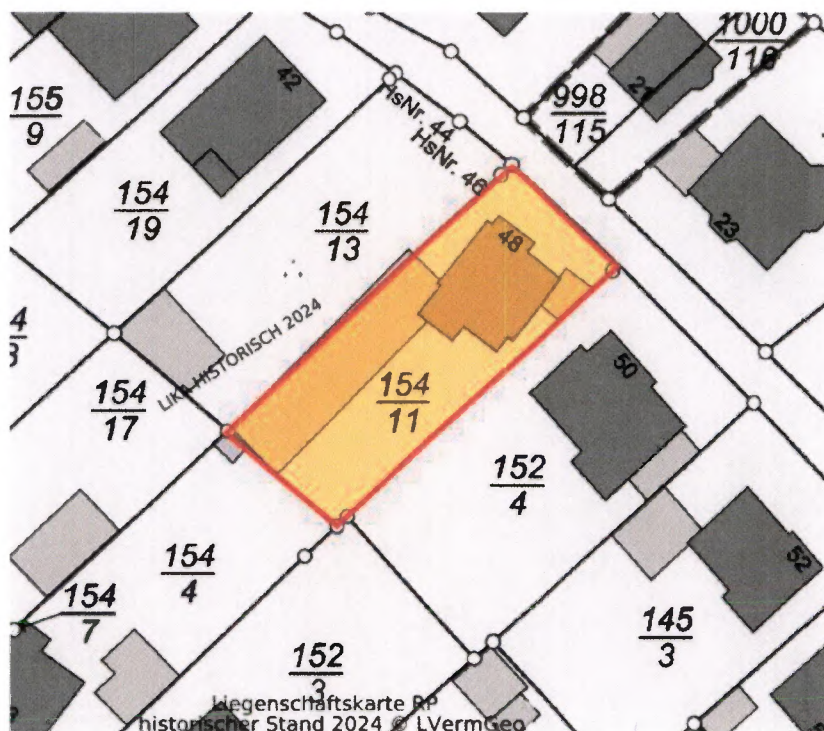
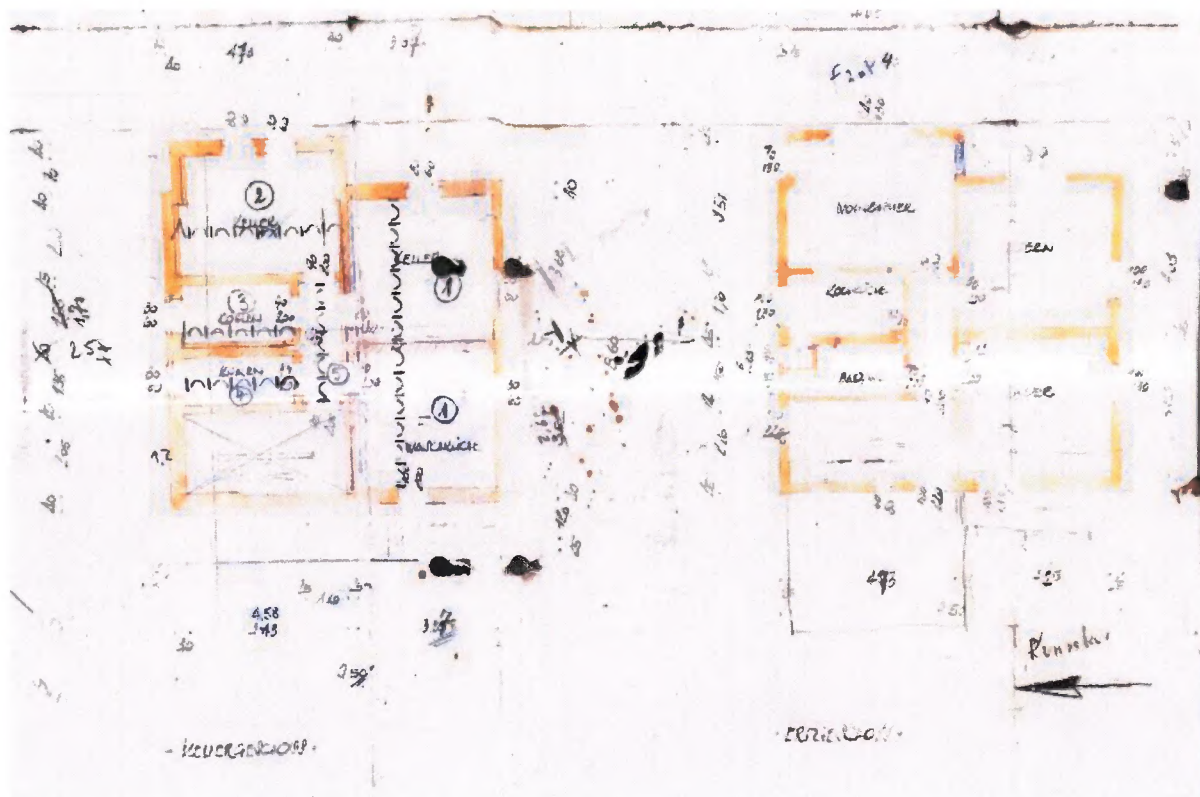


### Anlage Auszug Liegenschaftskarte



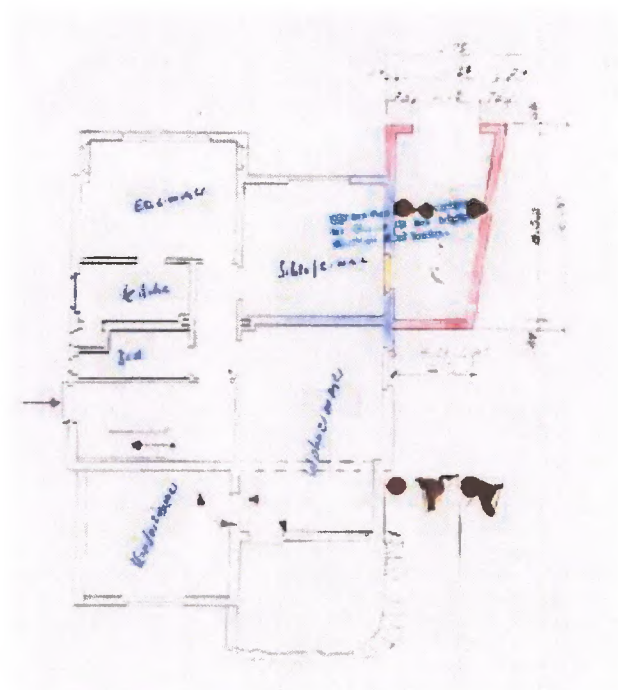
### Anlage Baupläne



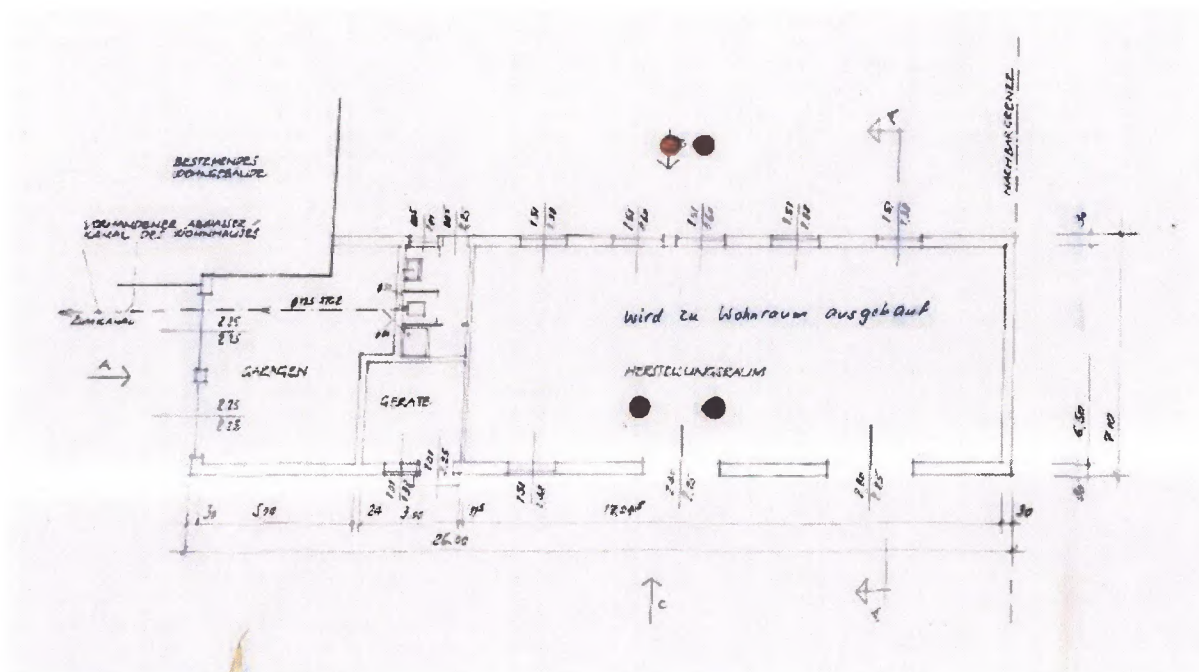
KG u. EG (alt)







Anbau-Garage (aktuell)



Großer rückwärtiger Anbau (alt)

## Anlage Ermittlungsbögen NHK u. Modernisierung

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	820	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05



# Wohnhaus

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			0,25	0,75		9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.11	: 685 €/m <sup>2</sup> BGF	725 €/m <sup>2</sup> BGF	835 €/m <sup>2</sup> BGF	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	1260 €/m <sup>2</sup> BGF
--	-------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------

Außenwände	$1 \times 725 \times 0,23$	166,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	$1 \times 725 \times 0,15$	108,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 725 \times 0,11 + 0,5 \times 835 \times 0,11$	85,80 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	$1 \times 725 \times 0,11$	79,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 835 \times 0,11$	91,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$1 \times 835 \times 0,05$	41,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,25 \times 835 \times 0,09 + 0,75 \times 1005 \times 0,09$	86,63 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1 \times 835 \times 0,09$	75,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 835 \times 0,06$	50,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert (Summe)	740,- ← 786,53 €/m <sup>2</sup> BGF

## LEUPER ZWISCHENHAUS ANBAU

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung (KESSEL EXTERN)			0,5			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 123	1120 €/m² BGF	1025 €/m² BGF	1180 €/m² BGF	1420 €/m² BGF	1175 €/m² BGF
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Außenwände	$1 \times 1025 \times 0,23$	235,75 €/m² BGF
Dächer	$1 \times 1180 \times 0,15$	177,00 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 1180 \times 0,11$	129,80 €/m² BGF
Innenwände	$1 \times 1025 \times 0,11$	112,75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 1180 \times 0,11$	129,80 €/m² BGF
Fußböden	$1 \times 1180 \times 0,05$	59,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 1180 \times 0,09$	106,20 €/m² BGF
Heizung	$0,5 \times 1180 \times 0,09$	53,10 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 1180 \times 0,06$	70,80 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	1074,20 €/m² BGF



WOHNHAUS

Modernisierungselemente		max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	—	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	—	4
Modernisierung von Bädern	1,5	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	0,5	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	—	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

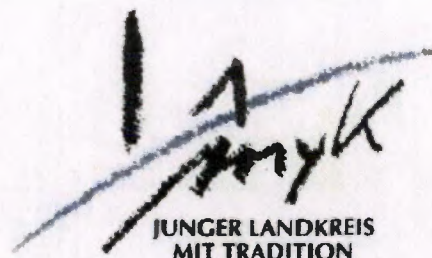
Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert	
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	5 P.
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad	
13 Punkte	= überwiegend modernisiert	
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert	

LEBES RÜCKWÄRTIGER AUBAU

Modernisierungselemente		max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,5	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,5	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	—	4
Modernisierung von Bädern	1,5	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	—	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert	
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad	
13 Punkte	= überwiegend modernisiert	10,5 P.
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert	

Anlage Auskunft Baulasten (Auszug)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz  
· Baulasten / Bauleitplanung ·

Herrn  
Dipl.-Ing. Holger Schwab  
In der Goldgrube 11  
56073 Koblenz



<b>Aktenzeichen</b>	BL-63 - 2025 - 2418	<b>Auskunft erteilt:</b>	Frau Kremer	<b>Datum:</b>	22.07.2025
<b>Zimmer-Nr.:</b>	421	<b>Telefon:</b>	0261 108-10468		
<b>Telefax:</b>	0261 108-8-468	<b>E-Mail:</b>	baulasten@kvmyk.de		
<b>Vorhaben in:</b>	Rhens, Tauberbacher Weg 48				
<b>Gem. Flur-Flurst.:</b>	Gemarkung Rhens, Flur 8, Flurstücke 154/11, 154/13				
<b>Verfahrensart:</b>	Baulasten (§ 86 LBauO)				
<b>Vorhaben:</b>	Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis				

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Schwab,

aufgrund Ihrer Anfrage, hier eingegangen am 17.07.2025, teilen wir Ihnen mit, dass im Baulastenverzeichnis unter den o. g. Grundstücksangaben keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen in Form von Baulasten gem. § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz – LBauO- vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365); in der zurzeit geltenden Fassung, eingetragen sind.

Diese schriftliche Auskunft (Negativattest) aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig.



Anlage Auskunft Altlasten (Auszug)

**BODENINFORMATIONSSYSTEM  
RHEINLAND-PFALZ**  
Fachmodul Bodenschutzkataster



**Rheinland-Pfalz**  
LANDESAMT FÜR UMWELT

**Report A6: Flurstücksbezogene Auskunft aus dem Bodenschutzkataster****Ergebnisübersicht**

Flurstück	1387 - 008 - 00 154 / 0011	Gemarkung Rhens, Ortsgemeinde Rhens
Bodenschutz- fläche	Auf diesem Flurstück sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.	
Flurstück	1387 - 008 - 00 154 / 0013	Gemarkung Rhens, Ortsgemeinde Rhens
Bodenschutz- fläche	Auf diesem Flurstück sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.	

**Hinweis**

Die Einstufungen, Abgrenzungen und Festlegungen sind auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Unterlagen und unter Zugrundelegung der maßgeblichen Nutzung im Sinne von § 4 (4) BBodSchG durchgeführt worden. Die Auskunft berücksichtigt lediglich die bisher im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz hinterlegten Daten und hierzu vorliegende weitere Akteninformationen. Somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Aktualität der Daten übernommen werden.

Anlage Bilddokumentation (Auszug von SV-Ortstermin)

Ansicht von Norden



Großer Anbau grenzseitig vorne



Großer Anbau grenzseitig mitte





Großer Anbau grenzseitig hinten



Großer Anbau gartenseitig



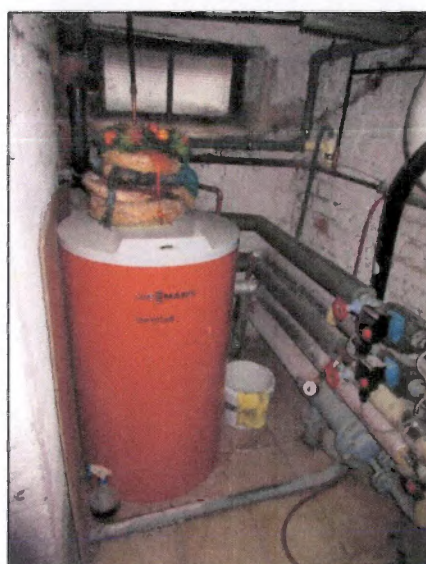
Ansicht von Südwesten



Poolanlage

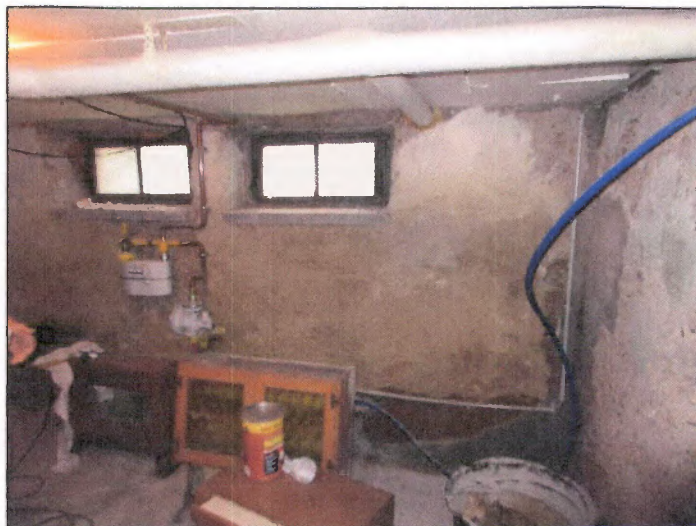


Heizungskessel im KG



Warmwasserspeicher im KG





Kellerraum (beispielhaft)



Treppe KG-EG



Dachuntersicht in Anbau-Garage