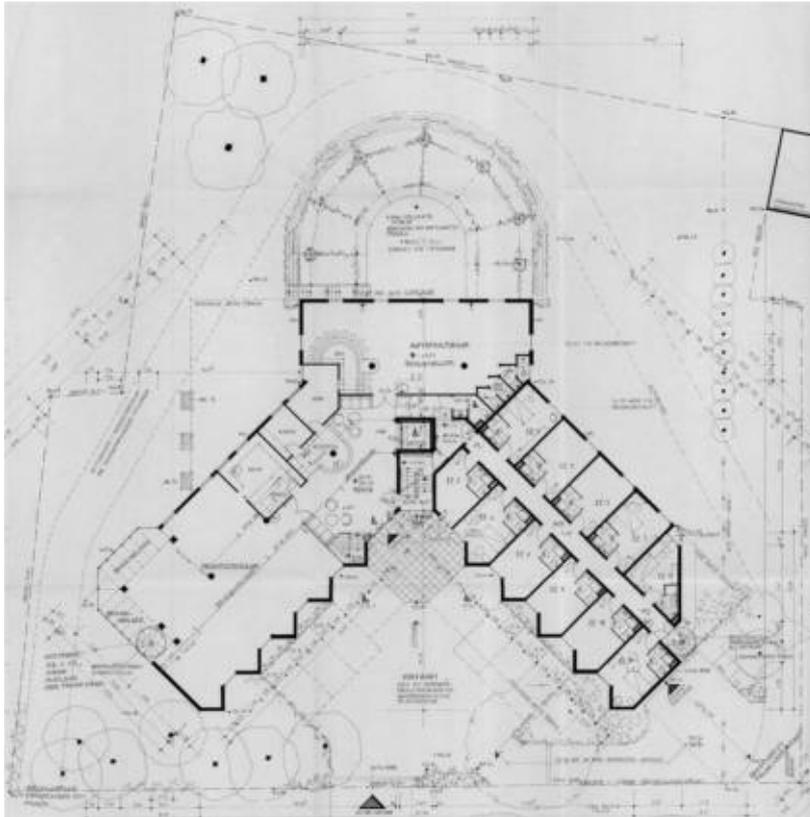
Anmerkung: Der Grundriss wurde in der Ausführung geändert, siehe nachfolgender Plan.

Anlage 3



Grundrisse Kellergeschoss und Tiefgarage (vermutlich Ausführungsplan)

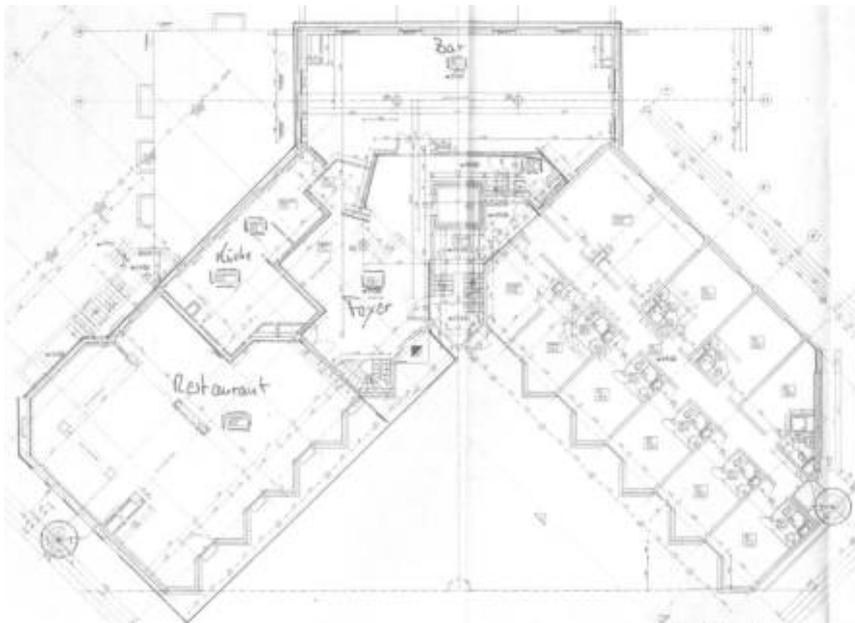
Anlage 4



Grundriss Erdgeschoss (Genehmigungsplan)

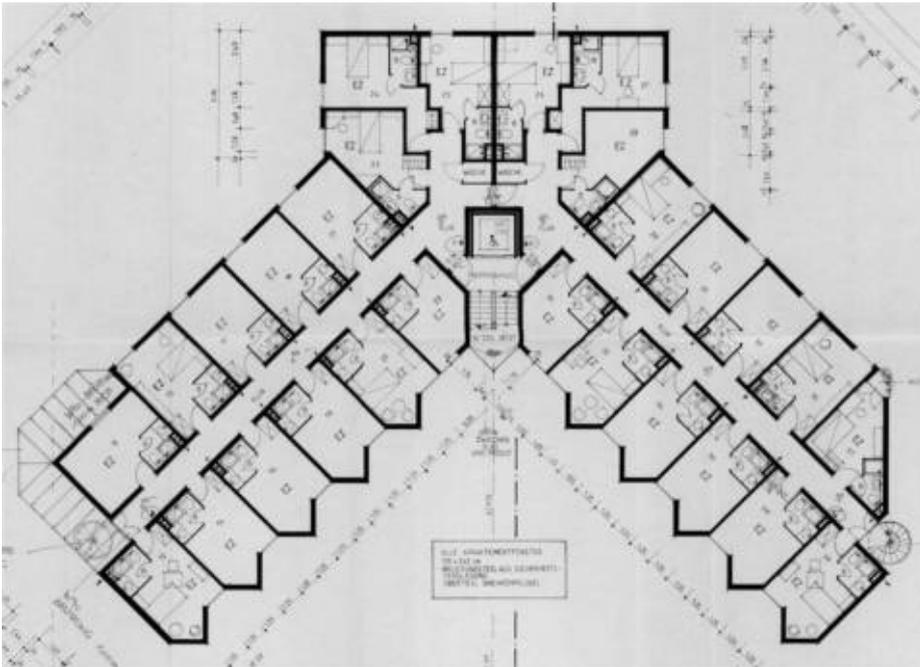
Anmerkung: Der Grundriss wurde in der Ausführung geändert, siehe nachfolgender Plan.

Anlage 5



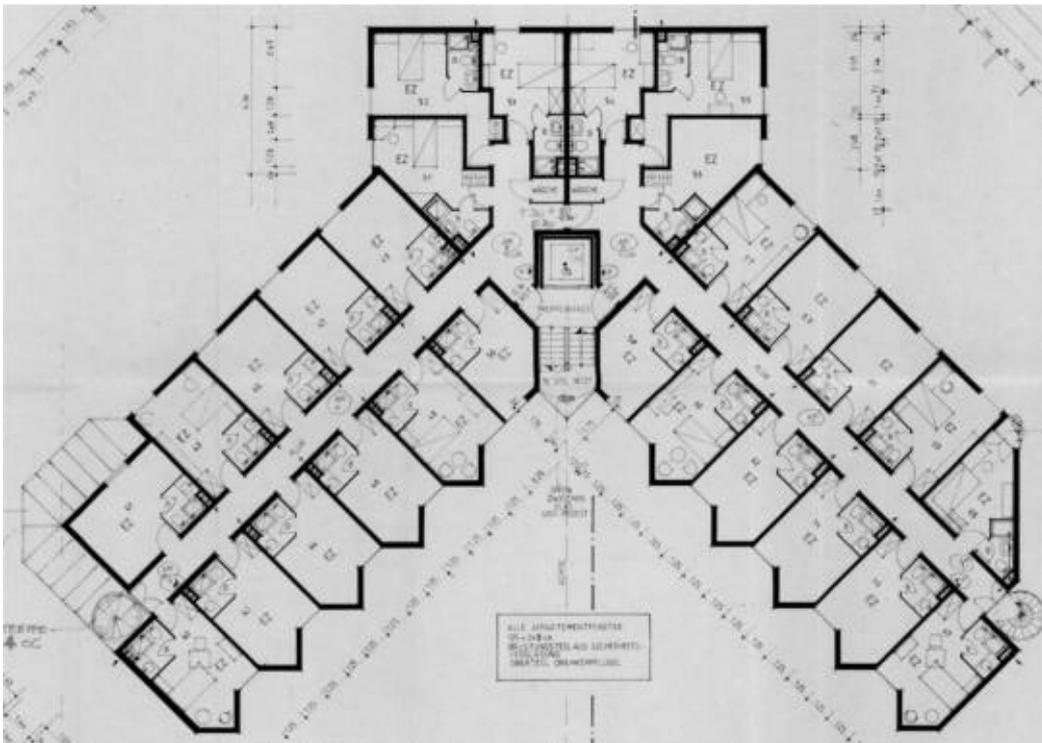
Grundriss Erdgeschoss (vermutlich Ausführungsplan)

Anlage6



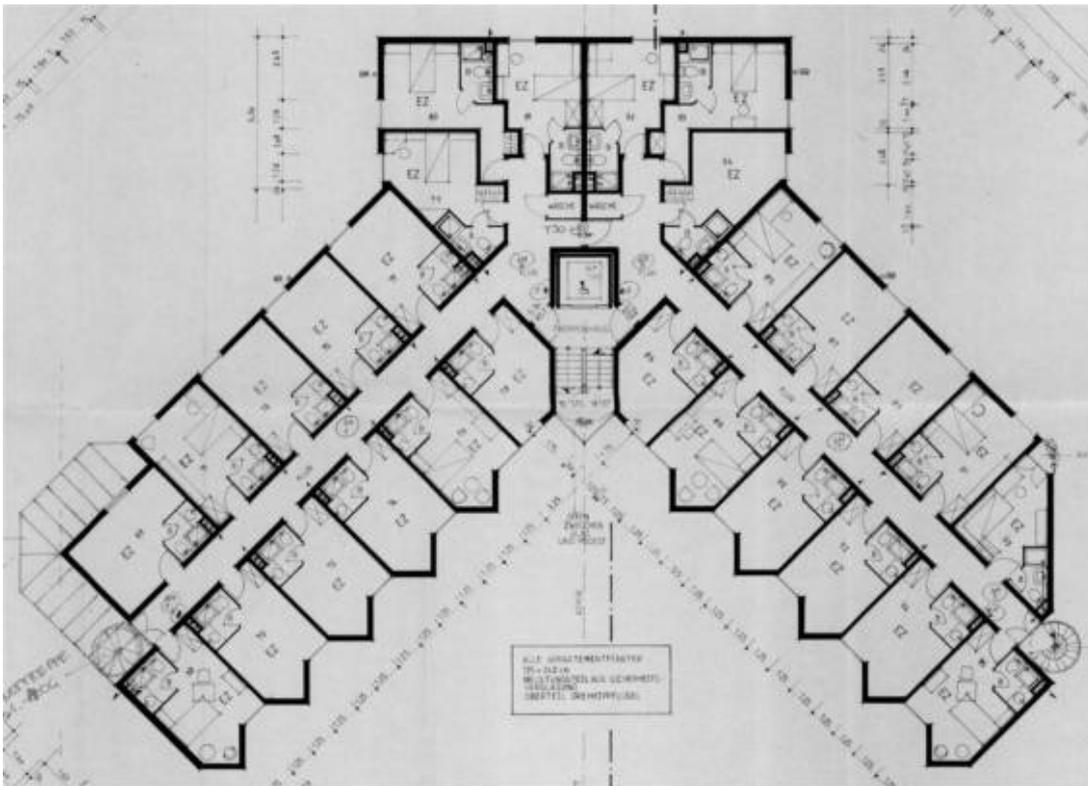
Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 7



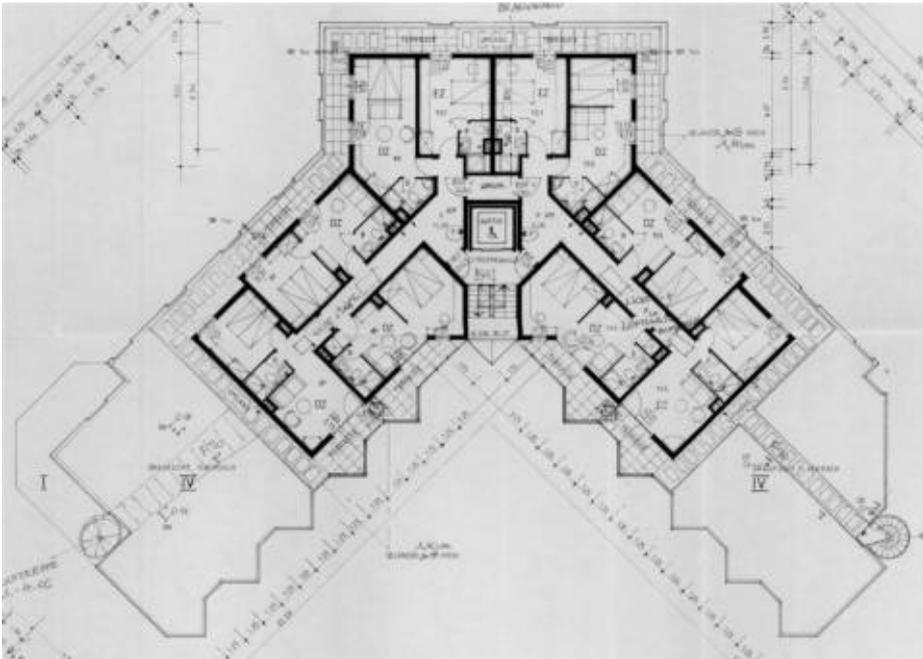
Grundriss 2. Obergeschoss

Anlage 8



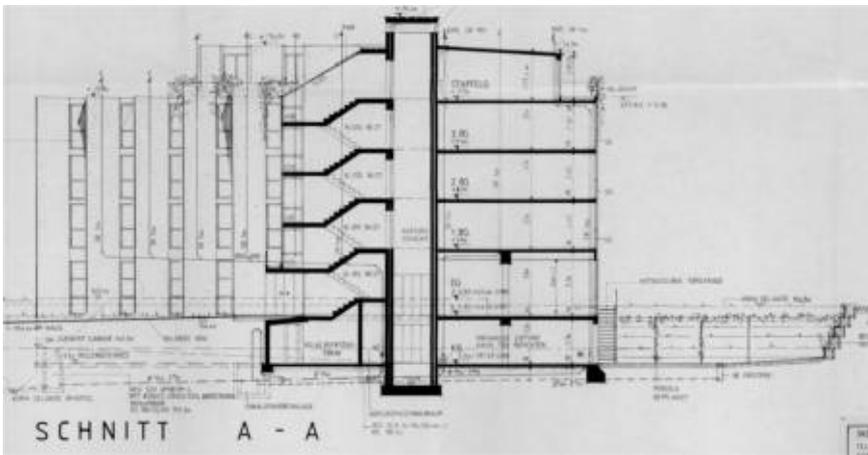
Grundriss 3. Obergeschoss

Anlage 9



Grundriss 4. Obergeschoss (Staffelgeschoss)

Anlage 10



Gebäudeschnitt

Anlage 11

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anlage 12

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 10/69:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anlage 13

Aufstellung der Flächen, Auszug aus der Bauakte der Stadt Essen:

ERRECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN NACH DIN 283
 =====

Teilweise wurden mittlere Maße eingesetzt.

Räume, geputzt	=	97,0 %
Bäder, gefliest	=	97,0 %
Räume, teilweise nur gespachtelt	=	98,5 %
große Räume, hoher Fensteranteil	=	99,0 %

Nutzfläche Tiefgarage

$$22,35 \times 16,25 - 2,68 \times 4,05 + 16,00 \times 0,90 + 16,61 \times 16,20 - 12,00 \times 6,00 - 2,60 \times 4,50 - 1,57^5 \times 3,24 - 0,30 \times 0,40 \times 14 = 545,33 \text{ m}^2$$

=====

Nutzfläche Parkmulde hinter Tiefgarage

$$17,00 \times 3,70 - 1,00 \times 5,50 + 8,50 \times 8,50 \times 3,14 \times 0,5 = 170,83 \text{ m}^2$$

=====

Nutzfläche Kellerräume

Flur	= (1,80x1,12 ⁵ +1,25x2,50+1,90x0,47 ⁵) x 0,97	=	5,87 m ²
Vorraum Damen	= (2,63 ⁵ x2,89 ⁵ -1,12 ⁵ x0,55) x 0,97	=	6,80 m ²
WC Damen	= 1,51 x 0,96 ⁵ x 0,97 x 3	=	4,24 m ²
Vorraum Herren	= (2,88 ⁵ x2,00-0,60x0,30) x 0,97	=	5,42 m ²
WC Herren	= (1,58x2,07+2,89 ⁵ x2,09) x 0,97	=	9,04 m ²
Gang	= 1,01 x 8,20	=	8,28 m ²
Technikraum	= 3,01 x 4,96 ⁵	=	14,94 m ²
Abstellen 1	= 5,71x7,20-0,44 ⁵ x0,89-2,17x1,08 ⁵ -0,40x0,40	=	38,20 m ²
Abstellen 2	= 6,09 x 5,13 - 0,40 x 0,40 x 2	=	30,92 m ²
Vorrat	= 7,00 x 1,75 + 2,00 x 1,00	=	14,25 m ²
Kellerräume gesamt		=	137,96 m²

=====

Erdgeschoss

Foyer	= $(2,00 \times 8,00 + 6,29^5 \times 8,51 + 1,63^5 \times 4,00 - 1,75 \times 2,00) \times 0,97$	= 70,43 m ²
Küche/Vorrat	= $5,01 \times 4,01 \times 0,97$	= 19,49 m ²
Koffer	= $3,01 \times 2,76 \times 0,97$	= 8,06 m ²
Büro	= $(3,01 \times 2,15 + 2,63^5 \times 2,55) \times 0,97$	= 12,80 m ²
Frühstücks- raum	= $[11,42 \times 13,13^5 + 1,75 \times 6,29^5 + 5,45 \times 0,89 + (2,01 \times 1,01 \times 0,5) \times 4 - (0,4 \times 0,4) \times 6] \times 0,99$	= 167,28 m ²
Aufenthalts- raum	= $(4,51 \times 2,75 + 13,88 \times 6,76 - 0,87 \times 0,62 - 0,87 \times 1,49 - 1,25 \times 2,36 - 2,98 \times 1,12^5 - 0,4 \times 0,4 \times 2) \times 0,99$	= 96,80 m ²
Behinderten-WC	= $(1,63^5 \times 2,51 + 1,70 \times 0,85 - 0,70 \times 0,40) \times 0,97$	= 5,11 m ²
WC Herren	= $2,05 \times 1,85 \times 0,97$	= 3,68 m ²
WC Damen	= $(2,25 \times 1,30 + 1,01 \times 0,62) \times 0,97$	= 3,44 m ²
Flur 1	= $(1,13 \times 3,01 + 3,01 \times 0,75) \times 0,97$	= 5,49 m ²
Flur 2	= $20,35 \times 1,40 \times 0,97$	= 27,64 m ²
Zimmer 1 Bad	= $(4,88 \times 3,60 - 2,00 \times 1,70 + 0,90 \times 0,22^5) \times 0,98^5 =$ = $(1,93 \times 1,63 - 0,90 \times 0,22^5 - 0,75 \times 0,35) \times 0,97 =$	14,15 m ² 2,60 m ²
Zimmer 2 Bad	= $(4,66 \times 3,60 - 1,70 \times 2,00 + 0,90 \times 0,22^5 -$ = $1,70 \times 0,42^5) \times 0,98^5 =$ = $(1,93 \times 1,63 - 0,90 \times 0,22^5 - 0,75 \times 0,35) \times 0,97 =$	12,66 m ² 2,60 m ²
Zimmer 3	= wie Zimmer 1 + Bad	= 16,75 m ²
Zimmer 4 Bad	= $(4,66 \times 3,60 - 1,70 \times 2,00 + 0,90 \times 0,22^5$ = $+ 2,01 \times 0,50^5) \times 0,98^5 =$ = $(1,93 \times 1,63 - 0,90 \times 0,22^5 - 0,75 \times 0,35) \times 0,97 =$	14,37 m ² 2,60 m ²
Zimmer 5	= wie Zimmer 1 + Bad	= 16,75 m ²
Zimmer 6	= wie Zimmer 4 + Bad	= 16,97 m ²
Zimmer 7	= wie Zimmer 1 + Bad	= 16,75 m ²
Zimmer 8	= wie Zimmer 4 + Bad	= 16,97 m ²
Zimmer 9 Bad Austritt	= $(3,15 \times 2,70 + 1,00 \times 3,30) \times 0,98^5 =$ = $(1,60 \times 1,70 + 1,20 \times 0,30) \times 0,97 =$ = $0,80 \times 1,10 \times 0,5 =$	11,63 m ² 2,99 m ² 0,44 m ²
Zimmer 10	= wie Zimmer 4 + Bad	= 16,97 m ²
Zimmer 11	= wie Zimmer 4 + Bad	= 16,97 m ²
Erdgeschoss gesamt		= <u>602,39 m²</u> =====

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Anlage 14

XXXXXXXXXXXXXXXX