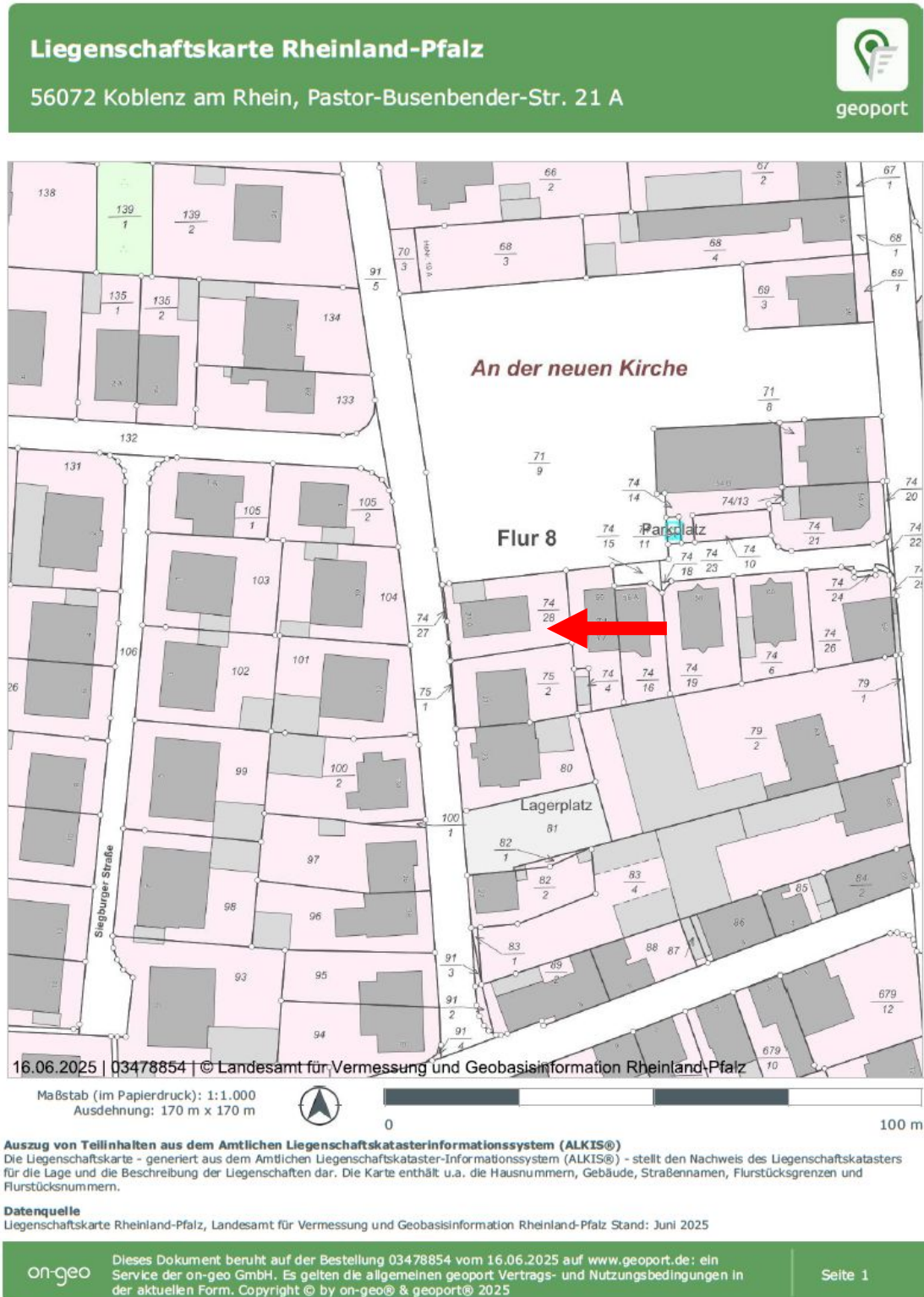


6 Anlagen

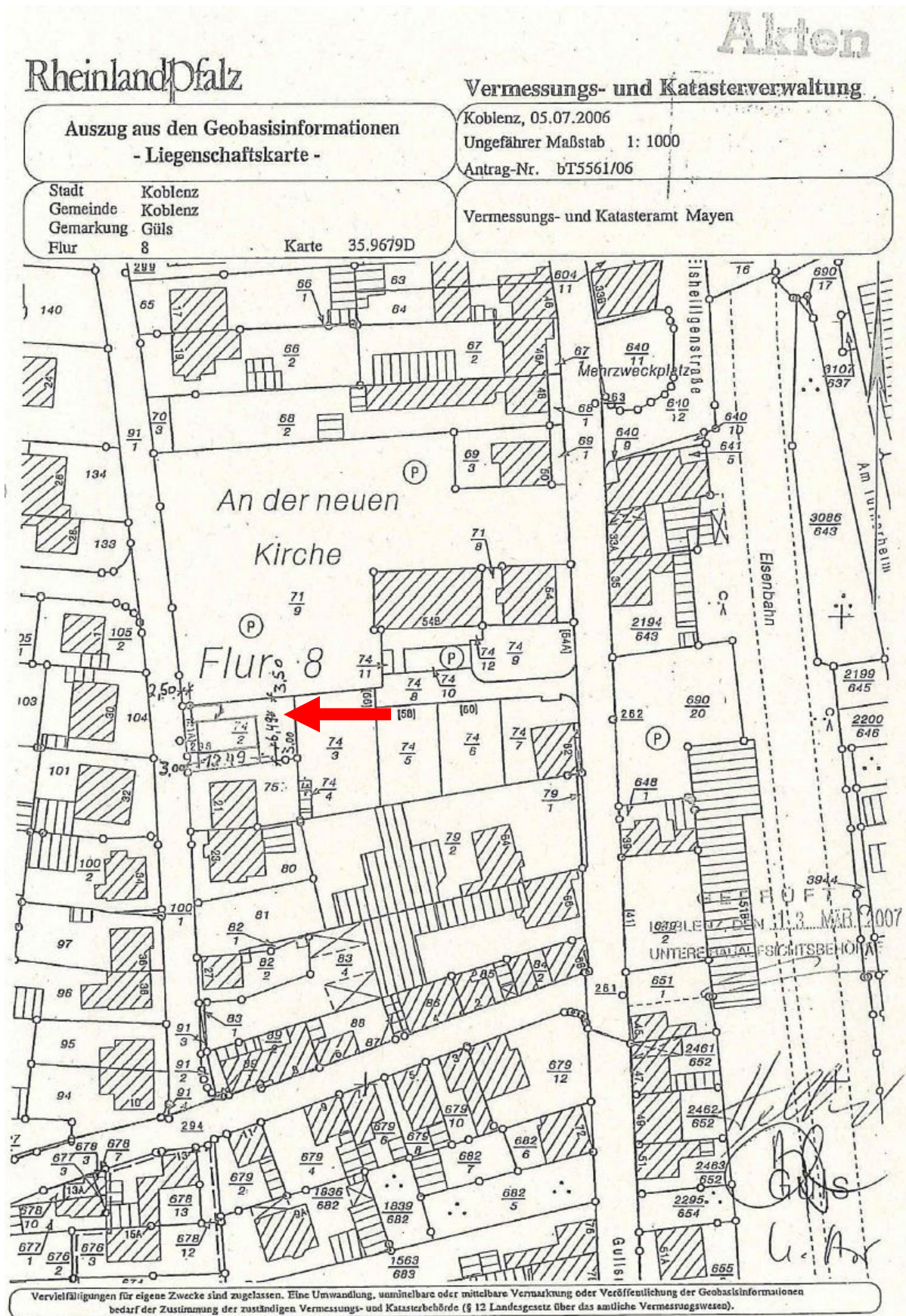
Anlage 1: Katasteramtlicher Lageplan (Maßstab verkleinert)



Quelle: Liegenschaftskarte amtlich, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand Juni 2025

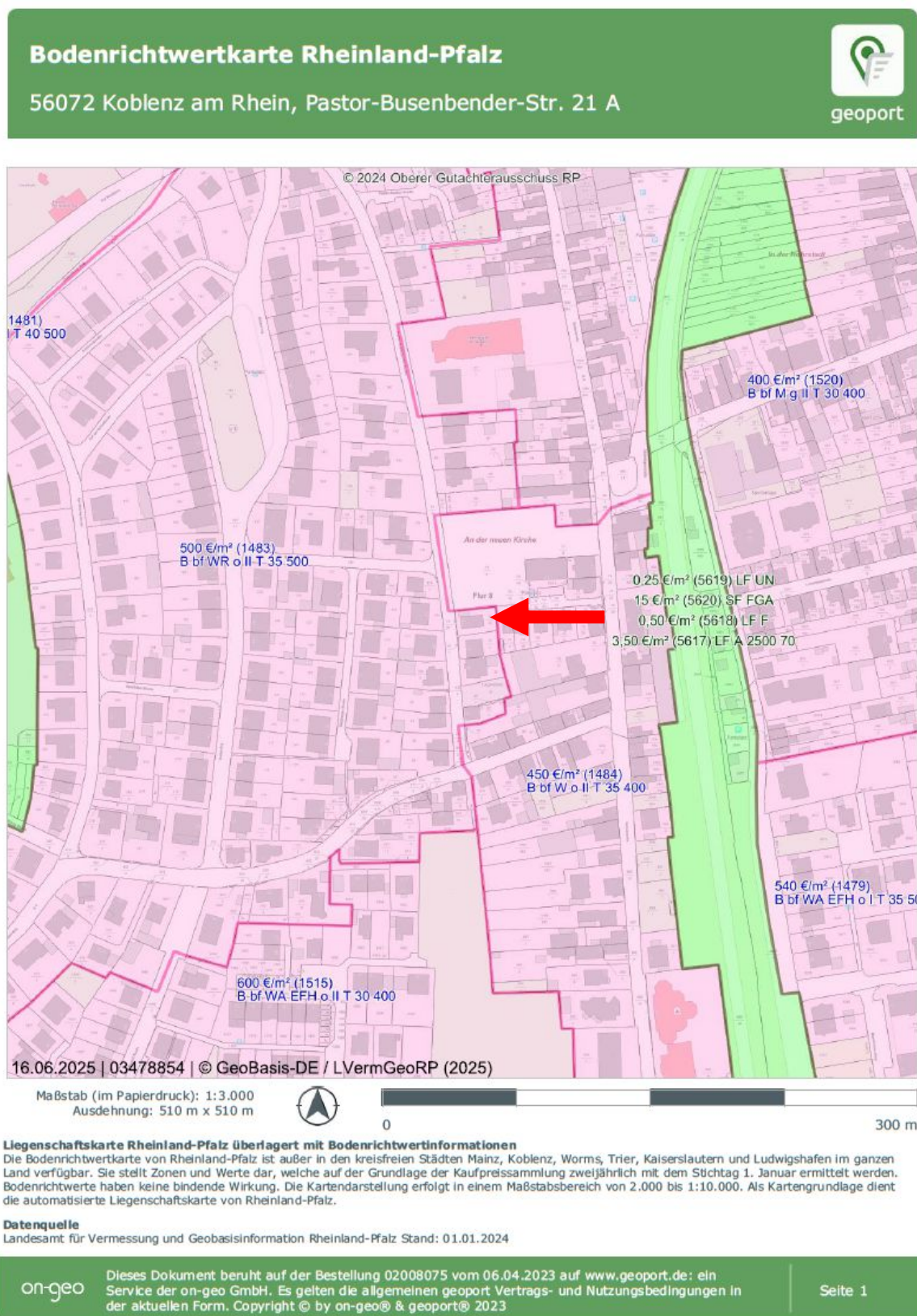
Maßstab ca. 1 :1.000 verkleinert

Anlage 2 Katasteramtlicher Lageplan aus dem Bauantrag (Maßstab verkleinert)



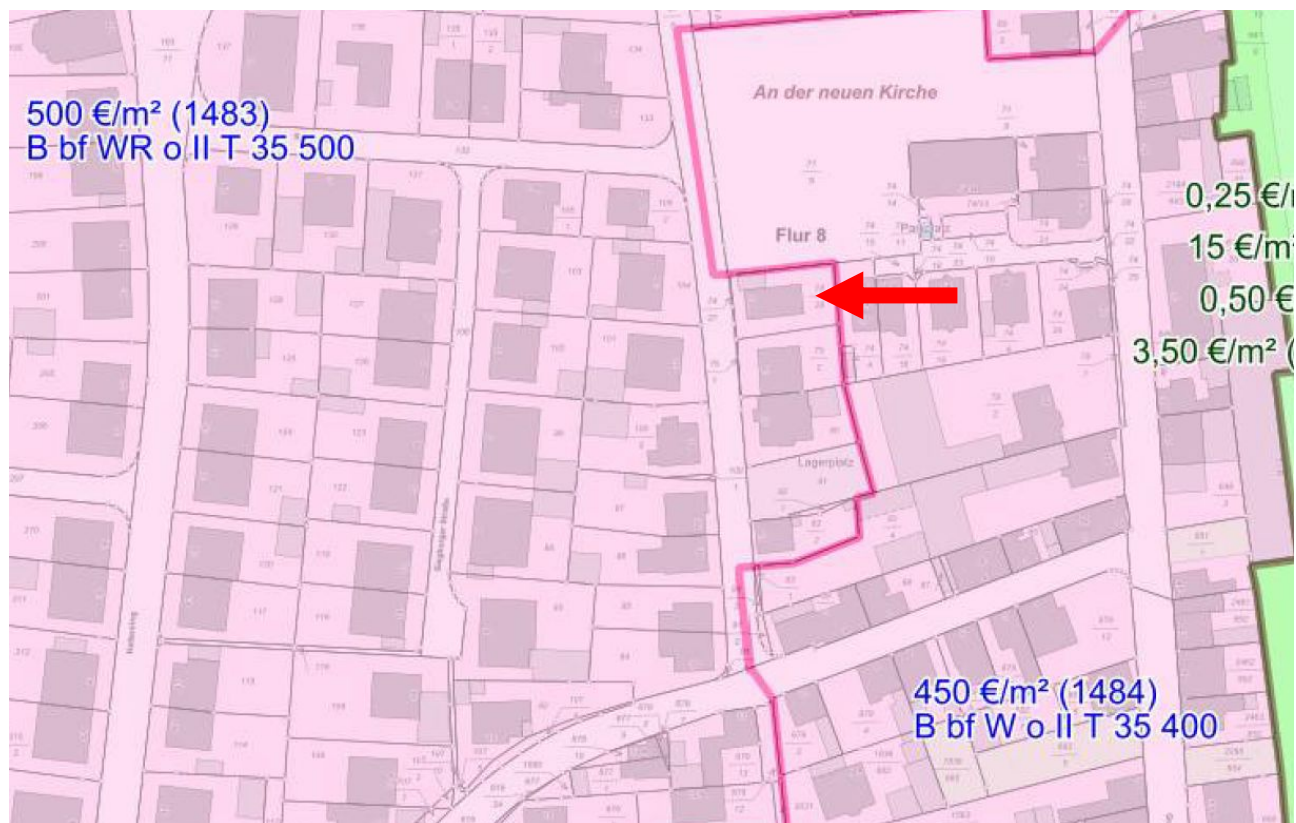
Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



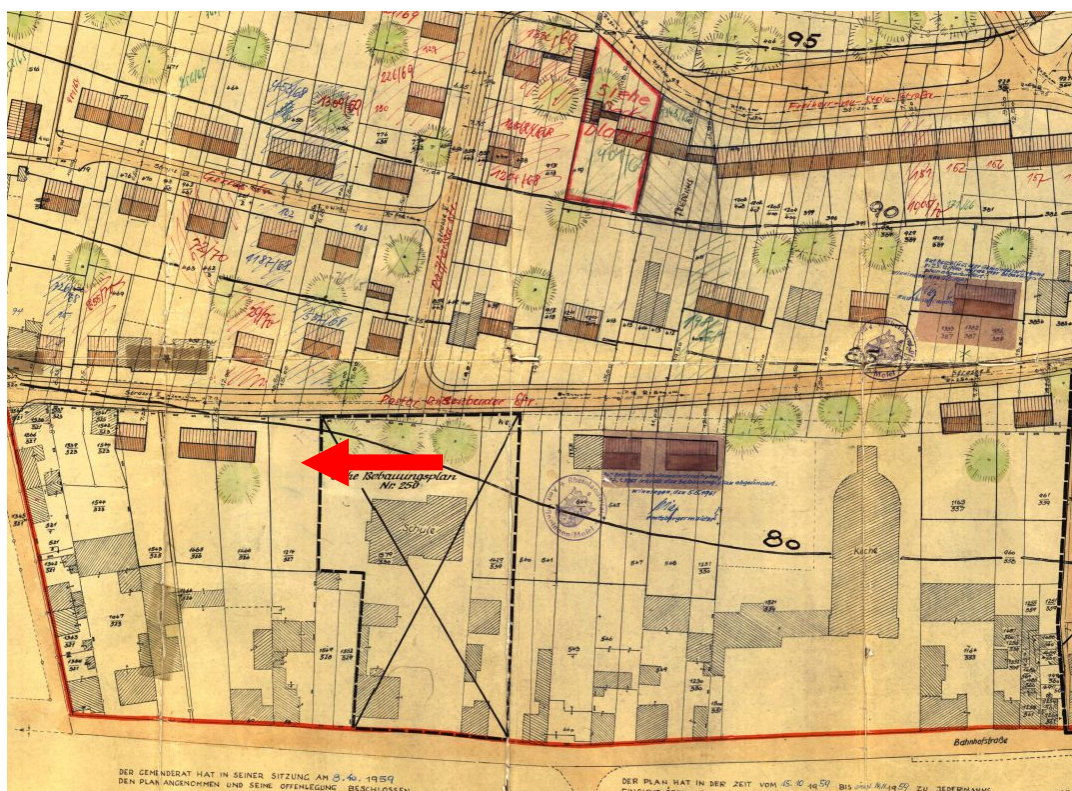
Quelle: wie vor und Bodenrichtwertkarte amtlich, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand 01.01.2024 = 01.01.2026

Maßstab ca. 1 :3.000 verkleinert

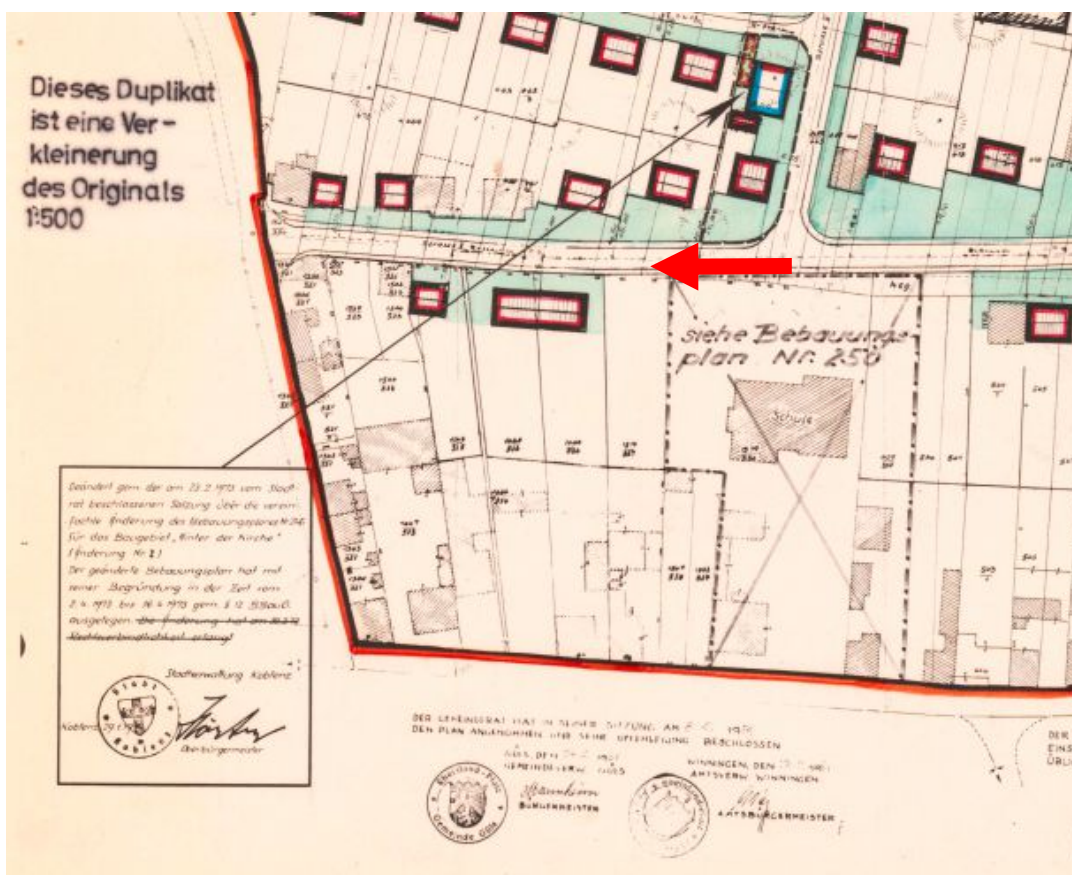


vergrößerter Kartenausschnitt zur besseren Lesbarkeit

Anlage 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 246 „Hinter der Kirche“



1961



1990

Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz, ursprünglicher B-Plan und 2. Änderung

Anlage 5: berücksichtigter Gebäudestandard

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

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 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,7	0,3	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			0,5		0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	61,7 %	33,8 %	4,5 %

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; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, 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 Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	61,7	515,20
4	1.005,00	33,8	339,69
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			895,77
gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 895,77 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 985,35 €/m² BGF

rd. 1.003,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, n. unterkellert, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	61,7	620,09
4	1.215,00	33,8	410,67
5	1.515,00	4,5	68,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.056,45 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.056,45 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.162,10 €/m² BGF

rd. 1.209,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	1.003,00	114,95	55	552,00
Gebäudeteil 2	1.209,00	94,05	45	544,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.096,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,9	0,1
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	90,0 %	10,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	90,0	436,50
5	780,00	10,0	78,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 514,50 gewogener Standard = 4,1			

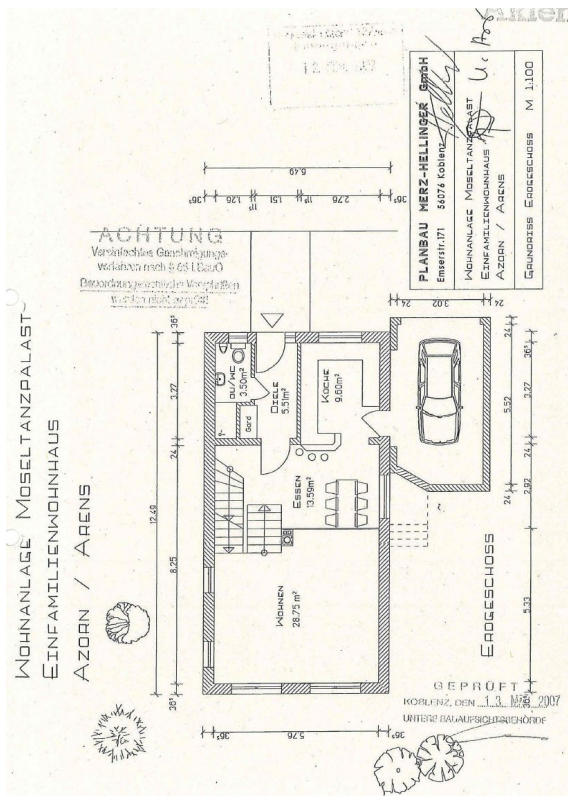
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

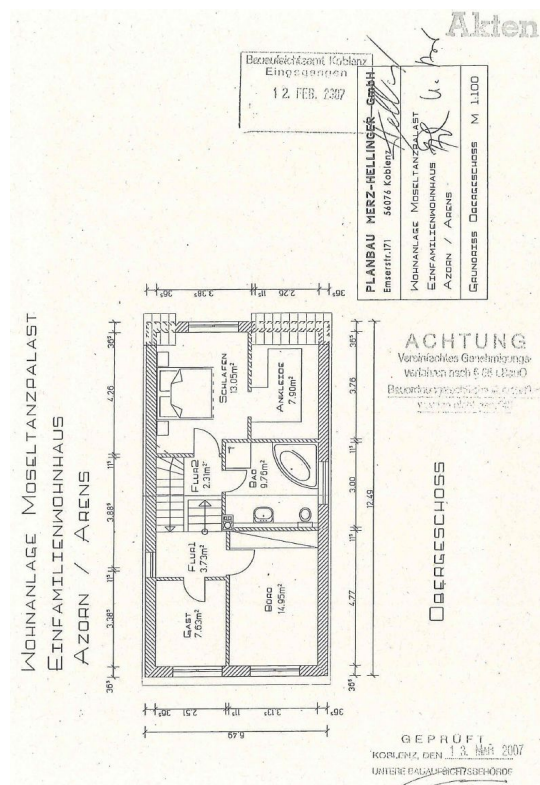
= 514,50 €/m² BGF

rd. 515,00 €/m² BGF

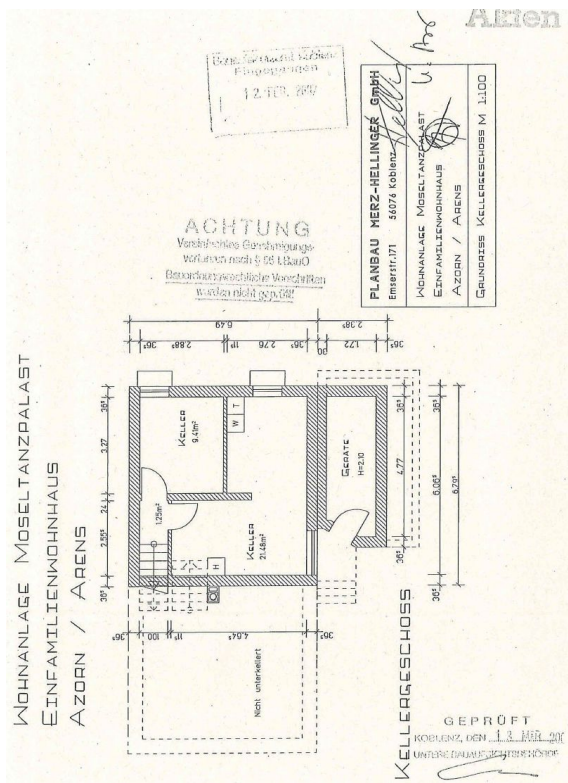
Anlage 6: Planunterlagen im Maßstab verkleinert



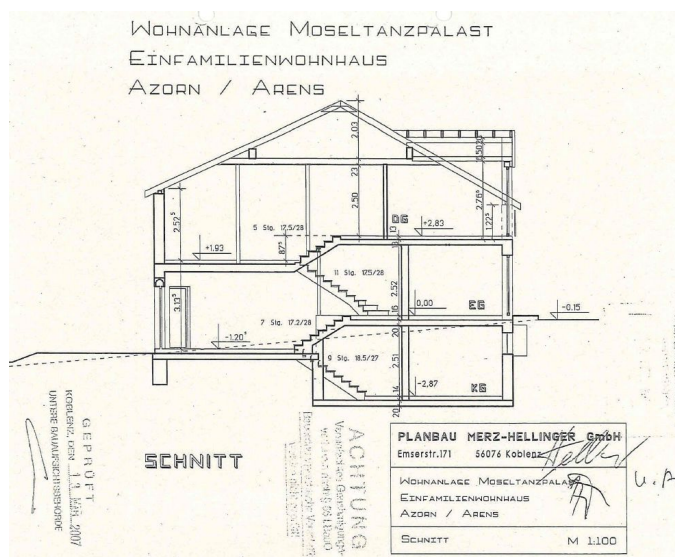
Erdgeschoss



Obergeschoss

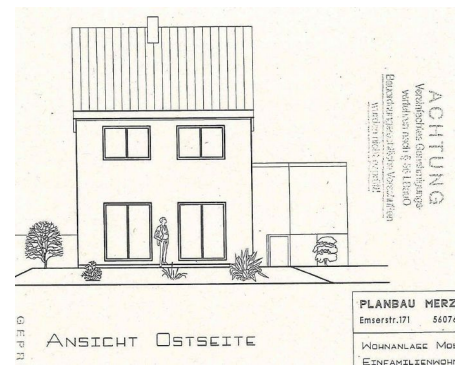
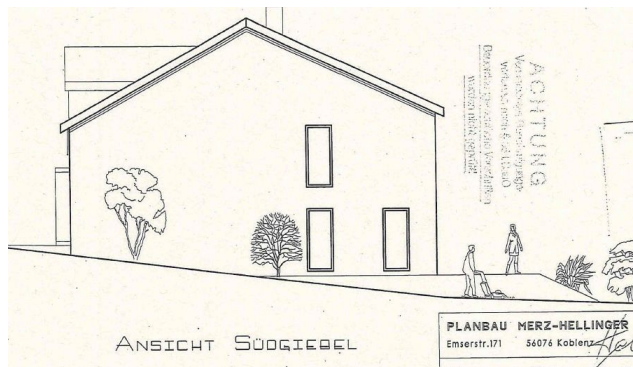
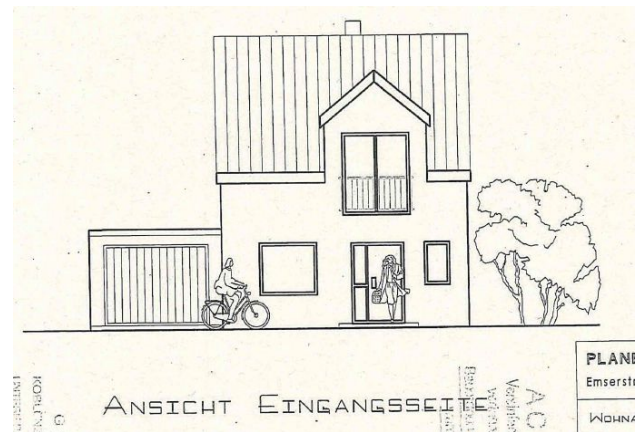
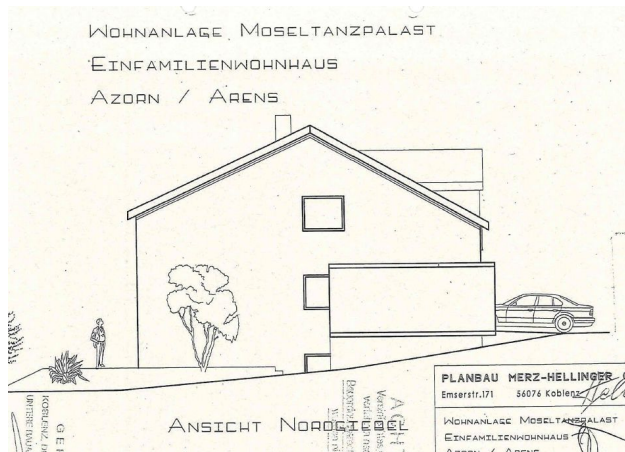


Untergeschoss



Schnitt

Ansichten



Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz, erhalten zum Ortstermin

Anlage 7: Berechnungen aus der Bauakte

Wohnanlage Moseltanzpalast Koblenz – Güls, Pastor Busenbender Str.
Einfamilienwohnhaus Azorn / Arens

Wohnflächenberechnung

CAD - Berechnung

Erdgeschoss

Diele	=	5,51 qm
DU / WC	=	3,50 qm
Essen	=	13,59 qm
Wohnen	=	28,75 qm
Küche	=	9,60 qm

Erdgeschoss = 60,95 qm

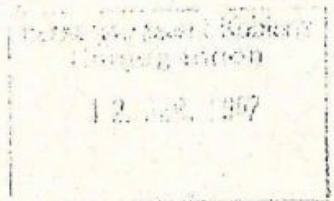
Obergeschoss

Flur 1	=	3,73 qm
Gast	=	7,63 qm
Büro	=	14,95 qm
Flur 2	=	2,31 qm
Bad	=	9,76 qm
Schlafen	=	13,05 qm
Ankleide	=	7,90 qm

Obergeschoss = 59,33 qm

Wohnfläche gesamt = 120,28 qm

Wohnanlage Moseltanzpalast Koblenz – Güls, Pastor Busenbender str. 21a
Einfamilienwohnhaus Azorn / Arens



Berechnung des umbauten Raumes

I. Bebaute Fläche

KG	6.795 m x 6.49 m	=	44.10 qm
EG Wohnen	6.49 m x 5.695	=	36.96 qm
EG	6.49 m x 6.795	=	44.10 qm
OG (Flur1)	6.49 m x 5.135	=	33.33 qm
OG (Flur2)	6.49 m x 7.355	=	47.73 qm
Spitzboden	6.49 m x 8.75	=	56.79 qm

II. Höhen

Kg	=	3.21 m	Verklebtes Gipsstuckwerk
EG Wohnen	=	3.50 m	Verfahren nach § 68 L.BauO
EG	=	2.83 m	Bauordnung ist die Verweise
OG Flur 1	=	3.35 m	Wurde nicht geprüft
OG Flur 2	=	2.50 m	
Spitzboden	=	2.26 m	

III. Umbauter Raum

KG	44.10 qm x 3.21 m	=	141.56 cbm
EG Wo	36.96 qm x 3.50 m	=	129.36 cbm
EG	44.10 qm x 2.83 m	=	124.80 cbm
OG Flur1	33.33 qm x 3.35 m	=	111.66 cbm
OG Flur2	47.73 qm x 2.50 m	=	119.33 cbm
Spitzboden	56.79 qm x 2.26 m/2	=	64.17 cbm

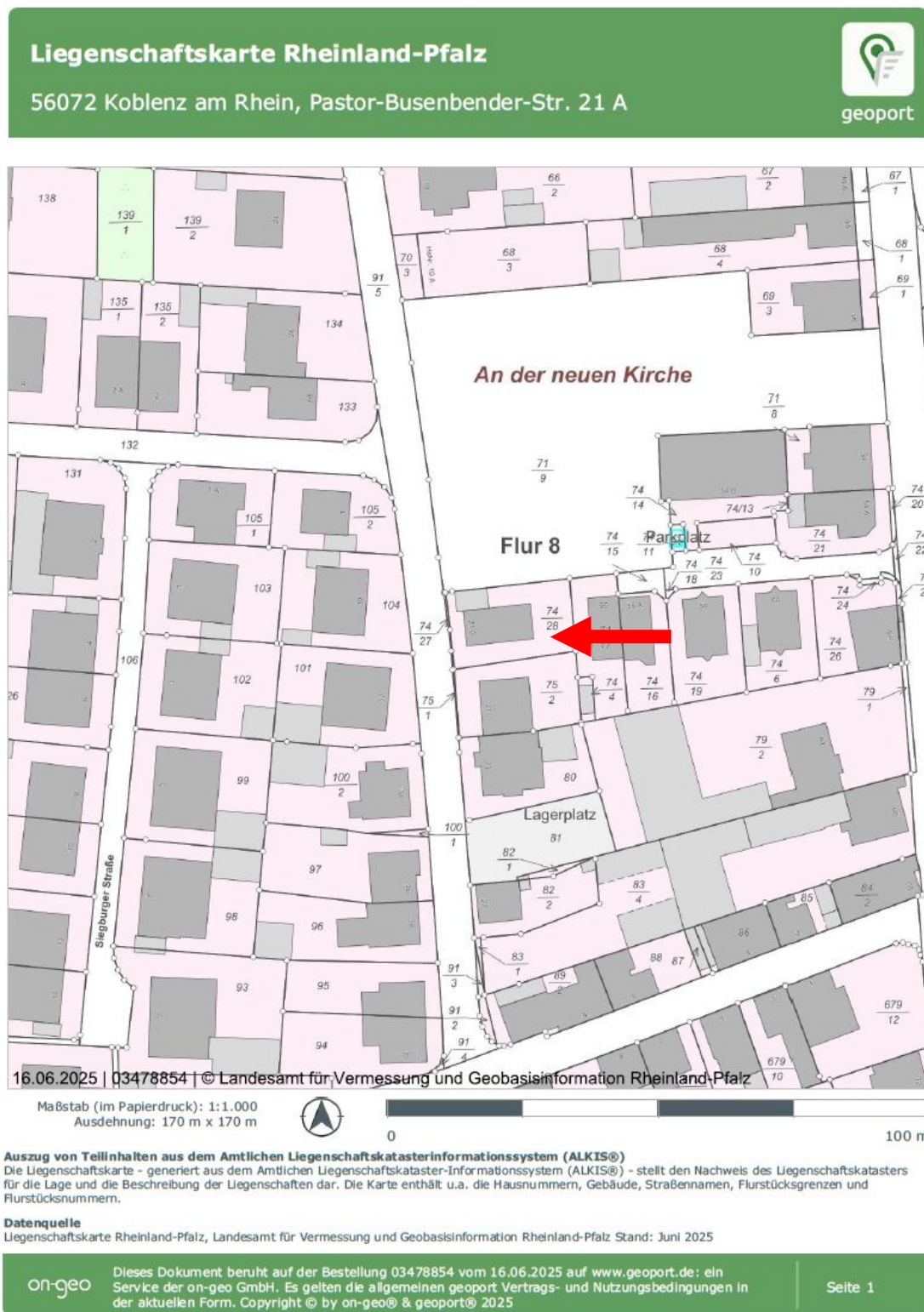
Umbauter Raum ca = 690 cbm

GEPRÜFT
KOBLENZ, DEN 13. MAR 2007
UNTERE BAUAUFSEHTSBEHÖRDE

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz, erhalten zum Ortstermin

6 Anlagen

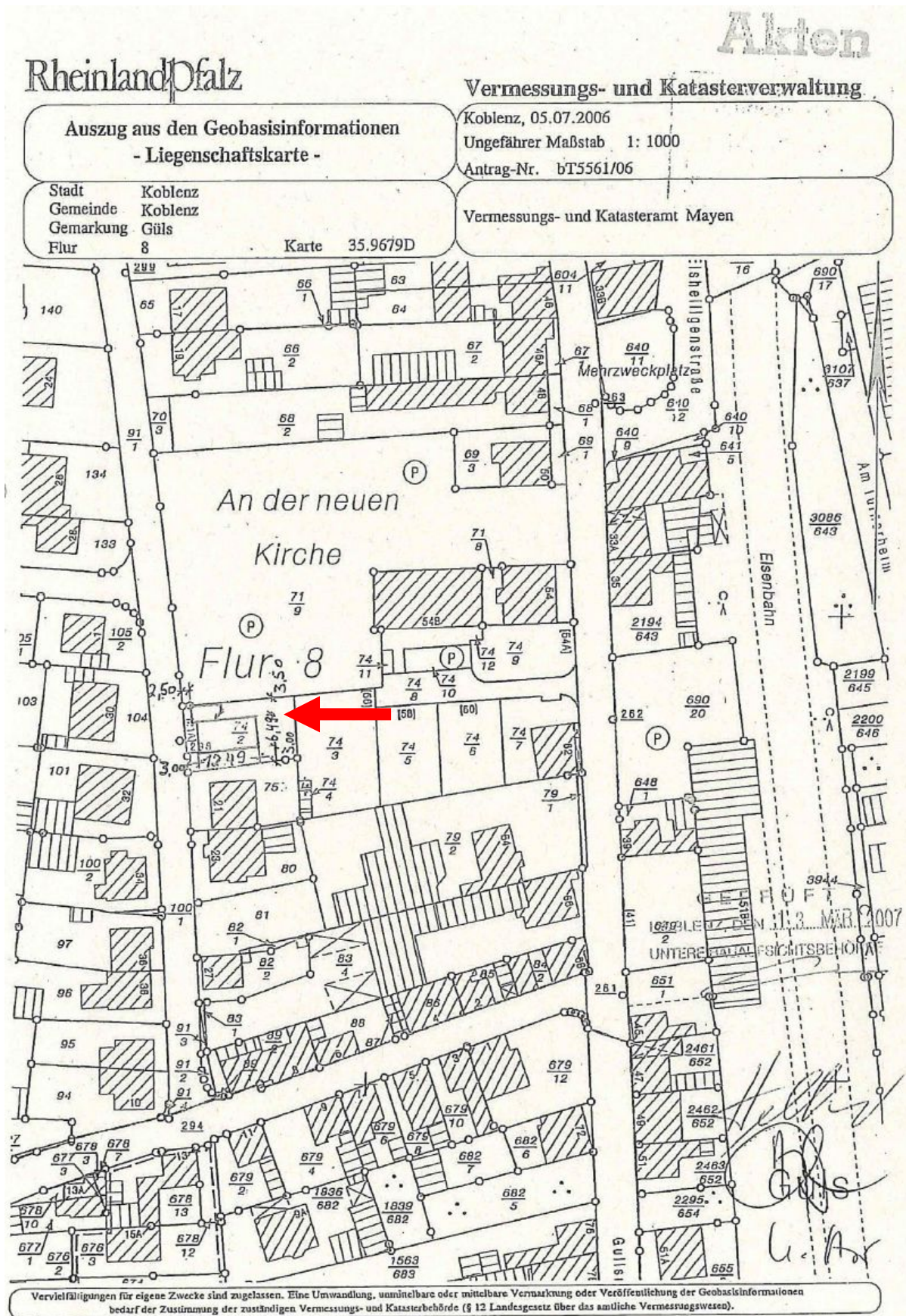
Anlage 1: Katasteramtlicher Lageplan (Maßstab verkleinert)



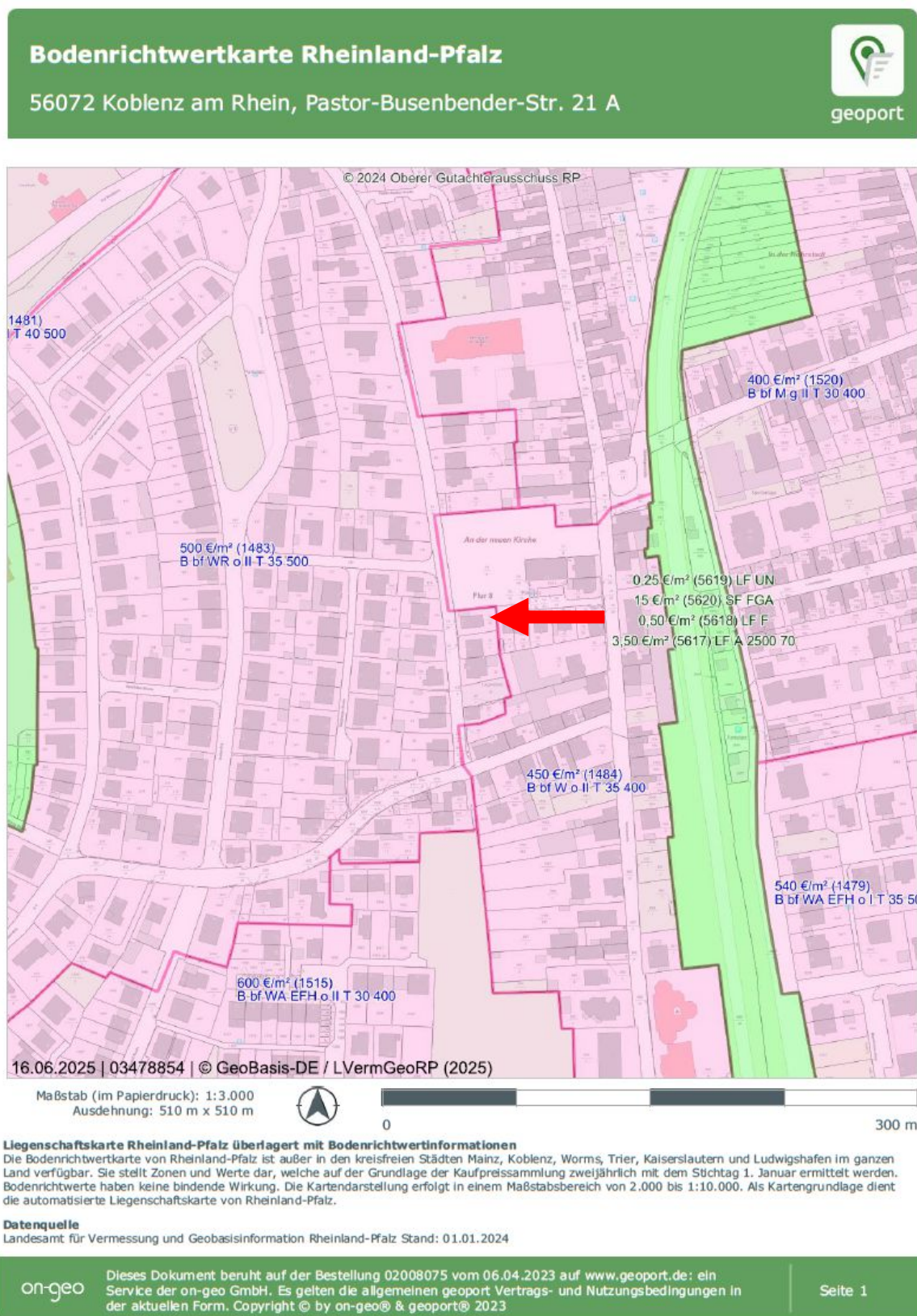
Quelle: Liegenschaftskarte amtlich, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand Juni 2025

Maßstab ca. 1 :1.000 verkleinert

Anlage 2 Katasteramtlicher Lageplan aus dem Bauantrag (Maßstab verkleinert)

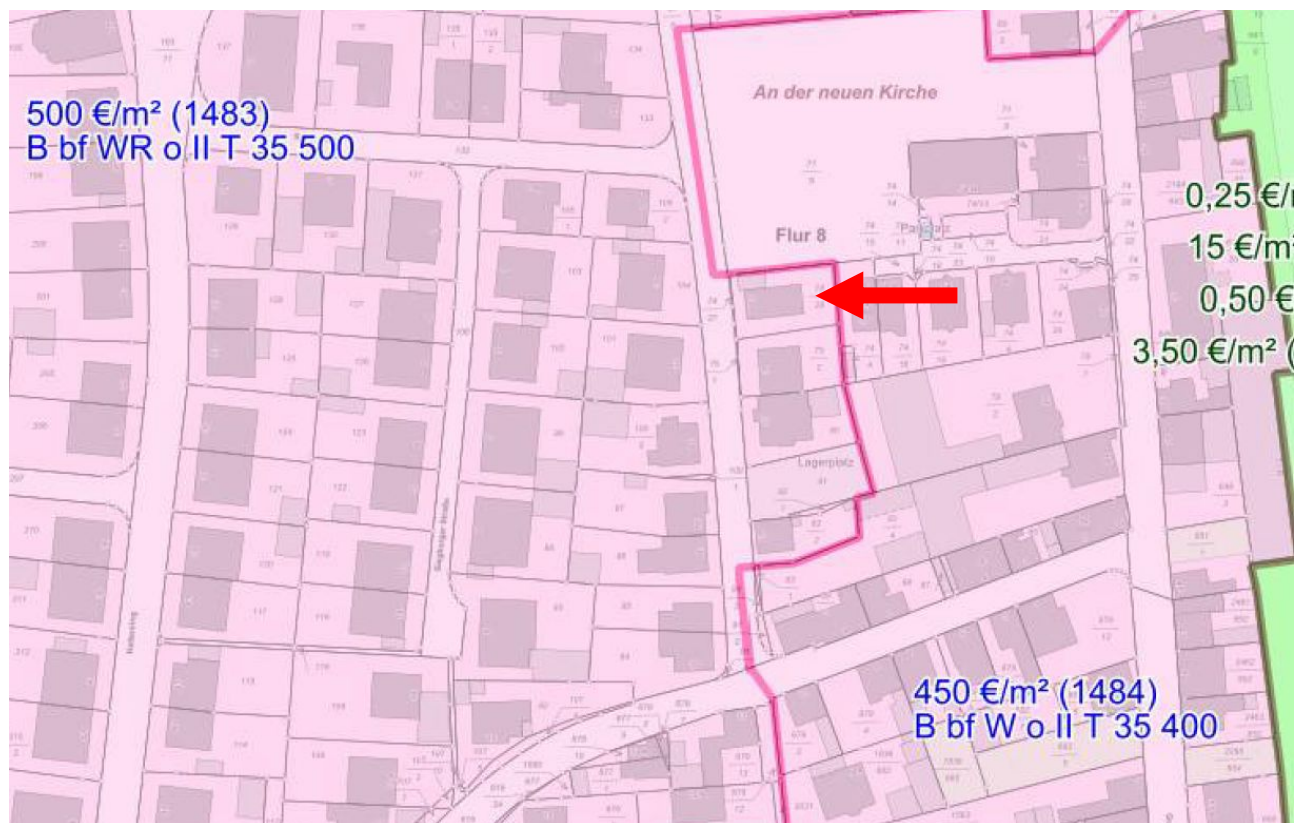


Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



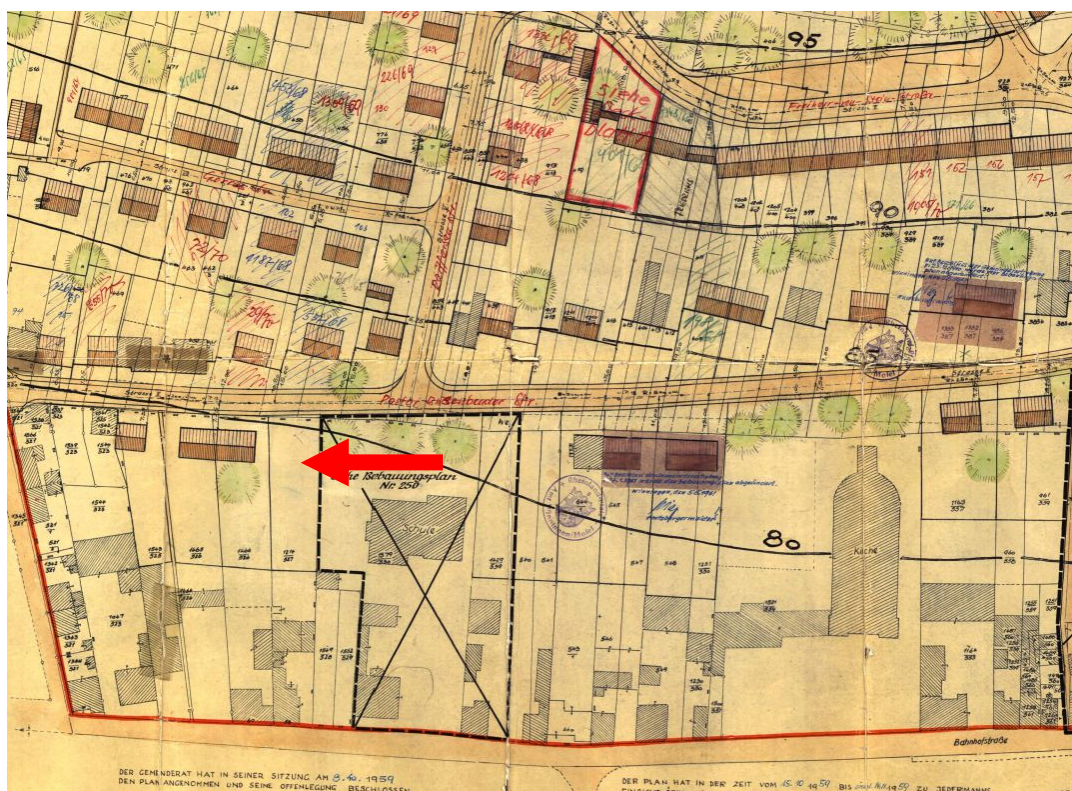
Quelle: wie vor und Bodenrichtwertkarte amtlich, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand 01.01.2024 = 01.01.2026

Maßstab ca. 1 :3.000 verkleinert

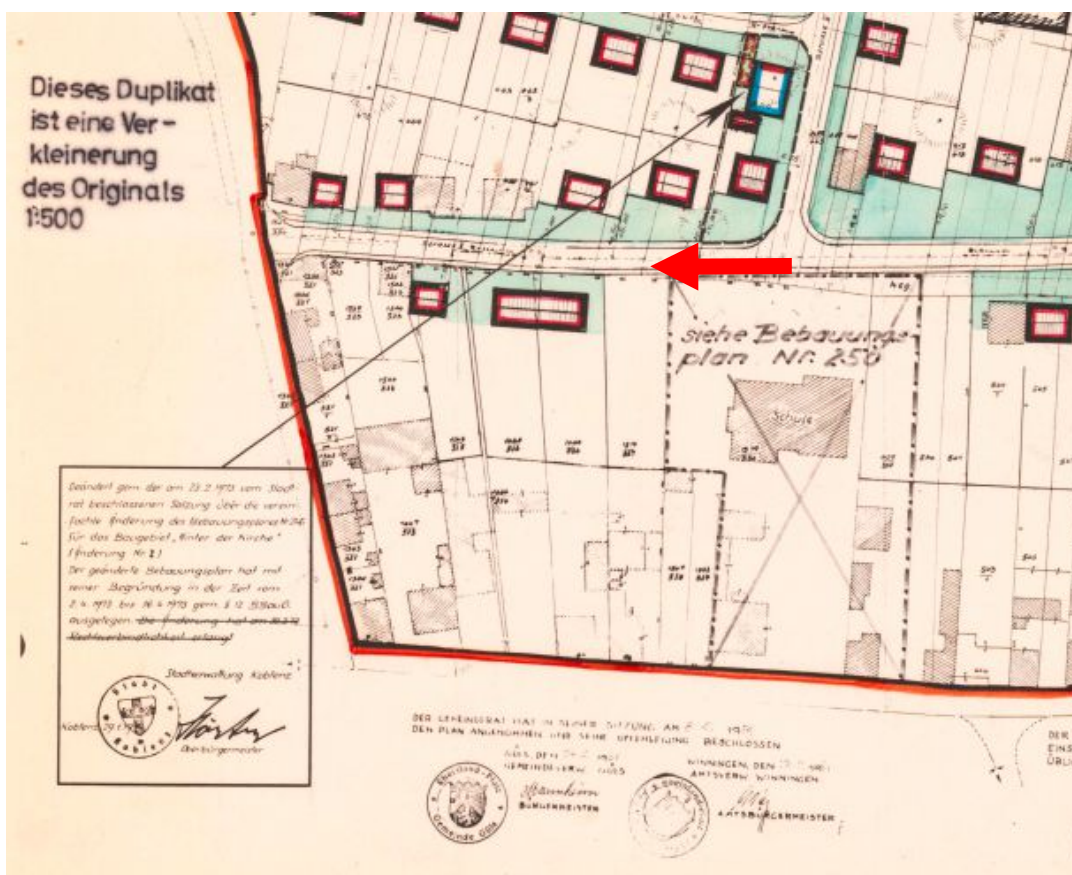


vergrößerter Kartenausschnitt zur besseren Lesbarkeit

Anlage 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 246 „Hinter der Kirche“



1961



1990

Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz, ursprünglicher B-Plan und 2. Änderung

Anlage 5: berücksichtigter Gebäudestandard

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

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 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,7	0,3	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			0,5		0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	61,7 %	33,8 %	4,5 %

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; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, 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 Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	61,7	515,20
4	1.005,00	33,8	339,69
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			895,77
gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 895,77 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 985,35 €/m² BGF

rd. 1.003,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, n. unterkellert, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	61,7	620,09
4	1.215,00	33,8	410,67
5	1.515,00	4,5	68,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.056,45 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.056,45 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.162,10 €/m² BGF

rd. 1.209,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	1.003,00	114,95	55	552,00
Gebäudeteil 2	1.209,00	94,05	45	544,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.096,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,9	0,1
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	90,0 %	10,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	90,0	436,50
5	780,00	10,0	78,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 514,50 gewogener Standard = 4,1			

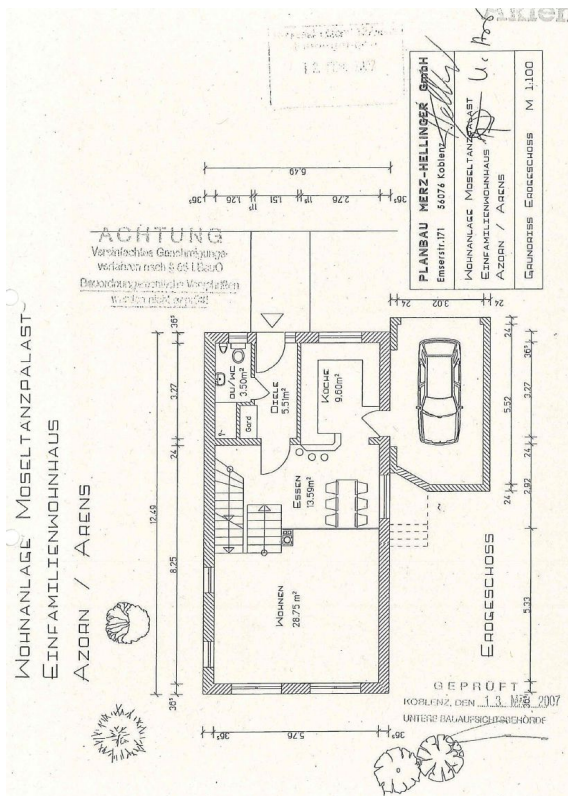
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

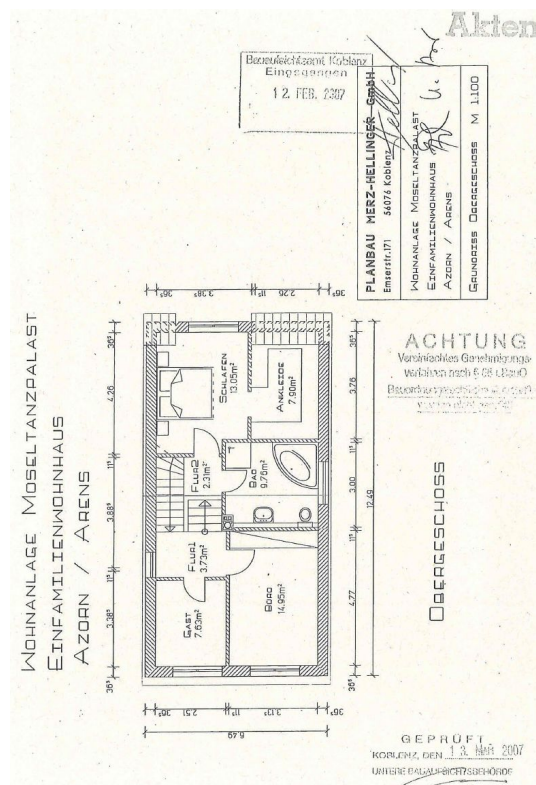
= 514,50 €/m² BGF

rd. 515,00 €/m² BGF

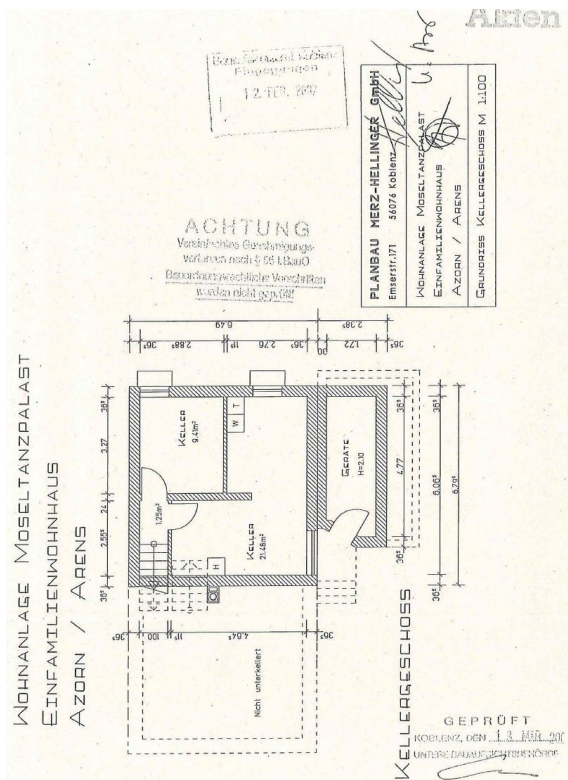
Anlage 6: Planunterlagen im Maßstab verkleinert



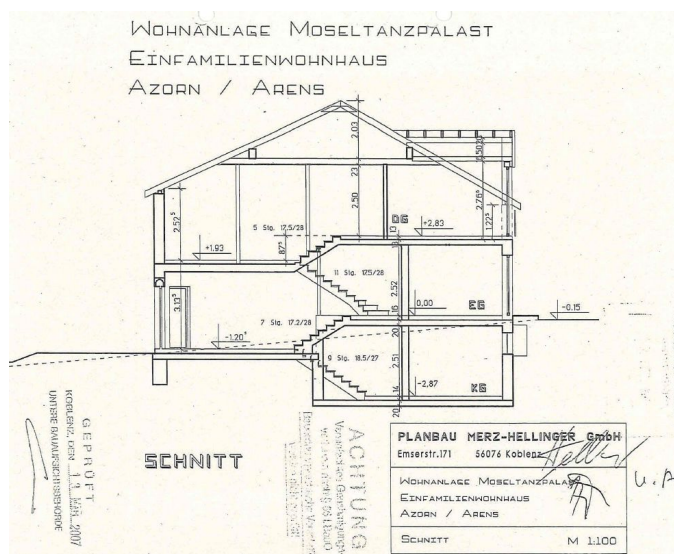
Erdgeschoss



Obergeschoss

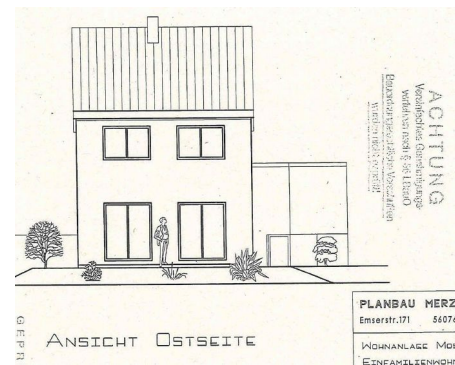
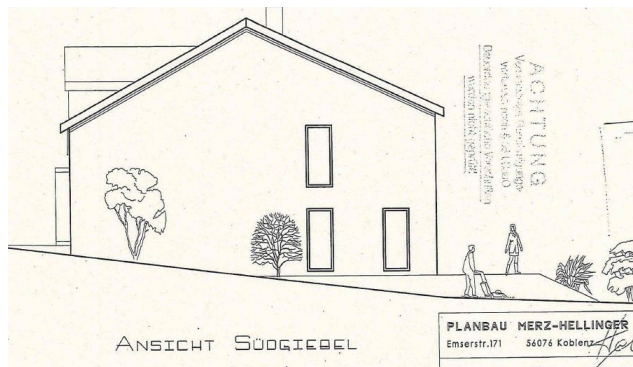
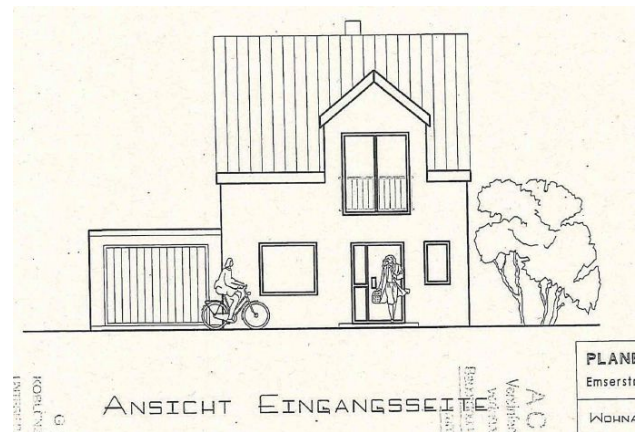
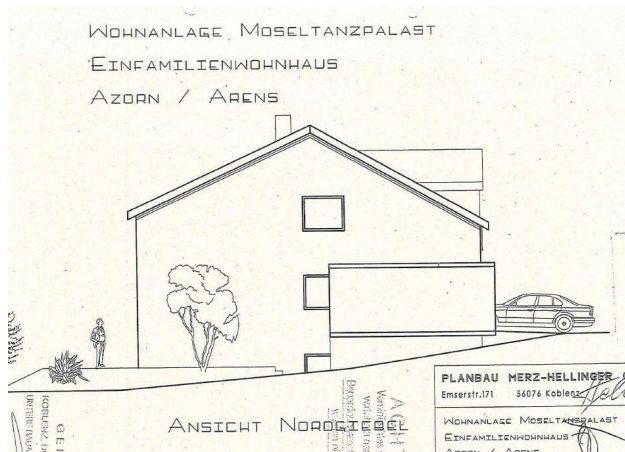


Untergeschoss



Schnitt

Ansichten



Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz, erhalten zum Ortstermin

Anlage 7: Berechnungen aus der Bauakte

Wohnanlage Moseltanzpalast Koblenz – Güls, Pastor Busenbender Str.
Einfamilienwohnhaus Azorn / Arens

Wohnflächenberechnung

CAD - Berechnung

Erdgeschoss

Diele	=	5,51 qm
DU / WC	=	3,50 qm
Essen	=	13,59 qm
Wohnen	=	28,75 qm
Küche	=	9,60 qm

Erdgeschoss = 60,95 qm

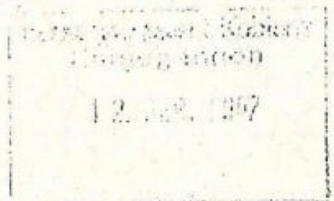
Obergeschoss

Flur 1	=	3,73 qm
Gast	=	7,63 qm
Büro	=	14,95 qm
Flur 2	=	2,31 qm
Bad	=	9,76 qm
Schlafen	=	13,05 qm
Ankleide	=	7,90 qm

Obergeschoss = 59,33 qm

Wohnfläche gesamt = 120,28 qm

Wohnanlage Moseltanzpalast Koblenz – Güls, Pastor Busenbender str. 21a
Einfamilienwohnhaus Azorn / Arens



Berechnung des umbauten Raumes

I. Bebaute Fläche

KG	6.795 m x 6.49 m	=	44.10 qm
EG Wohnen	6.49 m x 5.695	=	36.96 qm
EG	6.49 m x 6.795	=	44.10 qm
OG (Flur1)	6.49 m x 5.135	=	33.33 qm
OG (Flur2)	6.49 m x 7.355	=	47.73 qm
Spitzboden	6.49 m x 8.75	=	56.79 qm

II. Höhen

Kg	=	3.21 m	Vereinfachtes Gerdachung
EG Wohnen	=	3.50 m	Verfahren nach § 68 L.BauO
EG	=	2.83 m	Bauordnung ist die Verweise
OG Flur 1	=	3.35 m	Wurde nicht geprüft
OG Flur 2	=	2.50 m	
Spitzboden	=	2.26 m	

III. Umbauter Raum

KG	44.10 qm x 3.21 m	=	141.56 cbm
EG Wo	36.96 qm x 3.50 m	=	129.36 cbm
EG	44.10 qm x 2.83 m	=	124.80 cbm
OG Flur1	33.33 qm x 3.35 m	=	111.66 cbm
OG Flur2	47.73 qm x 2.50 m	=	119.33 cbm
Spitzboden	56.79 qm x 2.26 m/2	=	64.17 cbm

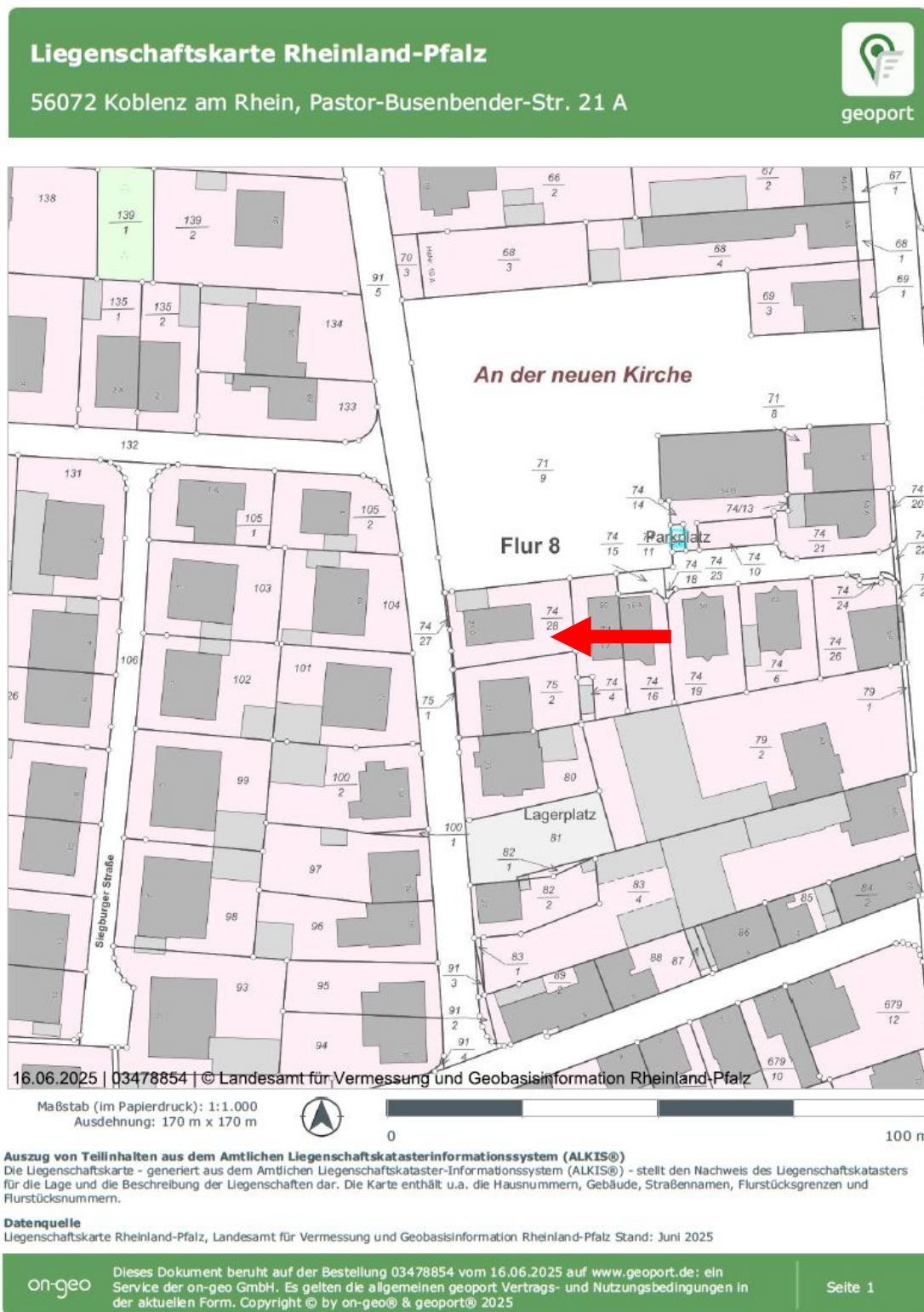
Umbauter Raum ca = 690 cbm

GEPRÜFT
KOBLENZ, DEN 13. MAR 2007
UNTERE BAUAUFSEHTSBEHÖRDE

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz, erhalten zum Ortstermin

6 Anlagen

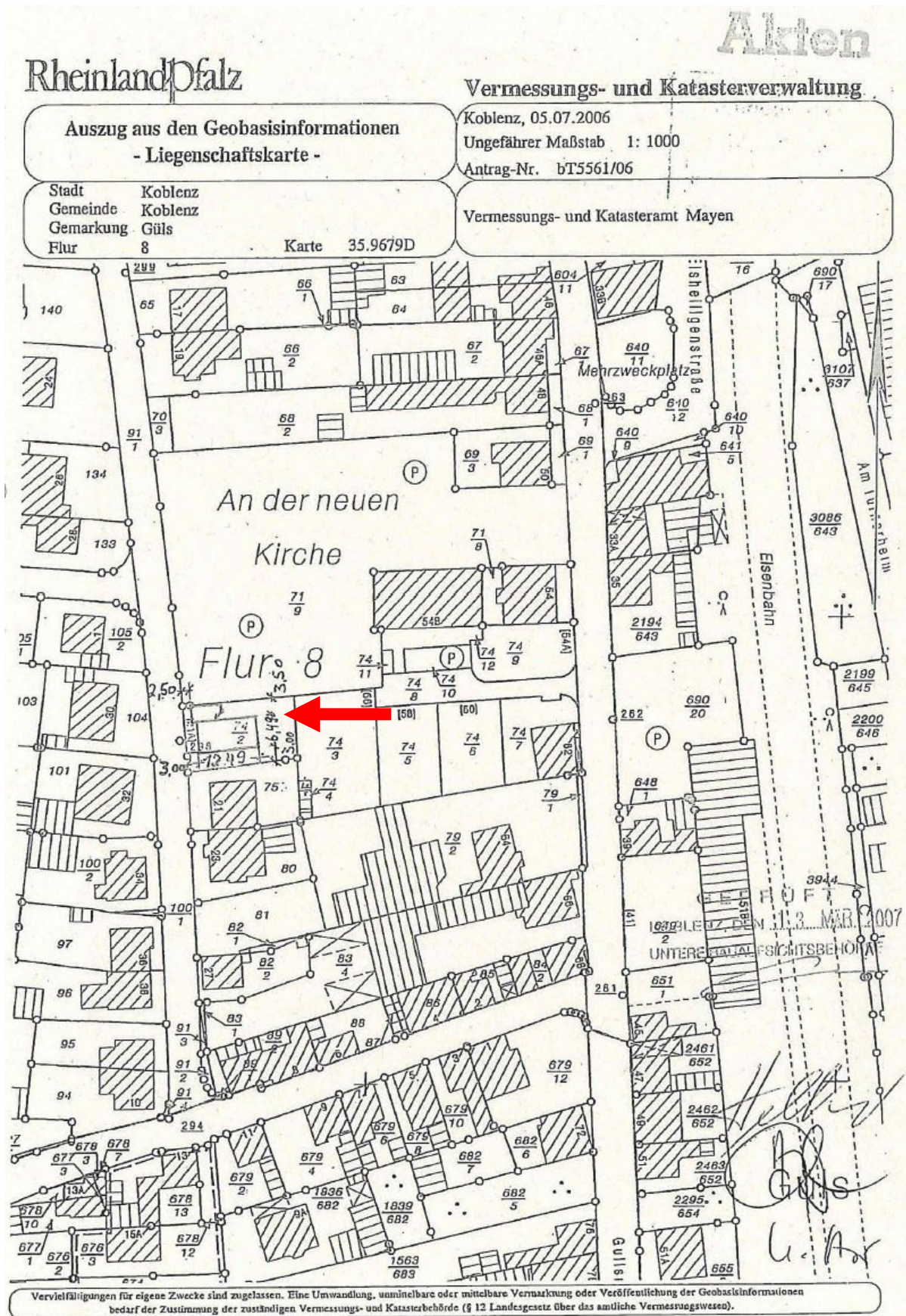
Anlage 1: Katasteramtlicher Lageplan (Maßstab verkleinert)



Quelle: Liegenschaftskarte amtlich, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand Juni 2025

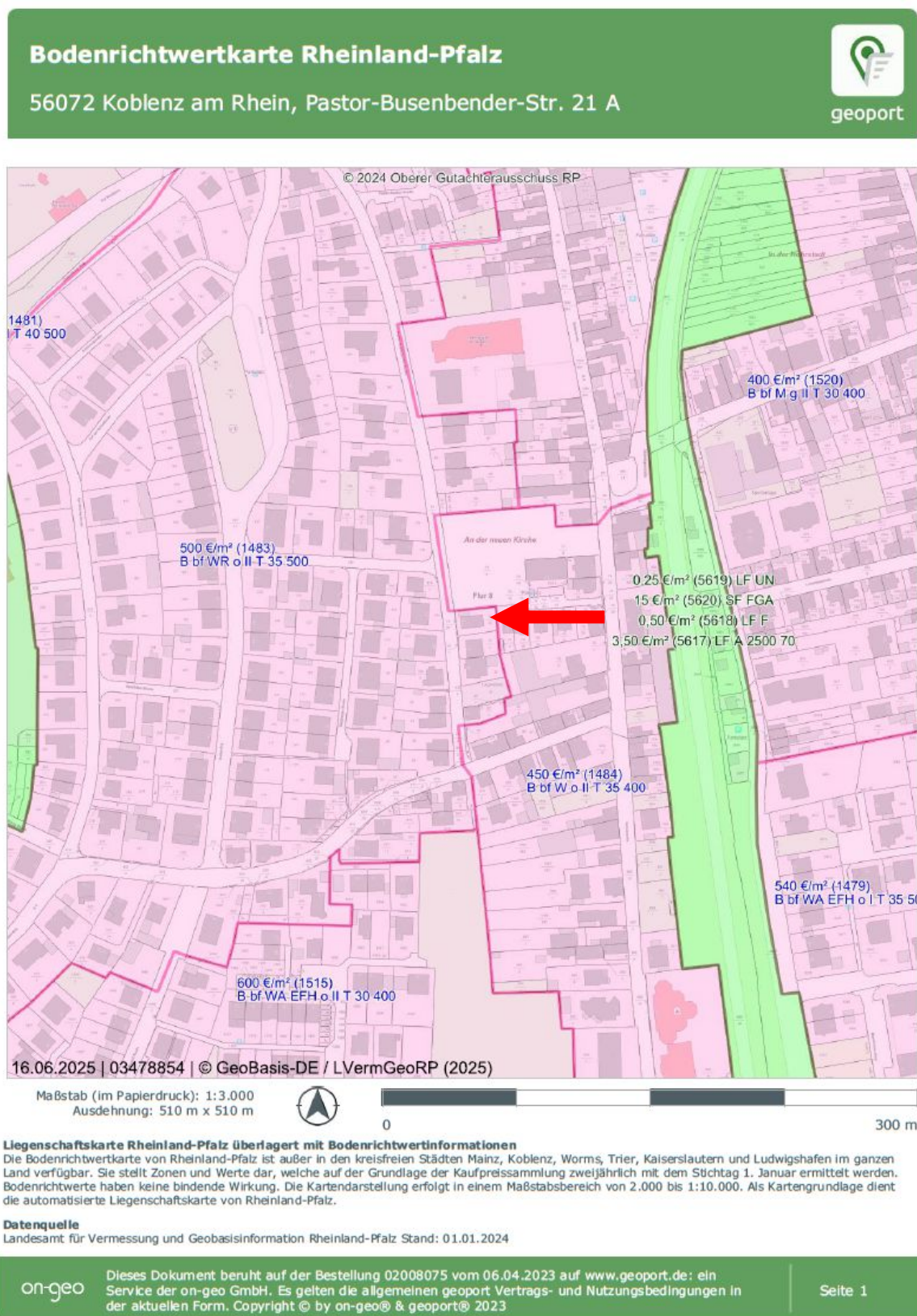
Maßstab ca. 1 :1.000 verkleinert

Anlage 2 Katasteramtlicher Lageplan aus dem Bauantrag (Maßstab verkleinert)



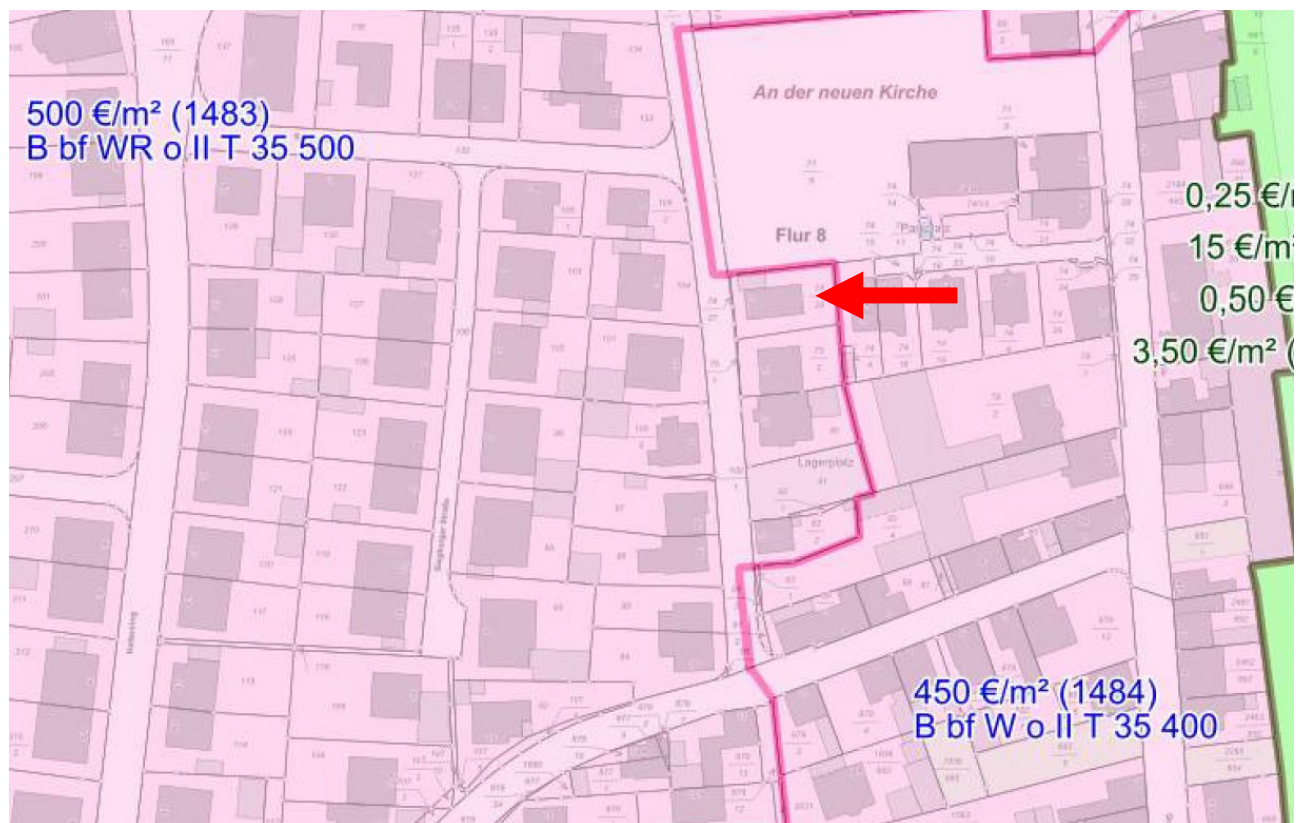
Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



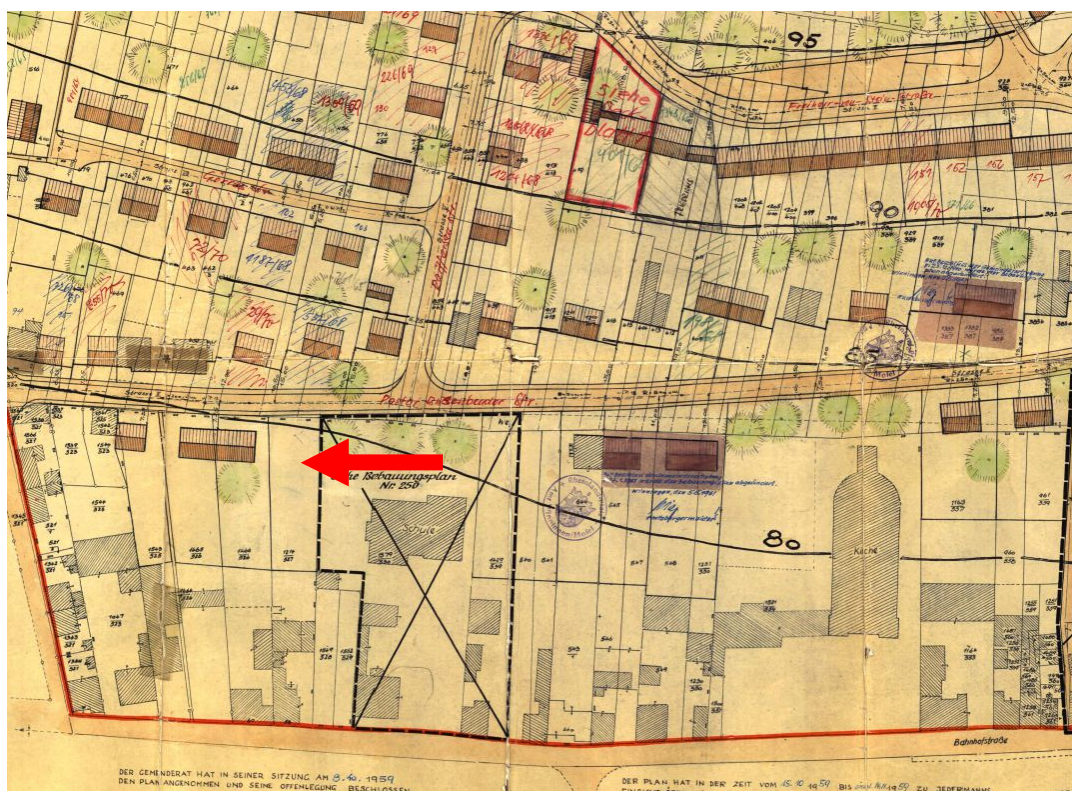
Quelle: wie vor und Bodenrichtwertkarte amtlich, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand 01.01.2024 = 01.01.2026

Maßstab ca. 1 :3.000 verkleinert

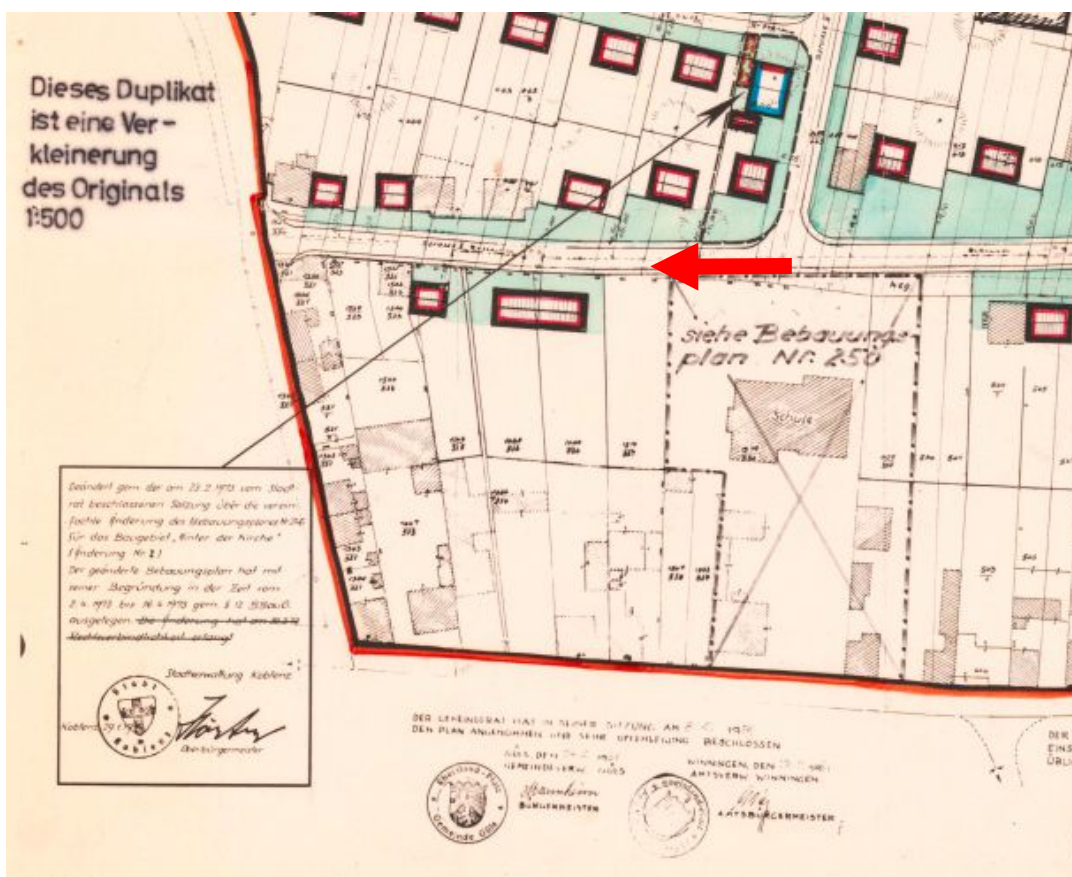


vergrößerter Kartenausschnitt zur besseren Lesbarkeit

Anlage 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 246 „Hinter der Kirche“



1961



1990

Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz, ursprünglicher B-Plan und 2. Änderung

Anlage 5: berücksichtigter Gebäudestandard

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

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 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,7	0,3	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			0,5		0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	61,7 %	33,8 %	4,5 %

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; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, 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 Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	61,7	515,20
4	1.005,00	33,8	339,69
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			895,77
gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 895,77 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 985,35 €/m² BGF

rd. 1.003,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, n. unterkellert, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	61,7	620,09
4	1.215,00	33,8	410,67
5	1.515,00	4,5	68,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.056,45 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.056,45 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.162,10 €/m² BGF

rd. 1.209,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	1.003,00	114,95	55	552,00
Gebäudeteil 2	1.209,00	94,05	45	544,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.096,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,9	0,1
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	90,0 %	10,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	90,0	436,50
5	780,00	10,0	78,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 514,50 gewogener Standard = 4,1			

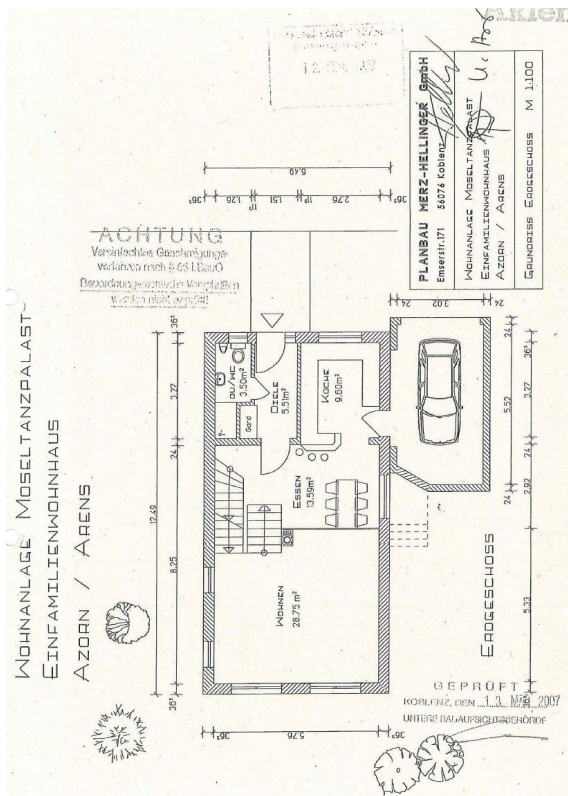
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

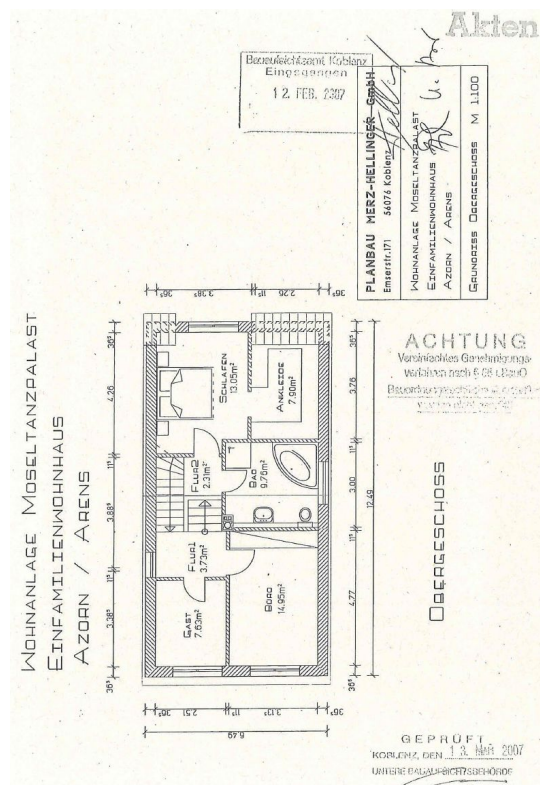
= 514,50 €/m² BGF

rd. 515,00 €/m² BGF

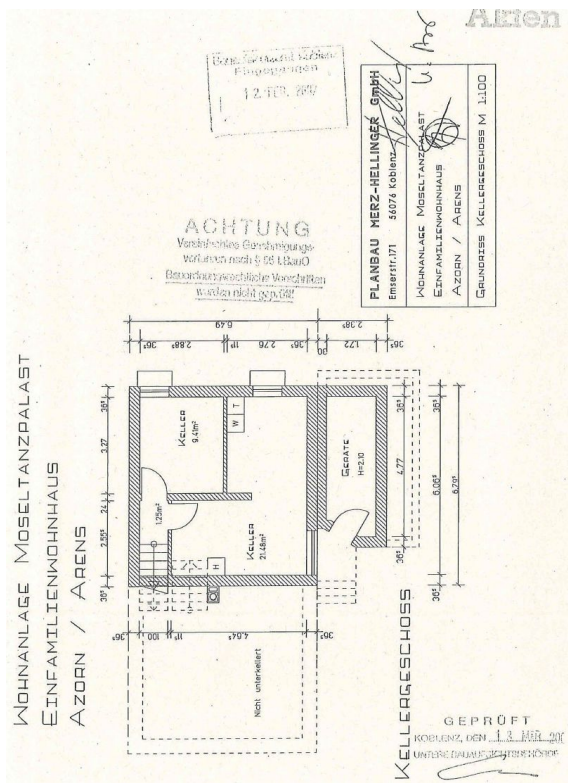
Anlage 6: Planunterlagen im Maßstab verkleinert



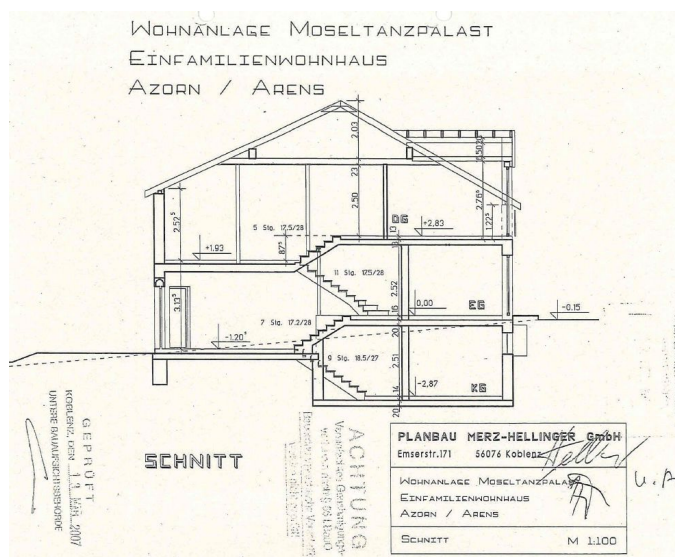
Erdgeschoss



Obergeschoss

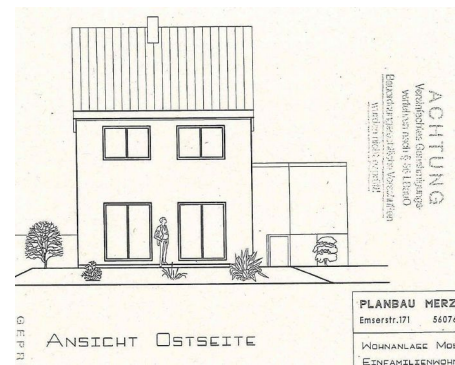
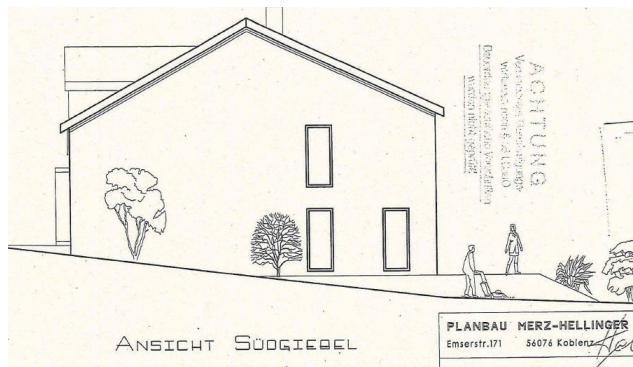
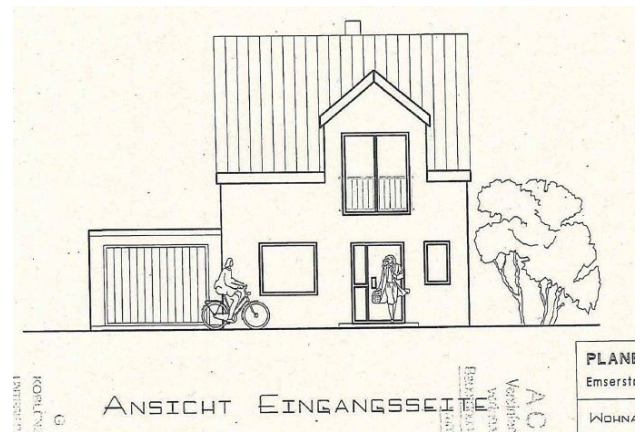
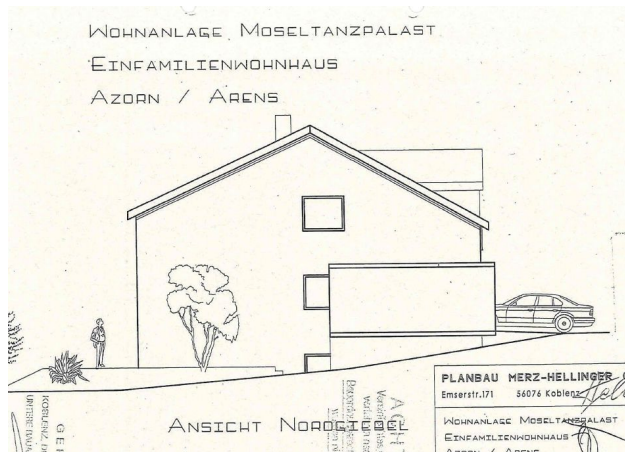


Untergeschoss



Schnitt

Ansichten



Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz, erhalten zum Ortstermin

Anlage 7: Berechnungen aus der Bauakte

Wohnanlage Moseltanzpalast Koblenz – Güls, Pastor Busenbender Str.
Einfamilienwohnhaus Azorn / Arens

Wohnflächenberechnung

CAD - Berechnung

Erdgeschoss

Diele	=	5,51 qm
DU / WC	=	3,50 qm
Essen	=	13,59 qm
Wohnen	=	28,75 qm
Küche	=	9,60 qm

Erdgeschoss = 60,95 qm

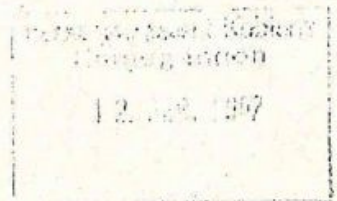
Obergeschoss

Flur 1	=	3,73 qm
Gast	=	7,63 qm
Büro	=	14,95 qm
Flur 2	=	2,31 qm
Bad	=	9,76 qm
Schlafen	=	13,05 qm
Ankleide	=	7,90 qm

Obergeschoss = 59,33 qm

Wohnfläche gesamt = 120,28 qm

Wohnanlage Moseltanzpalast Koblenz – Güls, Pastor Busenbender str. 21a
Einfamilienwohnhaus Azorn / Arens



Berechnung des umbauten Raumes

I. Bebaute Fläche

KG	6.795 m x 6.49 m	=	44.10 qm
EG Wohnen	6.49 m x 5.695	=	36.96 qm
EG	6.49 m x 6.795	=	44.10 qm
OG (Flur1)	6.49 m x 5.135	=	33.33 qm
OG (Flur2)	6.49 m x 7.355	=	47.73 qm
Spitzboden	6.49 m x 8.75	=	56.79 qm

II. Höhen

Kg	=	3.21 m	Vereinfachtes Gerdachung
EG Wohnen	=	3.50 m	Verfahren nach § 68 L.BauO
EG	=	2.83 m	Bauordnung ist die Verweise
OG Flur 1	=	3.35 m	Wurde nicht geprüft
OG Flur 2	=	2.50 m	
Spitzboden	=	2.26 m	

III. Umbauter Raum

KG	44.10 qm x 3.21 m	=	141.56 cbm
EG Wo	36.96 qm x 3.50 m	=	129.36 cbm
EG	44.10 qm x 2.83 m	=	124.80 cbm
OG Flur1	33.33 qm x 3.35 m	=	111.66 cbm
OG Flur2	47.73 qm x 2.50 m	=	119.33 cbm
Spitzboden	56.79 qm x 2.26 m/2	=	64.17 cbm

Umbauter Raum ca = 690 cbm

GEPRÜFT
KOBLENZ, DEN 13. MAR 2007
UNTERE BAUAUFSEHTSBEHÖRDE

Quelle: Bauakte der Stadtverwaltung Koblenz, erhalten zum Ortstermin