

Amtsgericht
Diez

Grundbuch von
Katzenelnbogen

Blatt
1602

Zweite Abteilung

Bogen
2

1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Diez -Vollstreckungsgericht-, 10 K 3/25); eingetragen am 21.03.2025. Born

Amtsgericht Diez		Grundbuch von Katzenelnbogen		Blatt 1602		Zweite Abteilung		Bogen 1	
Veränderungen		Löschungen							
Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1		1	Gelöscht am 26.08.2003.						
2		2	Gelöscht am 12.05.2015.						
3		3	Gelöscht am 22.11.2016.						

GS - E 5 Einzelgrundbuch - gen. 1981 -
Diez Katzenelnbogen, Zweite Abteilung
Änderung vom 09.04.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 28.04.2025 · Seite 9/13

ANHANG – Nr. 4

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises****Baulastanfrage von**

Firma
Architektur- u. Sachverständigenbüro Löw
Ferdinand-Dirichs-Str. 15 a
65549 Limburg

Gemäß Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis ist das Flurstück in Katzenelnbogen,
Flur 6, Flurstück 549/1 **nicht** belastet.

Kreisverwaltung des
Rhein-Lahn-Kreises
Bauabteilung/Baulasten
Bad Ems, 14.05.2025

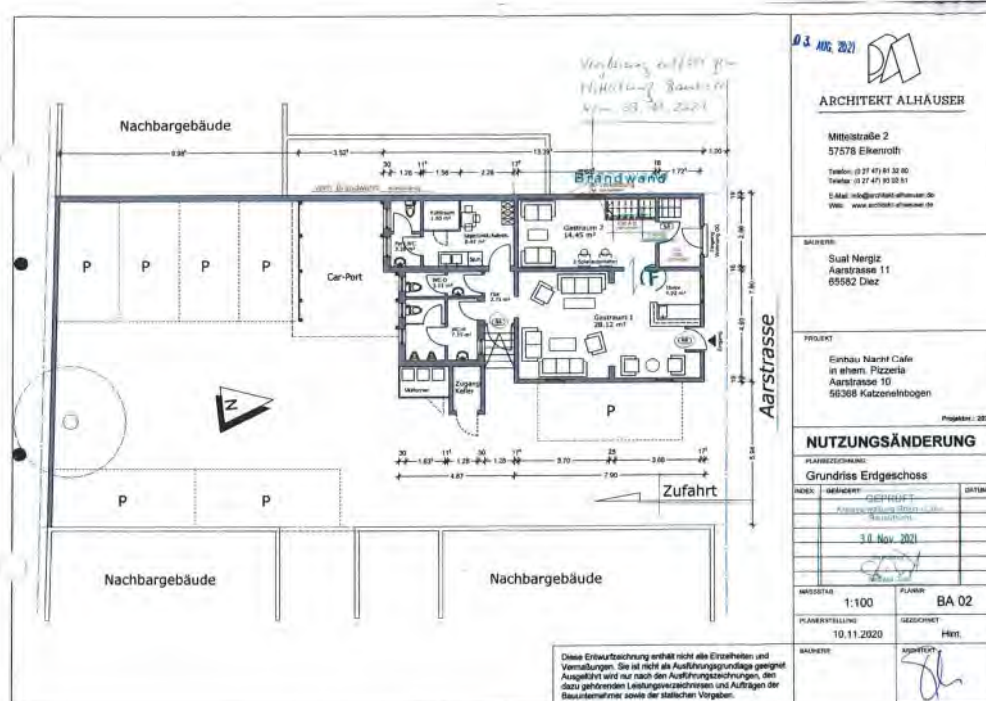
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Jasmin Kremer

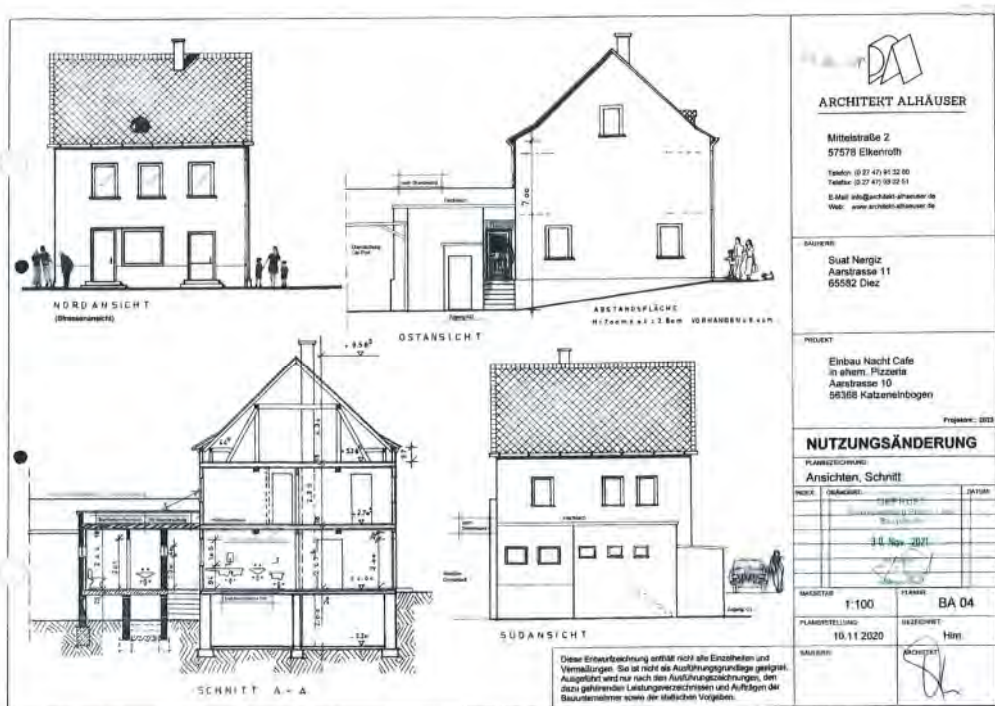
Servicezeiten: montags-freitags 08.00 bis 12.00 Uhr donnerstags 14.00 bis 18.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung	Email: Referat61@rhein-lahn.rlp.de Internet: www.rhein-lahn-kreis.de Dienstgebäude: Insel Silberau 1 • 56130 Bad Ems	Gläubiger-Ident-Nr.: DE71222000300940699	
		Nassauische Sparkasse Bad Ems	IBAN-Nr. DE58 5105 0015 0552 0529 00 BIC: NASSDE55XXX
		Postbank Frankfurt	IBAN-Nr. DE13 5001 0060 0002 3746 04 BIC: PBNKDE33XXX
		Volksbank Rhein-Lahn-Limburg e.G.	IBAN-Nr. DE65 5709 2900 0200 4758 01 BIC: GENODE31DIE

ANHANG – Nr. 5

Kopien aus der Bauakte







ANHANG – Nr. 6

Wohnflächenberechnungen, Gebäudegrundflächen

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit Gaststättennutzung, Aarstraße 10, 56368 Katzenelnbogen
Mieteinheit: Wohnnutzung DG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (17.06.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ WoFIV
☐ DIN 283
☐ DIN 277

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kind 1	1	-	1,00	2,830	0,000	1,170	0,000	3,31	0,50	-1,56	5,41	
2	Kind 1	1	-	1,00	2,830	0,000	0,500	0,000	1,42	1,00	-1,42	5,41	
3	Kind 1	1	+	1,00	3,000	0,000	2,830	0,000	8,49	1,00	8,49	5,41	
4	Wohnraum (Kind 2/Schlafen)	2	-	1,00	4,550	0,000	1,000	0,000	4,55	0,50	-2,28	20,47	
5	Wohnraum (Kind 2/Schlafen)	2	-	1,00	4,550	0,000	1,000	0,000	4,55	0,50	-2,28	20,47	
6	Wohnraum (Kind 2/Schlafen)	2	+	1,00	5,500	0,000	4,550	0,000	25,03	1,00	25,03	20,47	
7	Flur	3	-	1,00	2,850	0,000	1,270	0,000	3,62	0,50	-1,81	7,51	
8	Flur	3	-	1,00	2,850	0,000	0,180	0,000	0,51	1,00	-0,51	7,51	
9	Flur	3	-	1,00	1,770	0,000	1,000	0,000	1,77	1,00	-1,77	7,51	
10	Flur	3	+	1,00	4,070	0,000	2,850	0,000	11,60	1,00	11,60	7,51	
Summe Wohnfläche Dachgeschoss												33,39	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit Gastschlattennutzung, Aarstraße 10, 56368 Katzenelnbogen
Mieteinheit: Wohnnutzung OG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ WoFIV
☐ DIN 283
☐ DIN 277

☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Bad	1			3,000	0,000	2,830	0,000	8,49	1,00	8,49	8,49	
2	Dachterrasse	2		1,00	6,660	0,000	4,580	0,000	30,50	0,25	7,63	7,63	
3	Küche	3		1,00	4,500	0,000	3,700	0,000	16,65	1,00	16,65	16,65	
4	Zimmer str.seitig	4		1,00	5,520	0,000	3,640	0,000	20,09	1,00	20,09	20,09	
5	Flur	5		1,00	0,390	0,000	0,360	0,000	0,14	1,00	-0,14	10,66	
6	Flur	5		1,00	0,950	0,000	0,650	0,000	0,62	1,00	0,62	10,66	
7	Flur	5		1,00	1,200	0,000	0,860	0,000	1,03	1,00	1,03	10,66	
8	Flur	5		1,00	4,840	0,000	1,890	0,000	9,15	1,00	9,15	10,66	
Summe Wohnfläche Obergeschoss												63,52	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus mit Gaststättennutzung, Aarstraße 10, 56368 Katzenelnbogen

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	DG	+	7.900	7.900	a oder b	62.41			
2	OG	+	7.900	7.900	a oder b	62.41			
3	EG	+	7.900	7.900	a oder b	62.41			
4	KG	+	8.000	8.000	a oder b	64.00			
Summe						251,23	251,23		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							251,23		m²



Bauvorhaben: 2023 Nutzungsänderung Einbau Nacht Cafe in ehem. Pizzeria, Aarstr. 10, 56368 Katzenelnbogen
 Bauherr: Suat Nergiz, Aarstr. 11, 65582 Diez

Nutzflächenberechnung nach DIN 277



Bezeichnung	Funktion	Abmessungen	Summe [m²]
EG - Nutzfläche			
	Flur	2.15*1.26	2,71
	Gastraum 1	1.48*0.50	0,74
		1.10*0.64	0,70
		3.70*0.50	1,85
		4.00*3.70	14,80
		3.50*0.25	0,88
		4.00*1.48	5,92
		2.18*1.48	3,23
		Summe	28,12
	Gastraum 2	3.63*2.86	10,38
		2.04*2.00	4,07
		Summe	14,45
	Kühlraum	1.50*1.20	1,80
	Lager	2.26*1.26	2,85
		3.82*1.46	5,58
		Summe	8,43
	Pers.WC	1.35*1.26	1,69
		1.26*1.26	1,59
		Summe	3,28
	Theke	2.32*2.12	4,92
	WC-D	1.64*1.01	1,65
		1.45*1.01	1,46
		Summe	3,11
	WC-H	2.56*1.26	3,23
		1.64*1.51	2,47
		1.64*1.01	1,65
		Summe	7,35
Gesamtsumme Nutzfläche EG			74,17

65582 Diez, 10.06.2020
 Der Bauherr:

ARCHITEKT ALHÄUSER
 Mittelstraße 2 57578 Elkenroth
 info@architekt-alhaeuser.de
 www.architekt-alhaeuser.de
 57578 Elkenroth, 09.06.2020
 Der Architekt:

ANHANG – Nr. 7

Energieausweis

<h1>ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude</h1> <p>gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020</p>			
AS2HENT 12:43:22 18.02.2022 K544206048101 / 8110496		Registriernummer ²	RP-2022-003963564
Gültig bis: 15.02.2032		(1)	
 2210221500361104			
Gebäude			
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Aar str.10, 56368 Katzenelnbogen		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1946		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017, 2018		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	70,56 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p>			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>			
Aussteller Harsche-Energieberatung Inh. Roland Harsche (geprüfter Gebäudeenergieberater Öko-Zentrum NRW) Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig		16.02.2022 Ausstellungsdatum  Geprüfter Gebäudeenergieberater Öko-Zentrum NRW Unterschrift des Ausstellers	
¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes ² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG 0 10222049390244			