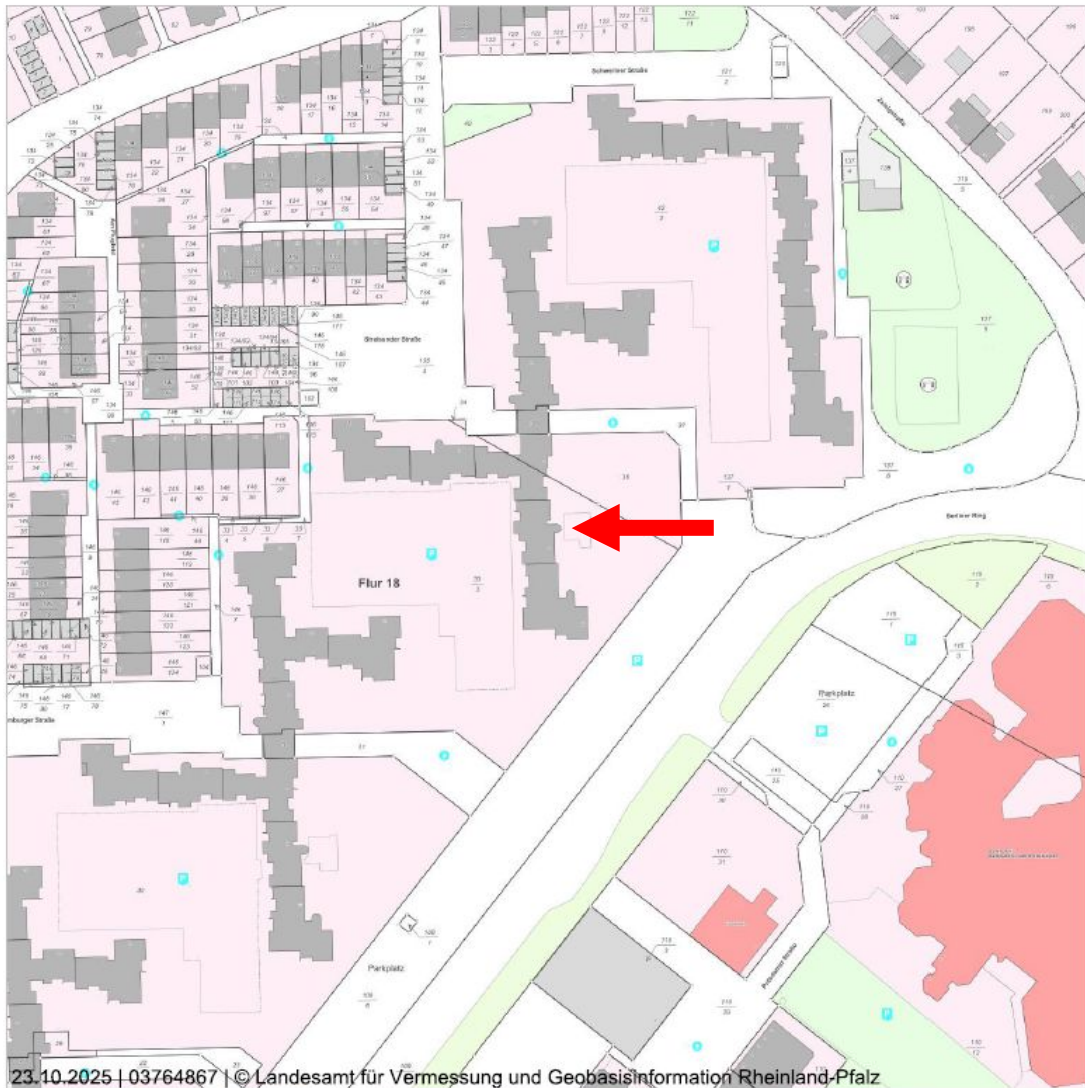


5 Anlagen

Anlage 1: Katasteramtlicher Lageplan (Maßstab verkleinert)



23.10.2025 | 03764867 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
Maßstab (Im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

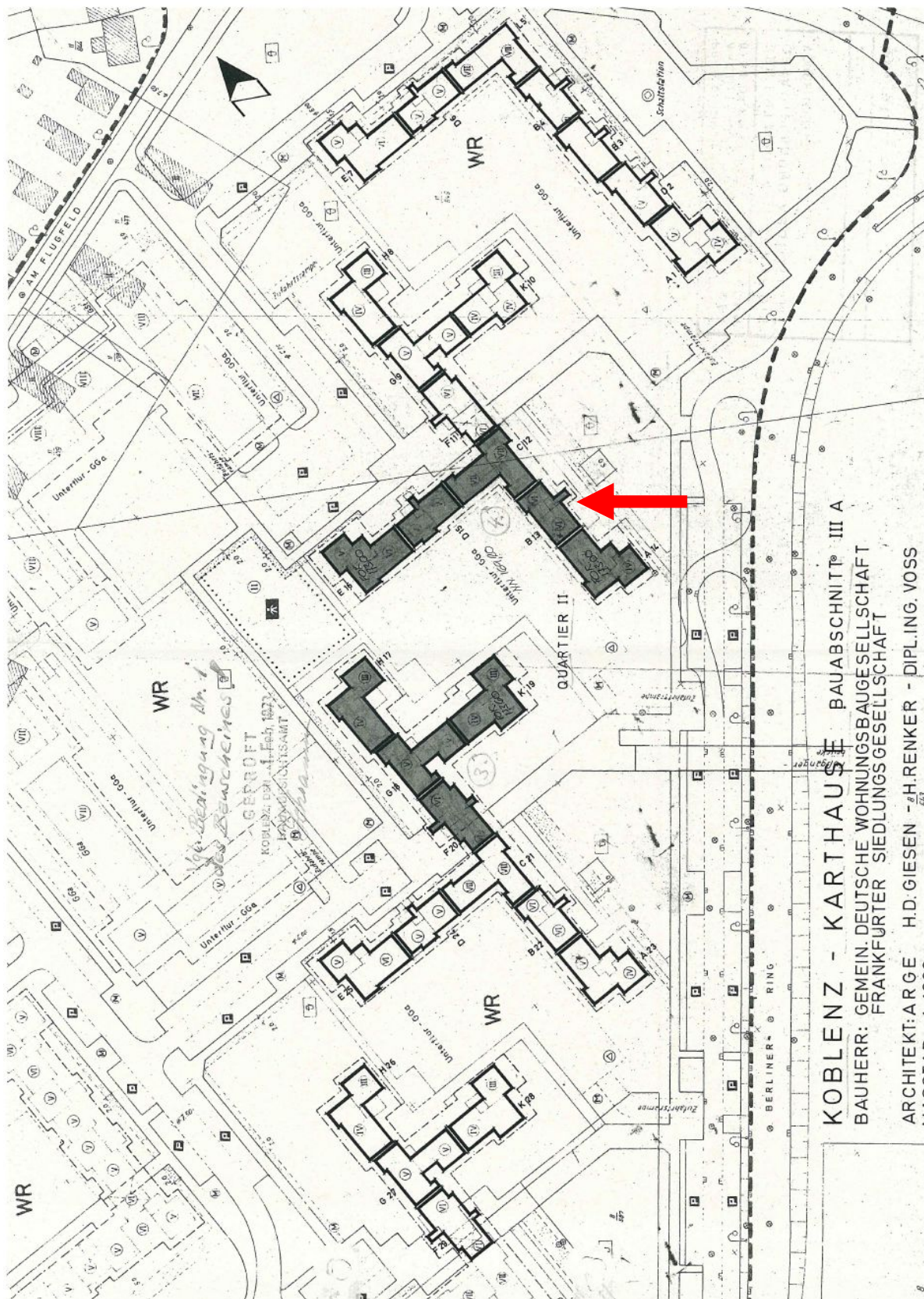
Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Oktober 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03764867 vom 23.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1

Quelle: Liegenschaftskarte RLP, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand Oktober 2025

Maßstab ca. 1 :1.000 verkleinert

Anlage 2 Katasteramtlicher Lageplan aus der Bauakte (Maßstab verkleinert)



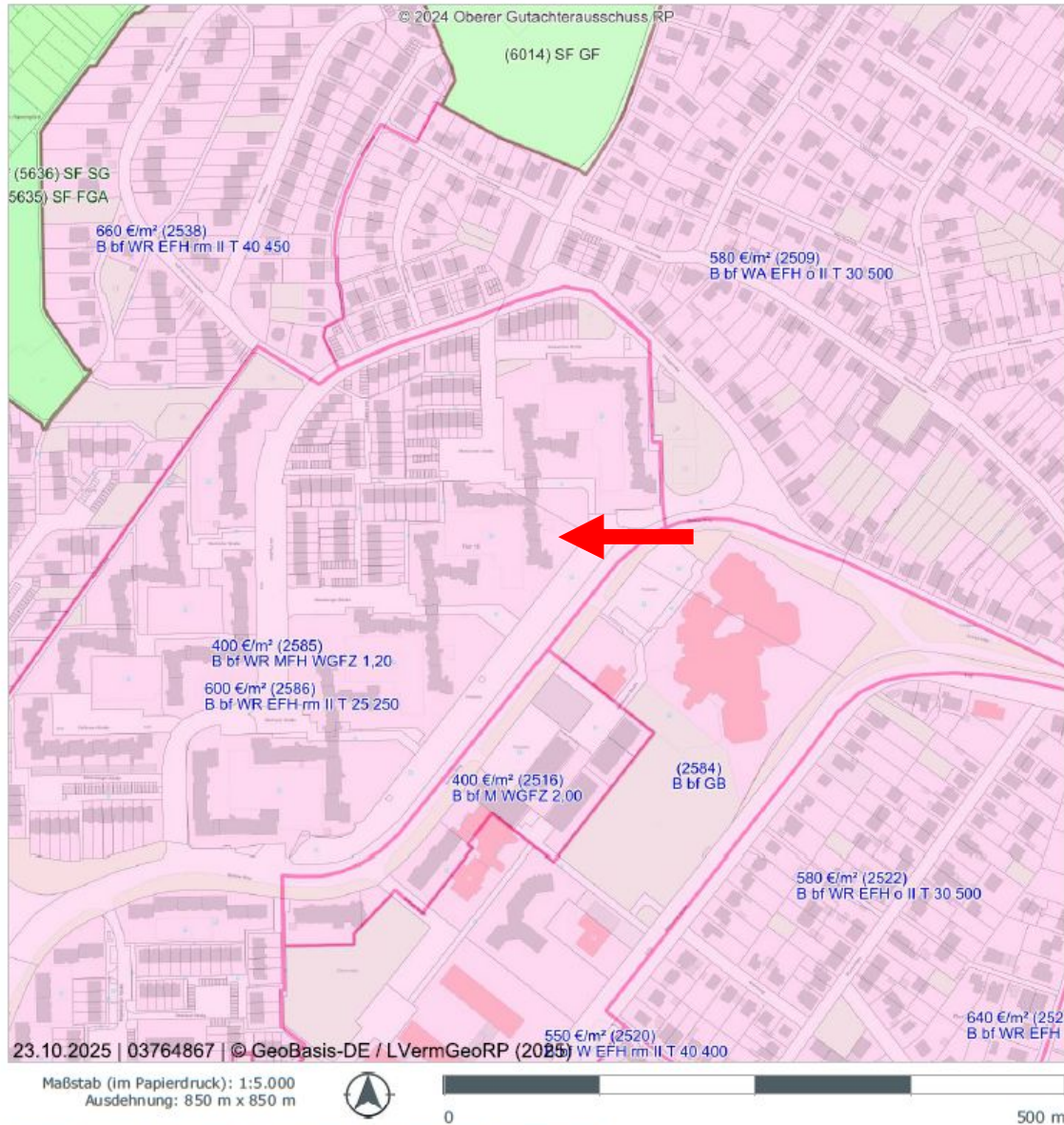
Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
56075 Koblenz am Rhein, Stralsunder Str. 9



geoport



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen
Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

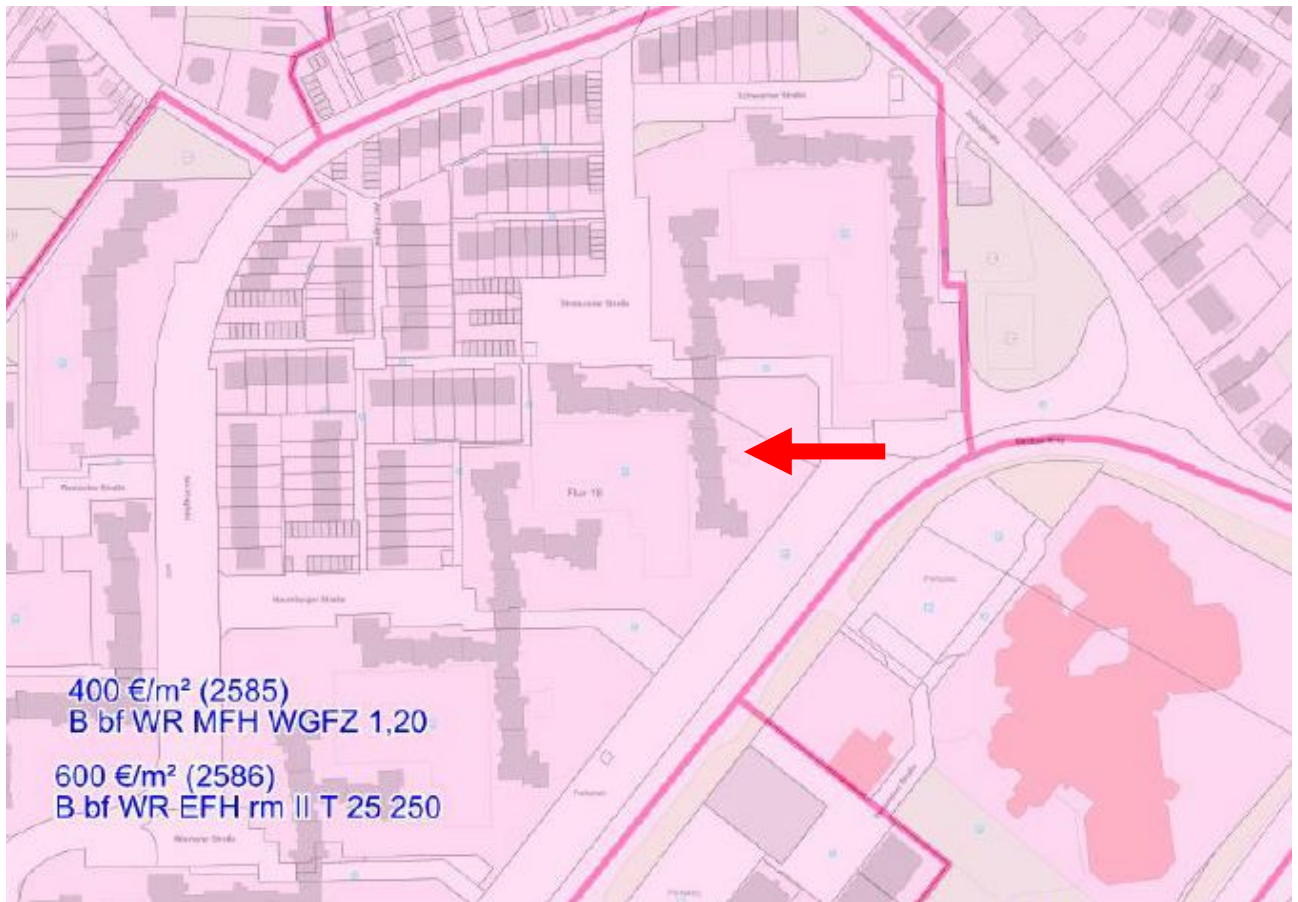
Datenquelle
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03764867 vom 23.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

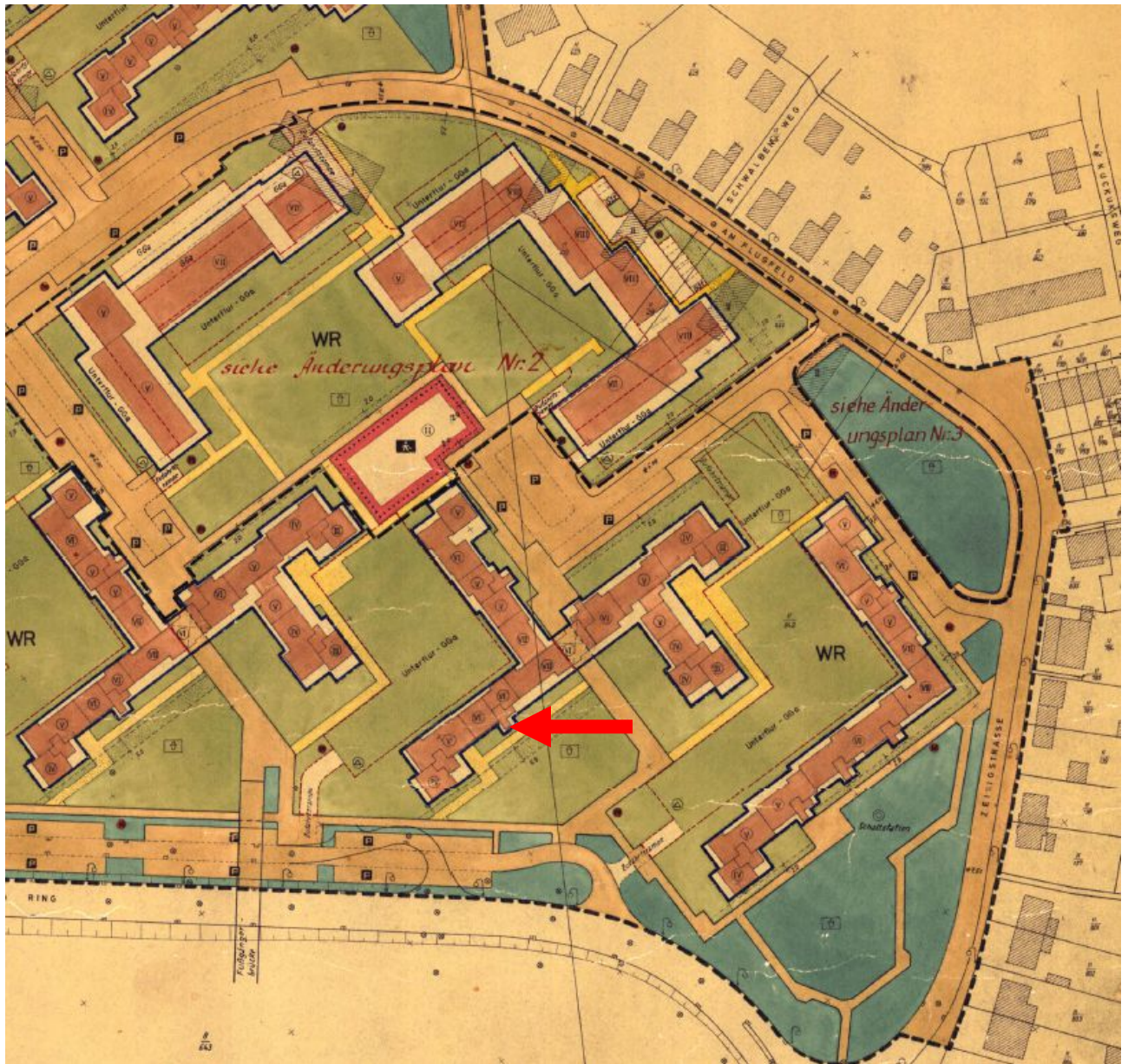
Quelle: wie vor und Bodenrichtwertkarte amtlich, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand 01.01.2024

Maßstab ca. 1 :5.000 verkleinert



vergrößerter Kartenausschnitt zur besseren Lesbarkeit

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 71c Flugfeld Karthause (III BA)



Quelle: Geoportal der Stadtverwaltung Koblenz
Bauamt

Anlage 5: berücksichtigter Gebäudestandard

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|--------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Dach | 15,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 0,2 | 0,8 | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 0,3 | 0,7 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,6 | 0,4 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 0,6 | 0,4 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 6,9 % | 62,9 % | 30,2 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Standardstufe 4 | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Standardstufe 4 | glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Standardstufe 4 | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |

| | |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |
| Standardstufe 4 | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF] |
|--|--|--|---|
| 1 | 955,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 1.035,00 | 6,9 | 71,42 |
| 3 | 1.190,00 | 62,9 | 748,51 |
| 4 | 1.420,00 | 30,2 | 428,84 |
| 5 | 1.720,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.248,77 gewogener Standard = 3,3 | | | |

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

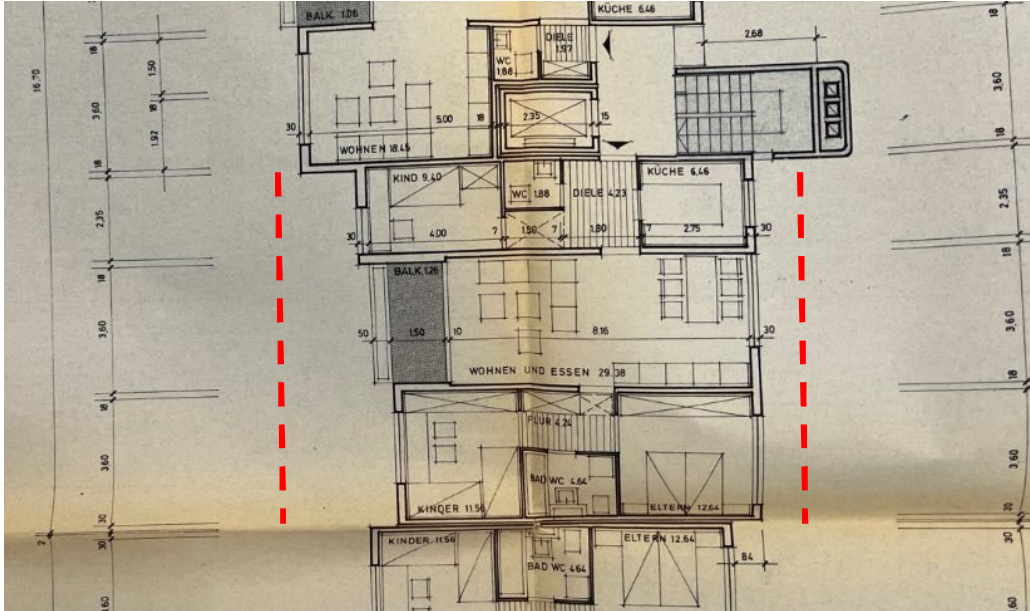
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

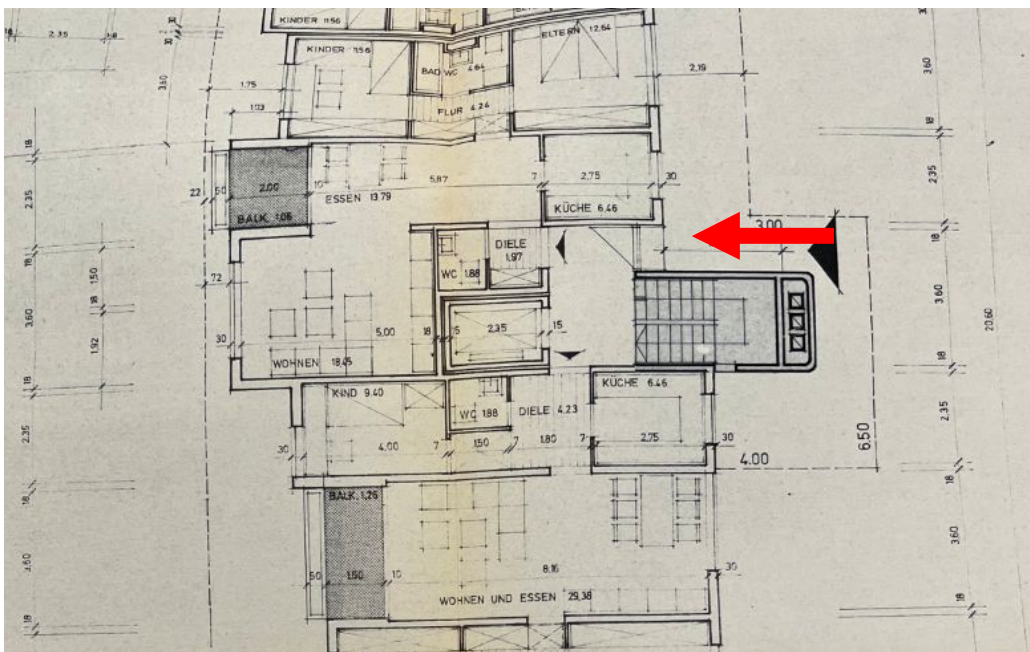
- Objektgröße × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.123,89 €/m² WF
rd. 1.124,00 €/m² WF

Anlage 6 Auszug aus den Planunterlagen der Arbeitsgemeinschaft Koblenz-Karthause
H.D. Giesen – H. Renker – Dipl.Ing. R. Voss Architekten BDA- VFA Mainz
(Ausschnitte hauptsächlich auf die Lage des WET Nr. 202 und das TE Nr. 2118 beschränkt)

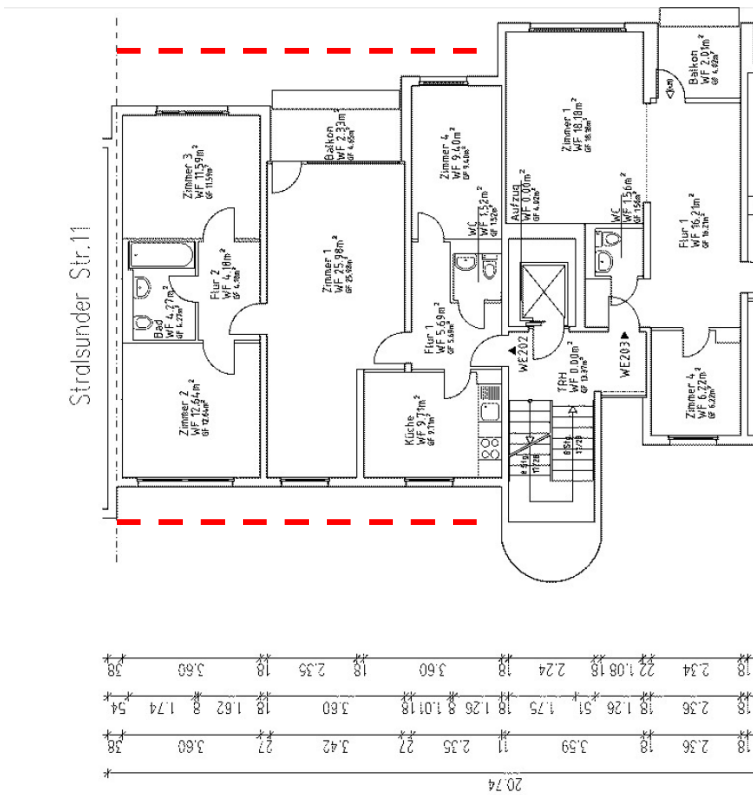


4. OG mit WET Nr. 202

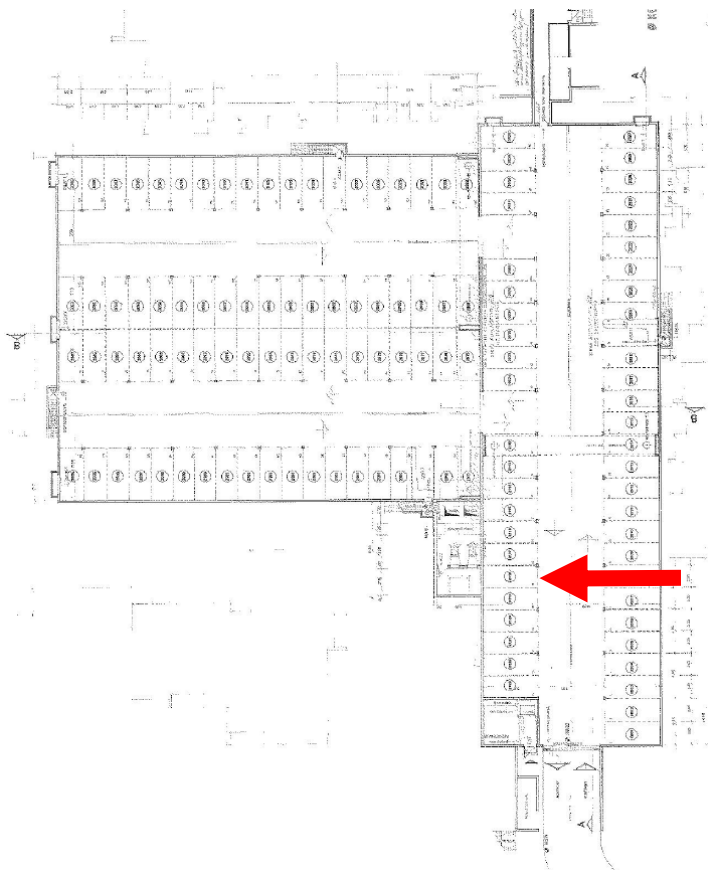


Eingang im Erdgeschoss

Anlage 6 ergänzende Planunterlagen, erhalten über die Gläubigerin
Pläne aus der Teilungserklärung, bzw. der Abgeschlossenheitsbescheinigung

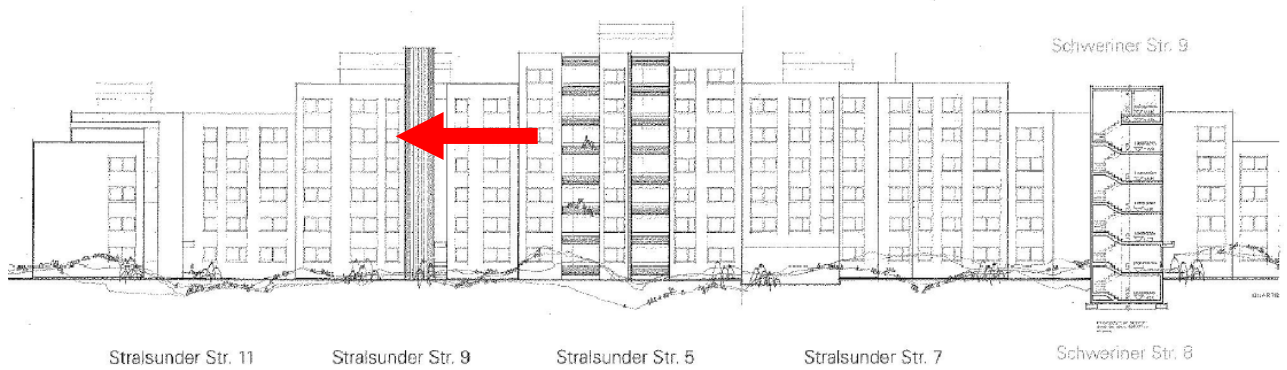


Grundriss des WET Nr, 202 im 4. OG

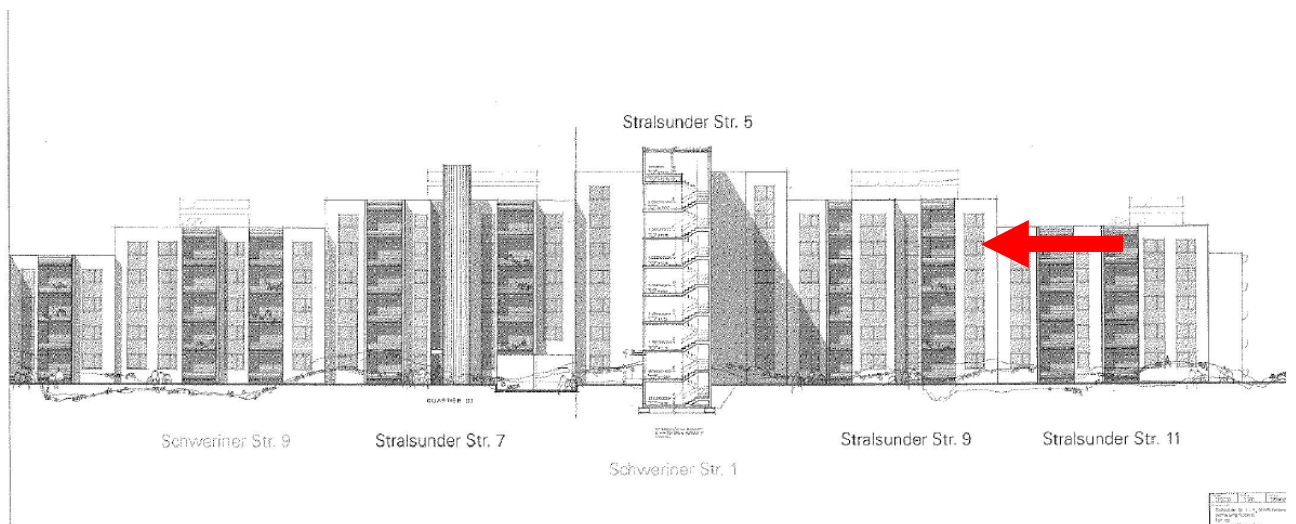


Tiefgarage

Ansichten



Ansicht Ostseite



Ansicht Westseite

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz,
erhalten über die Gläubigerin

Anlage 7 Wohnflächenberechnung für das WET NR. 202

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverord.

Objekt: Wohngebäude, Stralsunder Str. 9, 56075 K

Ursprungsdatei: 4.OG.dwg

Lage: 4.OG links

Wohnung: 202

Mieter: Whg_202

| Raum | Grundfläche | Anrechenbare Fläche |
|--------------|--------------|---------------------|
| Zimmer 1 | 25,98 | 25,98 |
| Zimmer 2 | 12,64 | 12,64 |
| Zimmer 3 | 11,59 | 11,59 |
| Küche | 9,71 | 9,71 |
| Zimmer 4 | 9,40 | 9,40 |
| Flur 1 | 5,69 | 5,69 |
| Bad | 4,27 | 4,27 |
| Flur 2 | 4,18 | 4,18 |
| Balkon | 4,65 | 2,33 |
| WC | 1,52 | 1,52 |
| SUMME | 89,63 | 87,31 |

1000hands AG

Joachimstaler Str. 12, 10719 Berlin



Datum: 05.08.2021

Ersteller: 1000hands AG

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz,
erhalten über die Gläubigerin