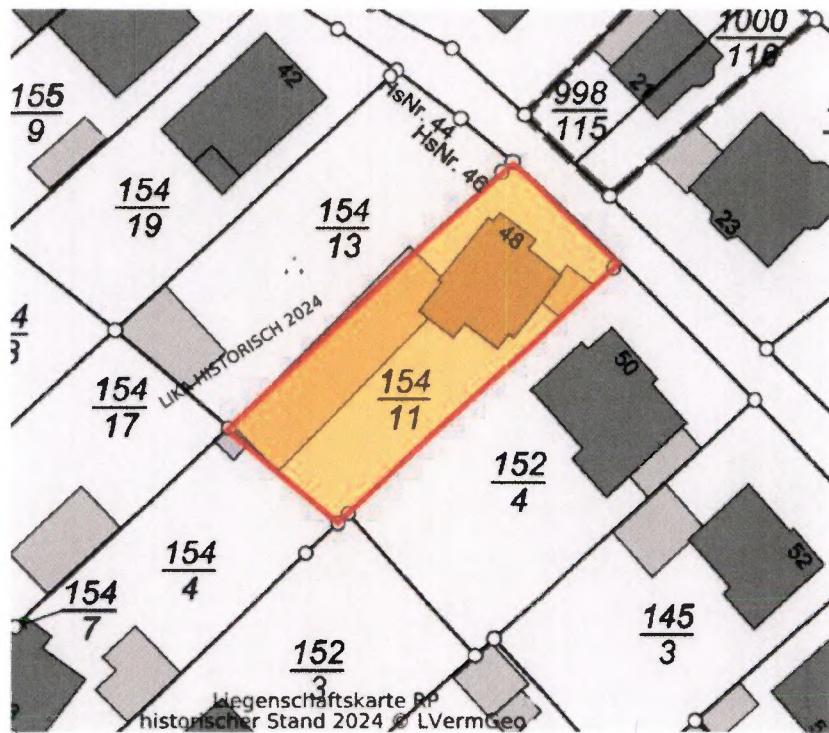
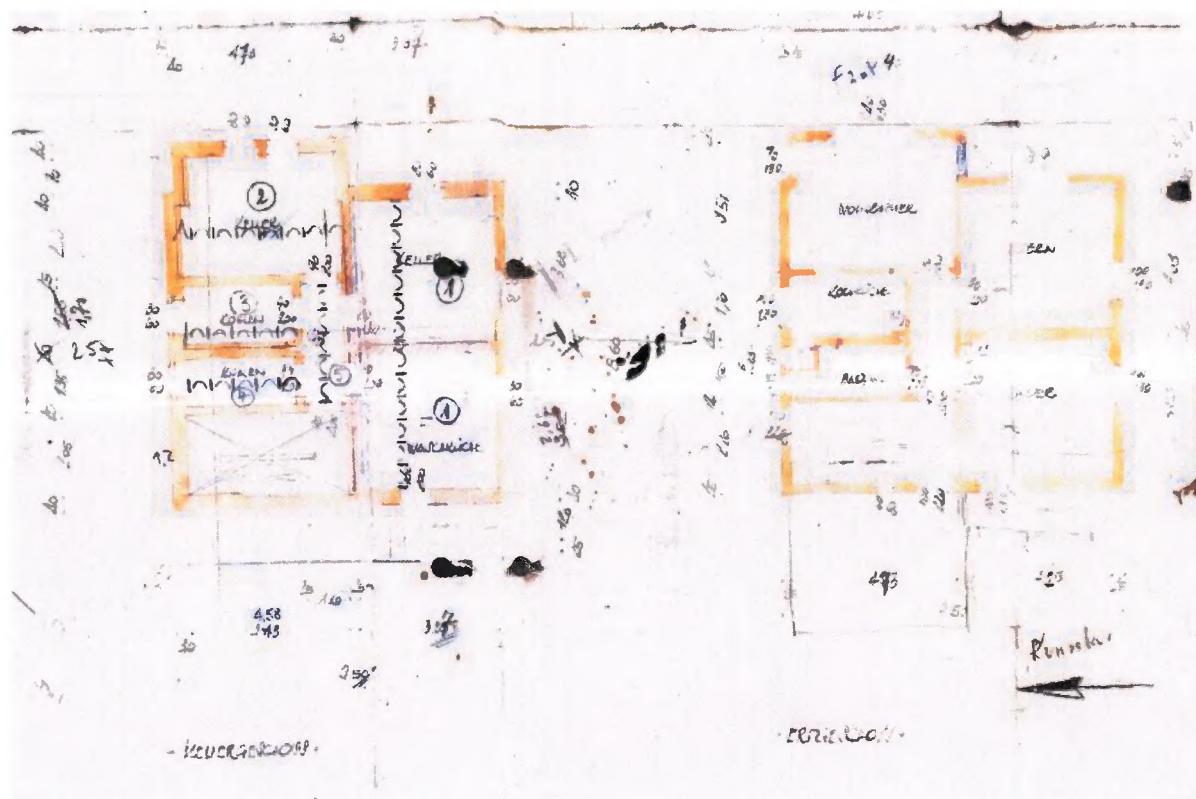


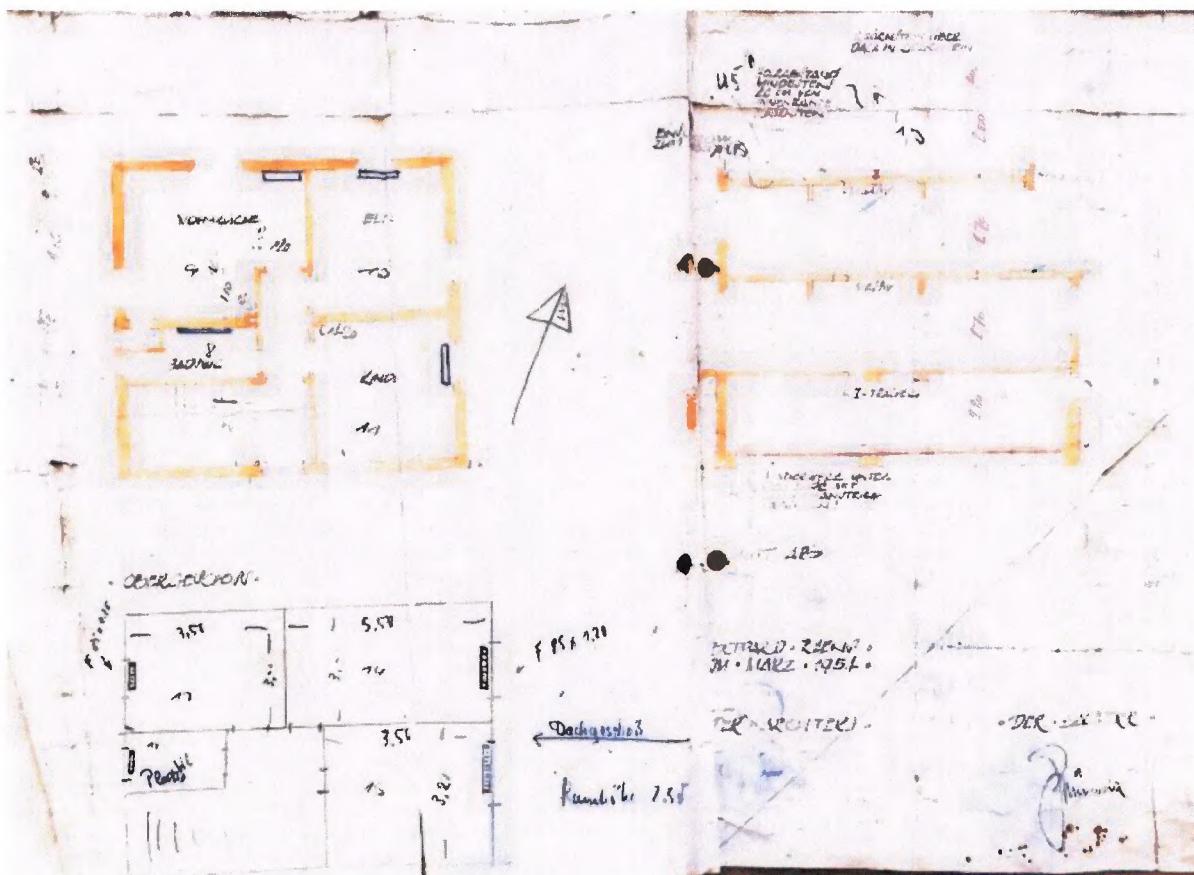
Anlage Auszug Liegenschaftskarte



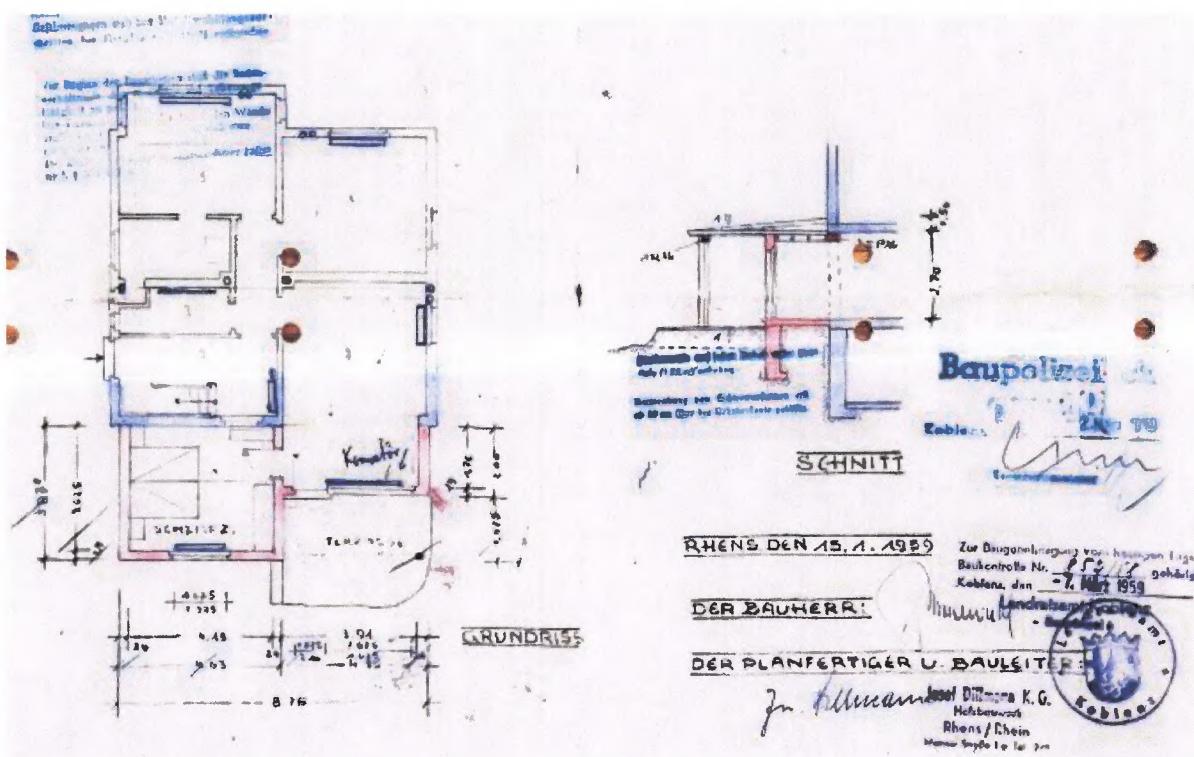
Anlage Baupläne



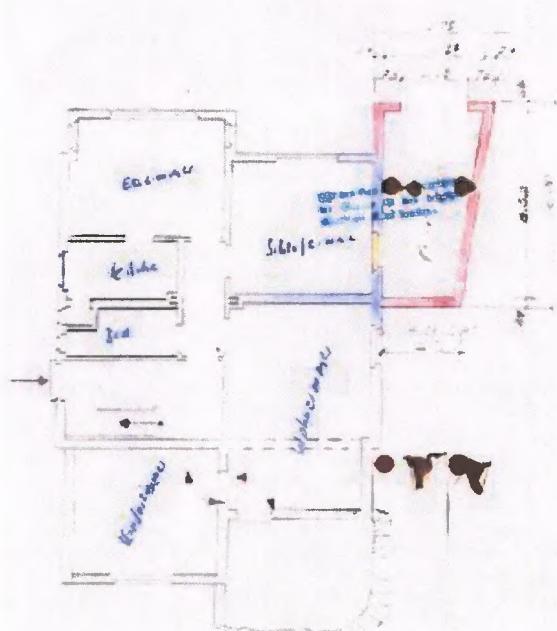
KG u. EG (alt)



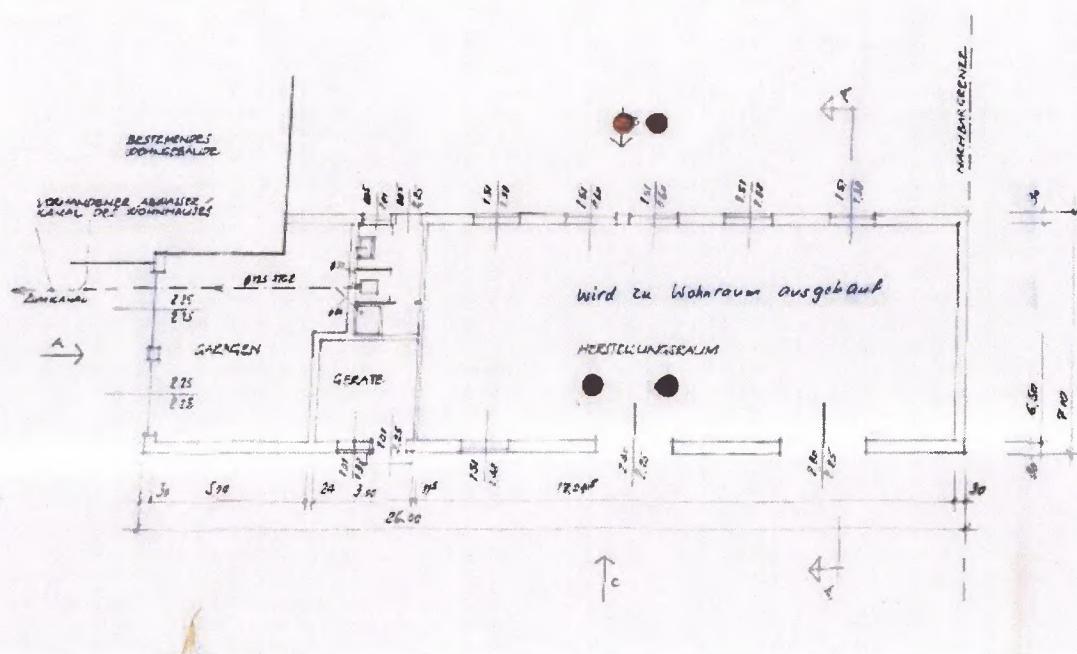
OG u. DG sowie Schnitt (alt)



EG (aktuell/mit kl. Anbau)



Anbau-Garage (aktuell)



Großer rückwärtiger Anbau (alt)

Anlage Ermittlungsbögen NHK u. Modernisierung

Gutachten Nr. 0207-25a zu: Tauberbacher Weg 48, 56321 Rhens, Az. 21 K 11/25

Seite 17

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser⁷

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe																			
freistehende Einfamilienhäuser ⁸	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 Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	780	965	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			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ⁹	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 Reihenendhäuser	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			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹⁰	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775	
Doppel- und Reihenendhäuser	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			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹¹	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 Reihenendhäuser	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	

⁷ einschließlich Baunahmekosten in Höhe von 17 %

⁸ Korrekturfaktor für bestehende Zweifamilienhäuser: 1,05

JOHNHAJS

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					Wagungsanteil
	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 ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1005 €/m ² BGF	1260 €/m ² BGF
--	-------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------

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

LEBEN RÜCKWÄRTIGER ANSÄU

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					Wagungs- 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	920 €/m ² BGF	1025 €/m ² BGF	1180 €/m ² BGF	1420 €/m ² BGF	1775 €/m ² BGF
---------------------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

Außenwände	1x 1125 x 0,23	235,75 €/m ² BGF
Dächer	1x 1180 x 0,15	177,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1x 1180 x 0,11	129,80 €/m ² BGF
Innenwände	1x 1125 x 0,11	123,75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1x 1180 x 0,11	129,80 €/m ² BGF
Fußböden	1x 1180 x 0,05	59,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1x 1180 x 0,09	106,20 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 1180 x 0,09	53,10 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1x 1180 x 0,06	70,80 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe)	81180,-	1074,20 €/m ² 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 Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,8	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
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

KLEINER RÜCKWÄRTIGER ANBAU

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 Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, 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
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

10,5 P.

Anlage Auskunft Baulasten (Auszug)

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

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

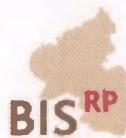


Aktenzeichen:	BL-63 - 2025 - 2418	Auskunft erteilt:	Frau Kremer	Datum:	22.07.2025
Zimmer-Nr.:	421	Telefon:	0261 108-10468		
Telefax:	0261 108-8-468	E-Mail:	baulisten@kvmkyk.de		
Vorhaben in:	Rhens, Tauberbacher Weg 48				
Gem. Flur-Flurst.:	Gemarkung Rhens, Flur 8, Flurstücke 154/11, 154/13				
Verfahrensart: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

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Schwab,

aufgrund Ihrer Anfrage, hier eingegangen am 17.07.2025, teilen wir Ihnen mit, dass im Baulistenverzeichnis unter den o. g. Grundstücksangaben keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen in Form von Baulisten 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 Baulistenverzeichnis ist gebührenpflichtig.

Anlage Auskunft Altlasten (Auszug)

**BODENINFORMATIONSSYSTEM
RHEINLAND-PFALZ**
Fachmodul Bodenschutzkataster



RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR UMWELT

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

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



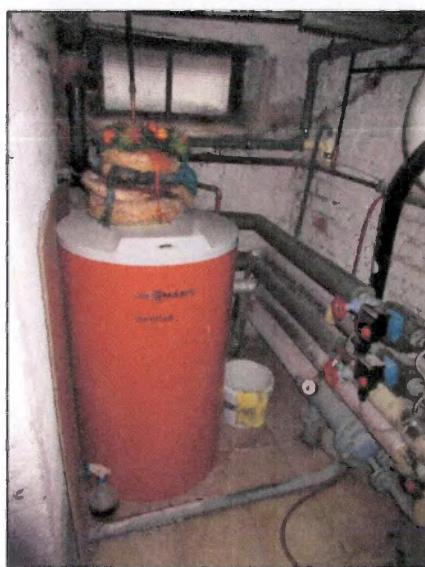
Ansicht von Südwesten



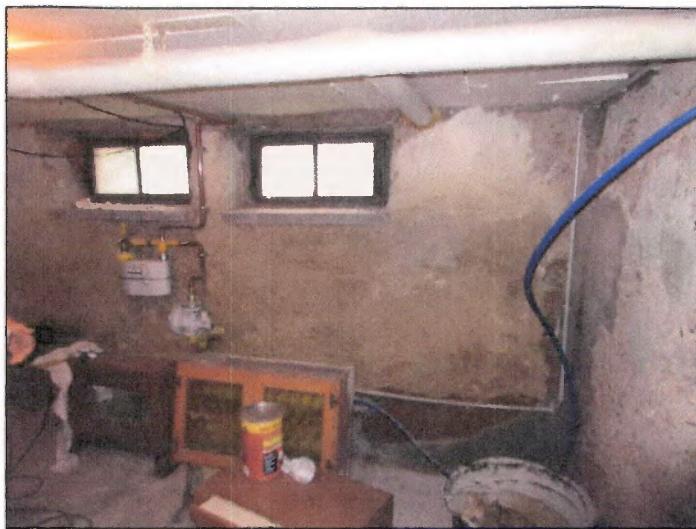
Poolanlage



Heizungskessel im KG



Warmwasserspeicher im KG



Kellerraum (beispielhaft)



Treppe KG-EG



Dachuntersicht in Anbau-Garage