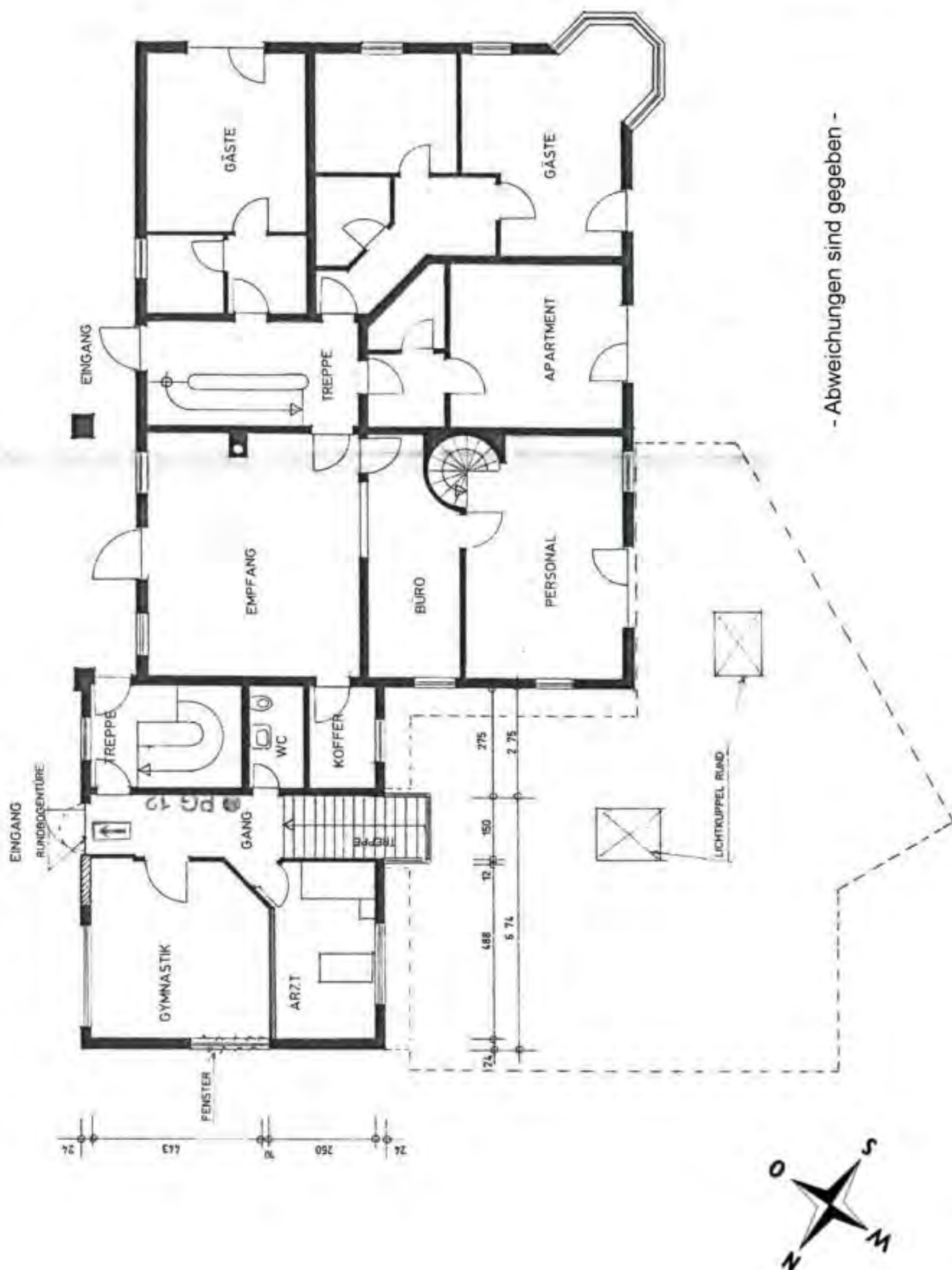
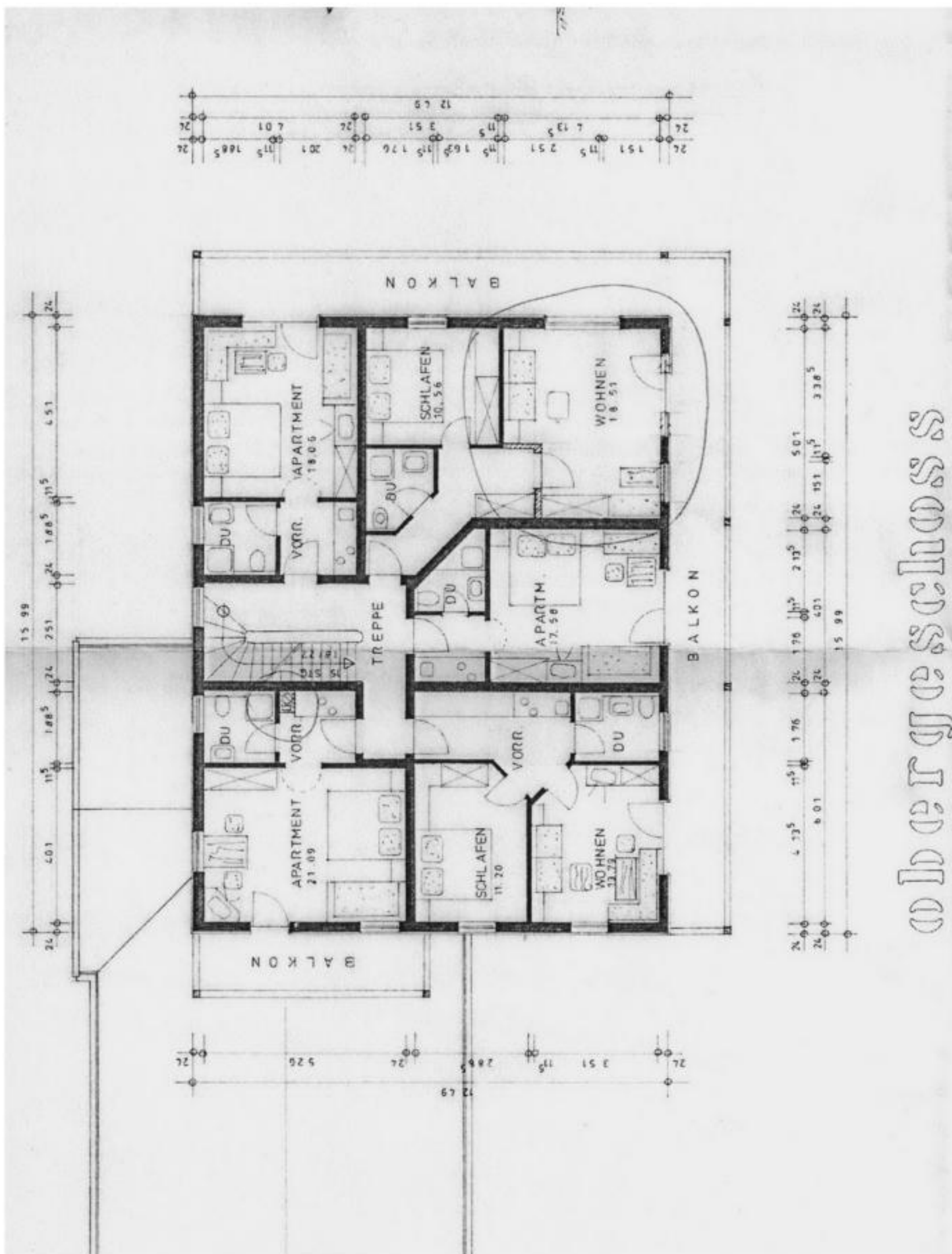


Innenliegende Räume (Bäder, Duschen, WC)
Be- und Entlüftung nach DIN 18 017

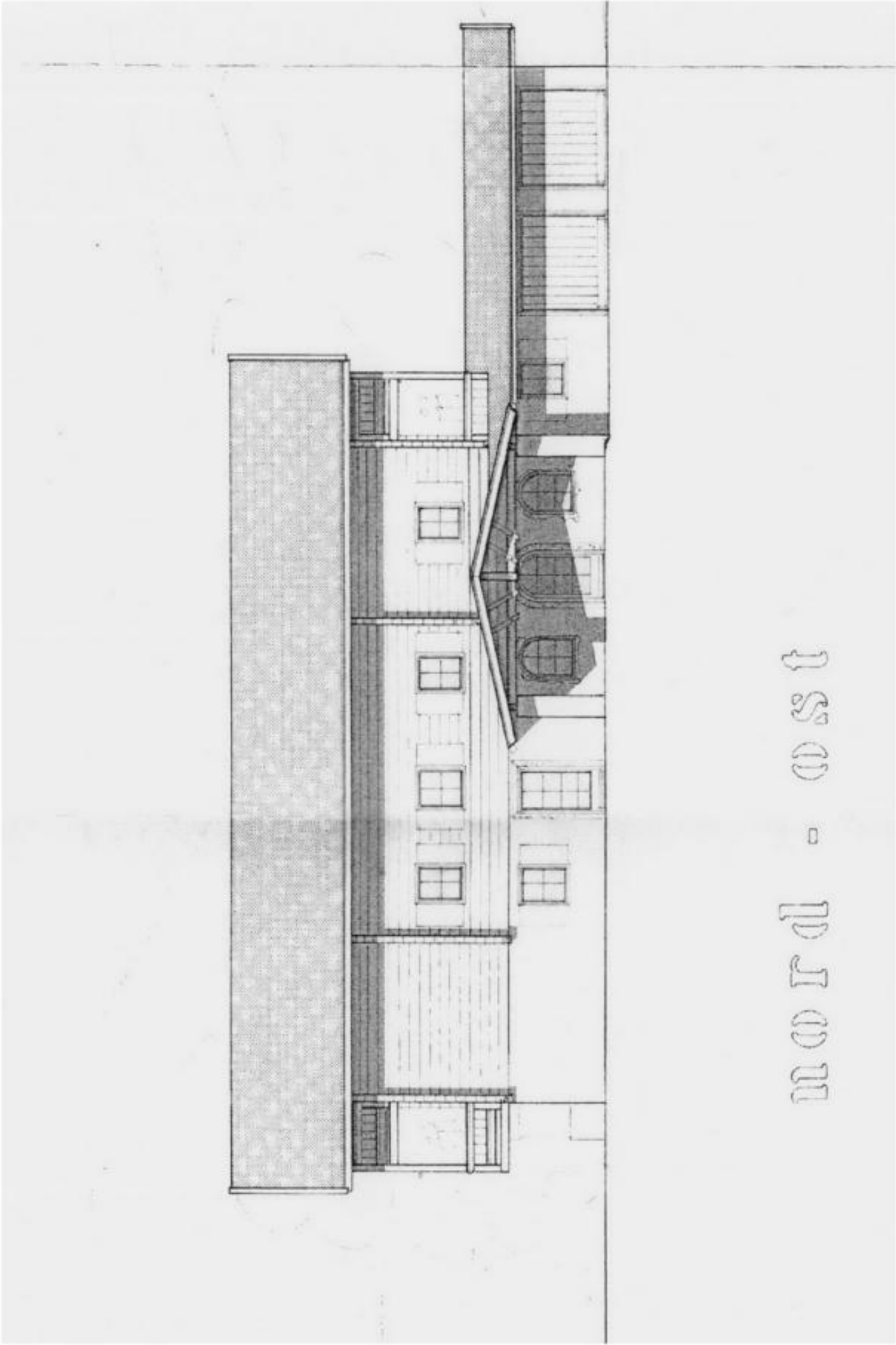
GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS GARTENSTRASSE

Anlage 5
Pläne
Gartenstr. 3
A5.2

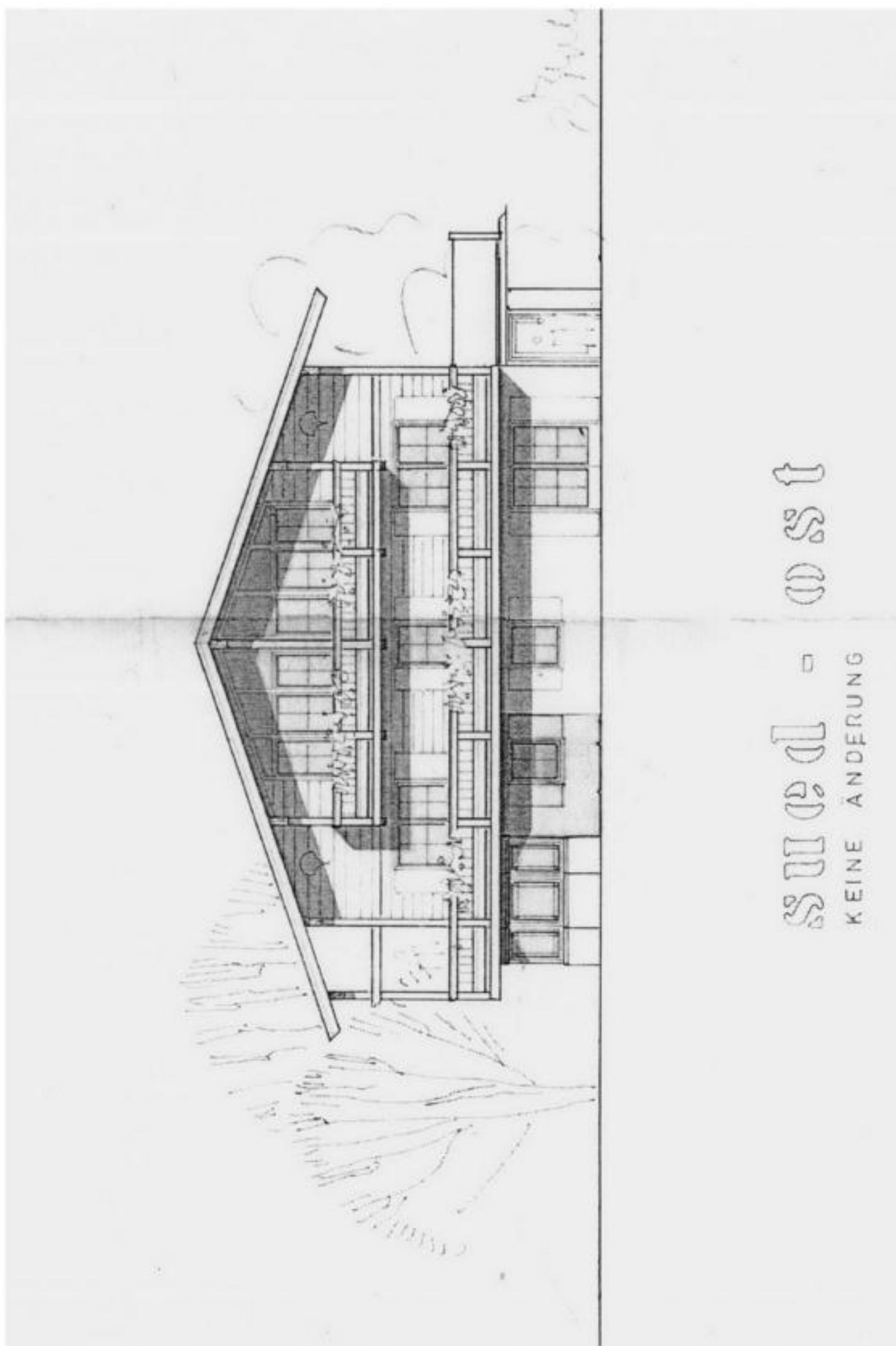


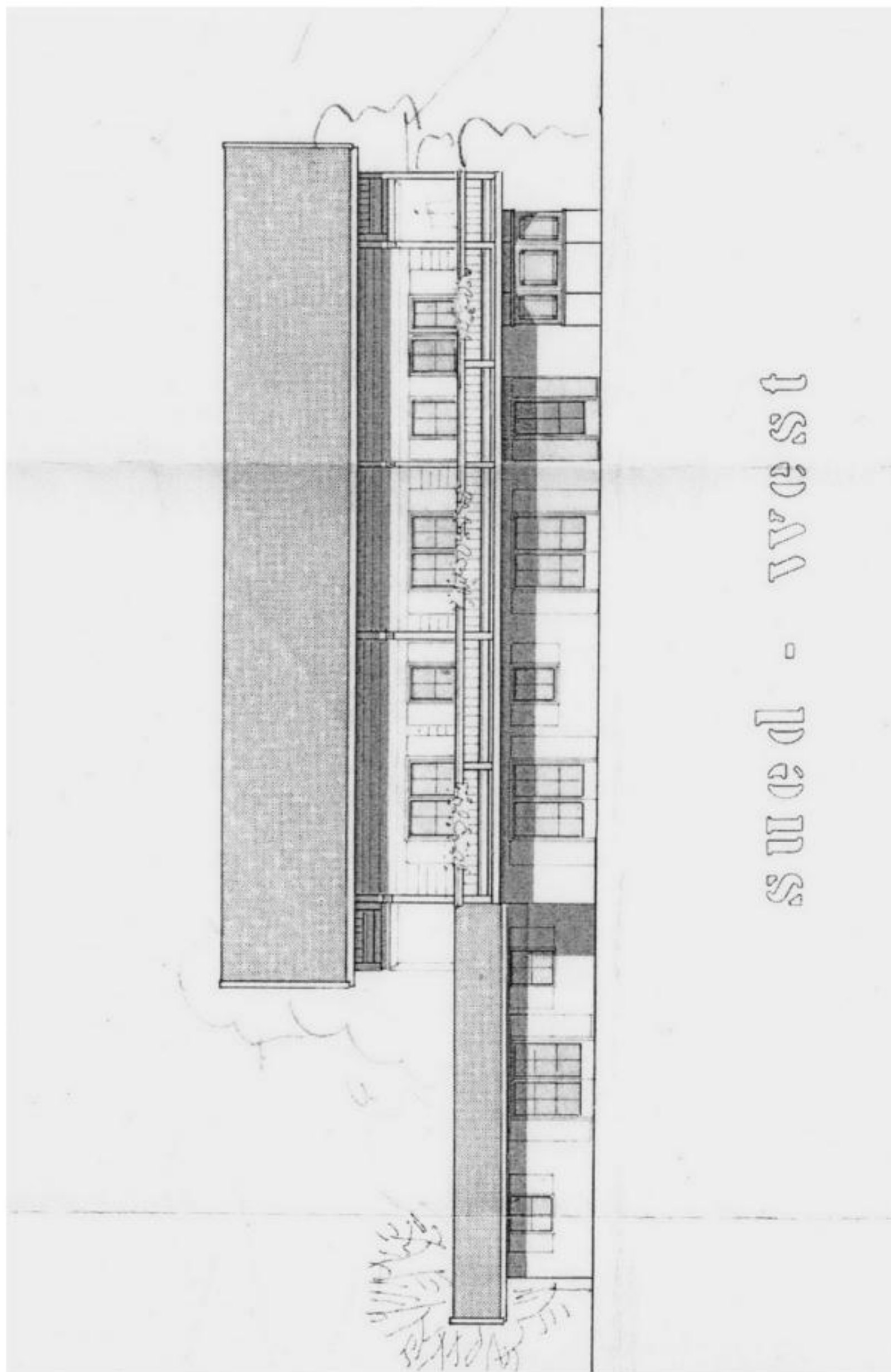


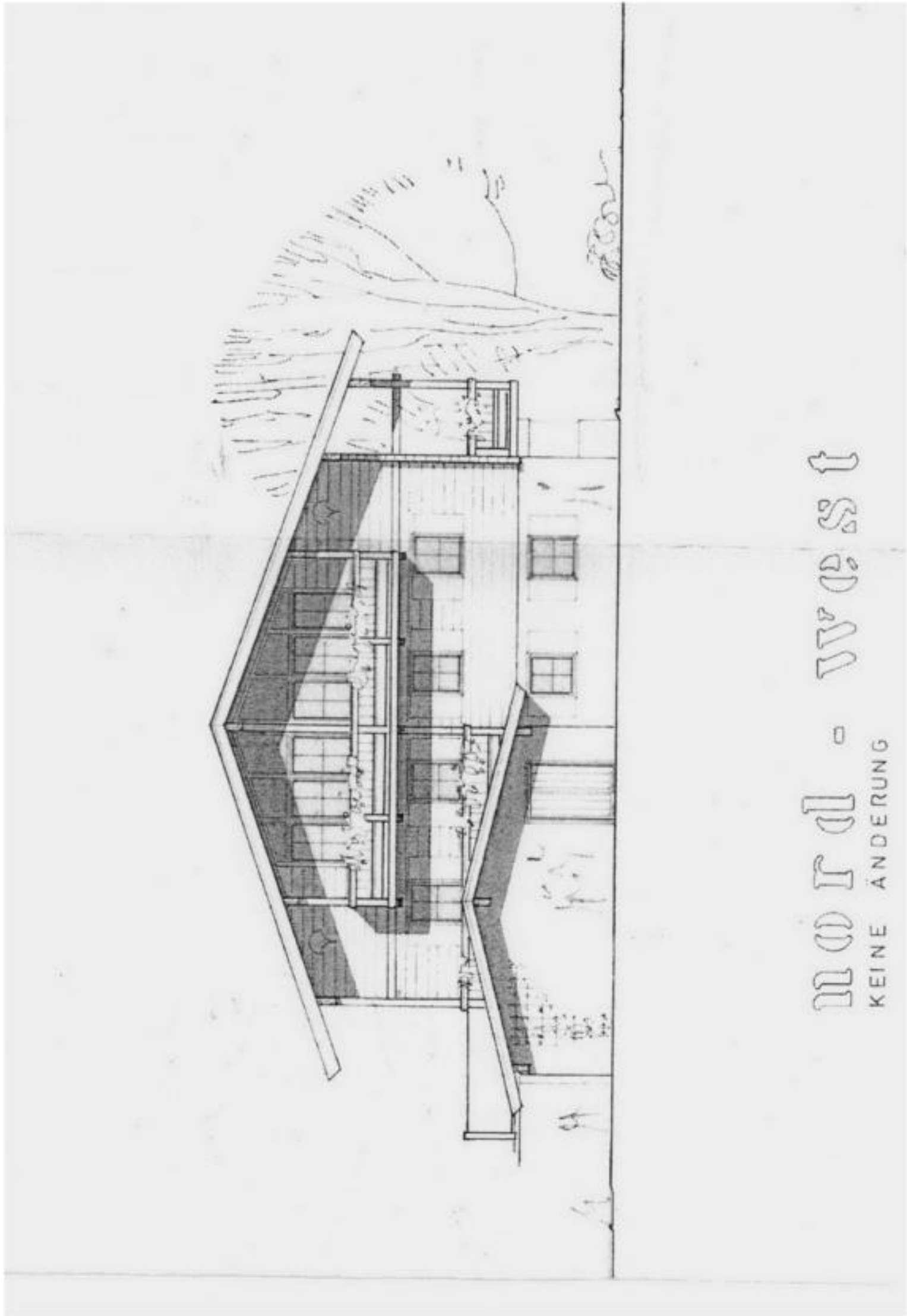


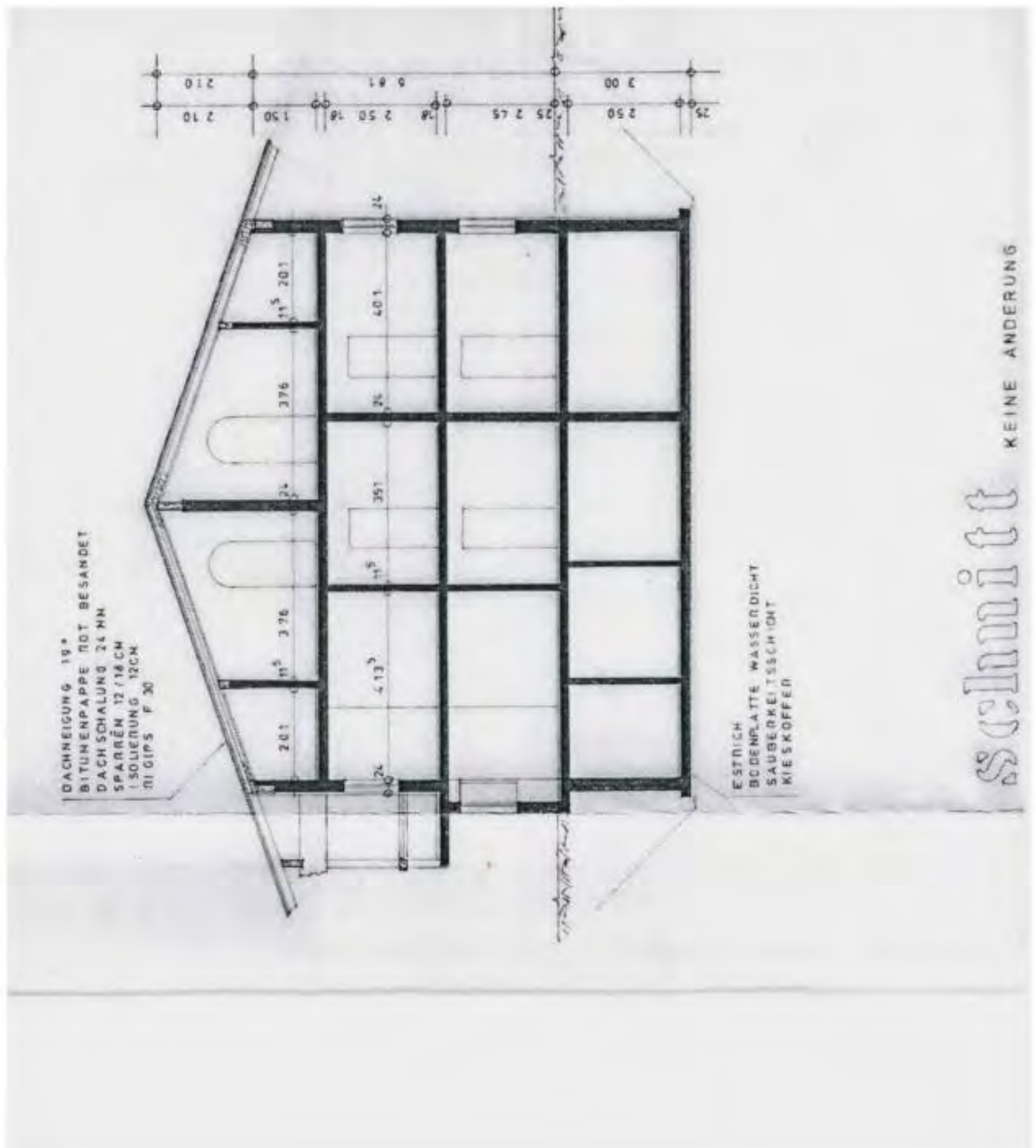


mod - 020



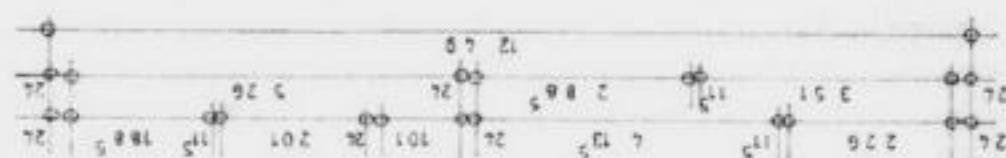




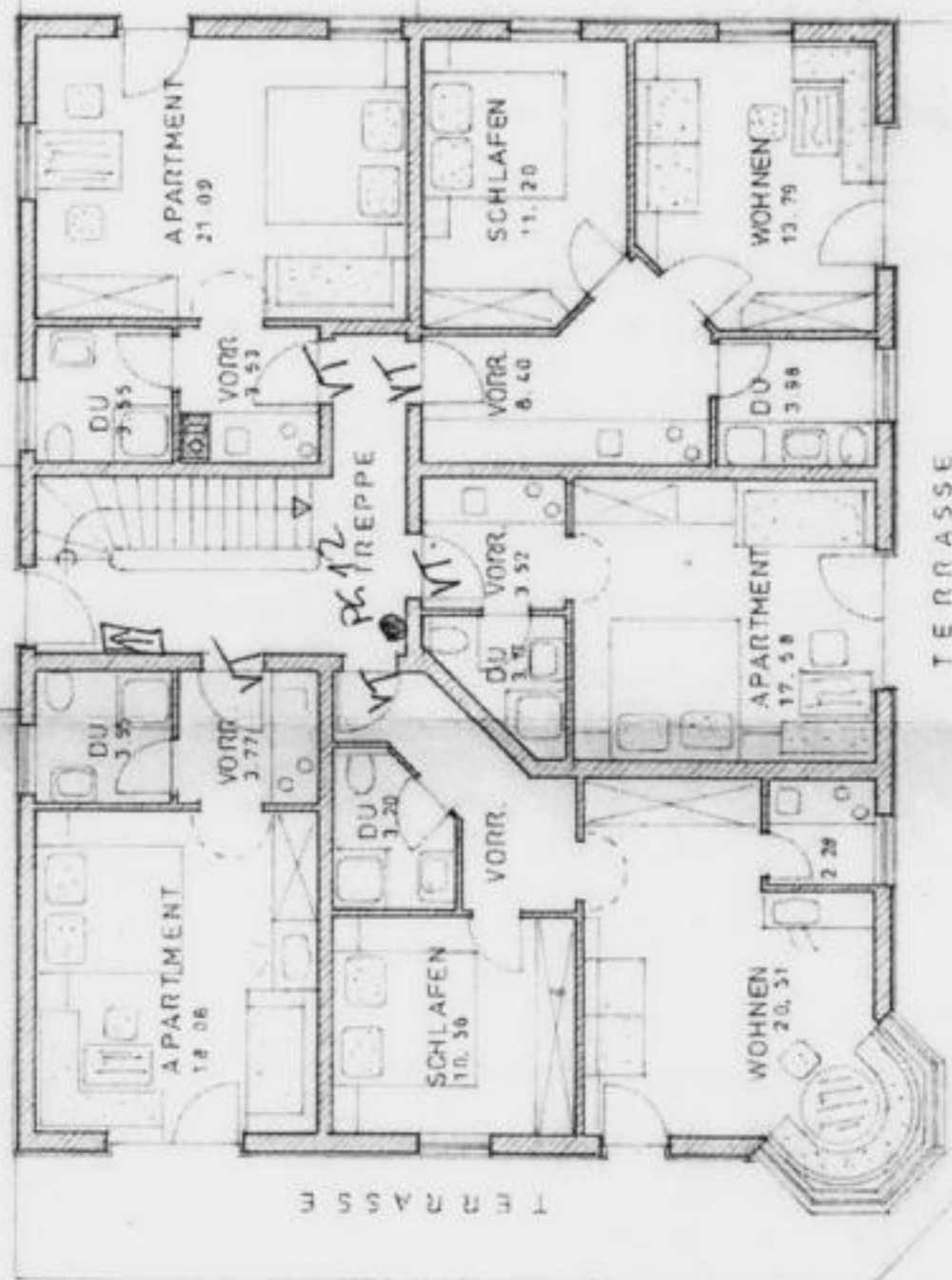




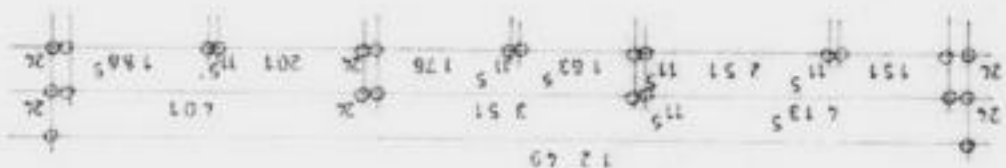
Gerold & Söhne

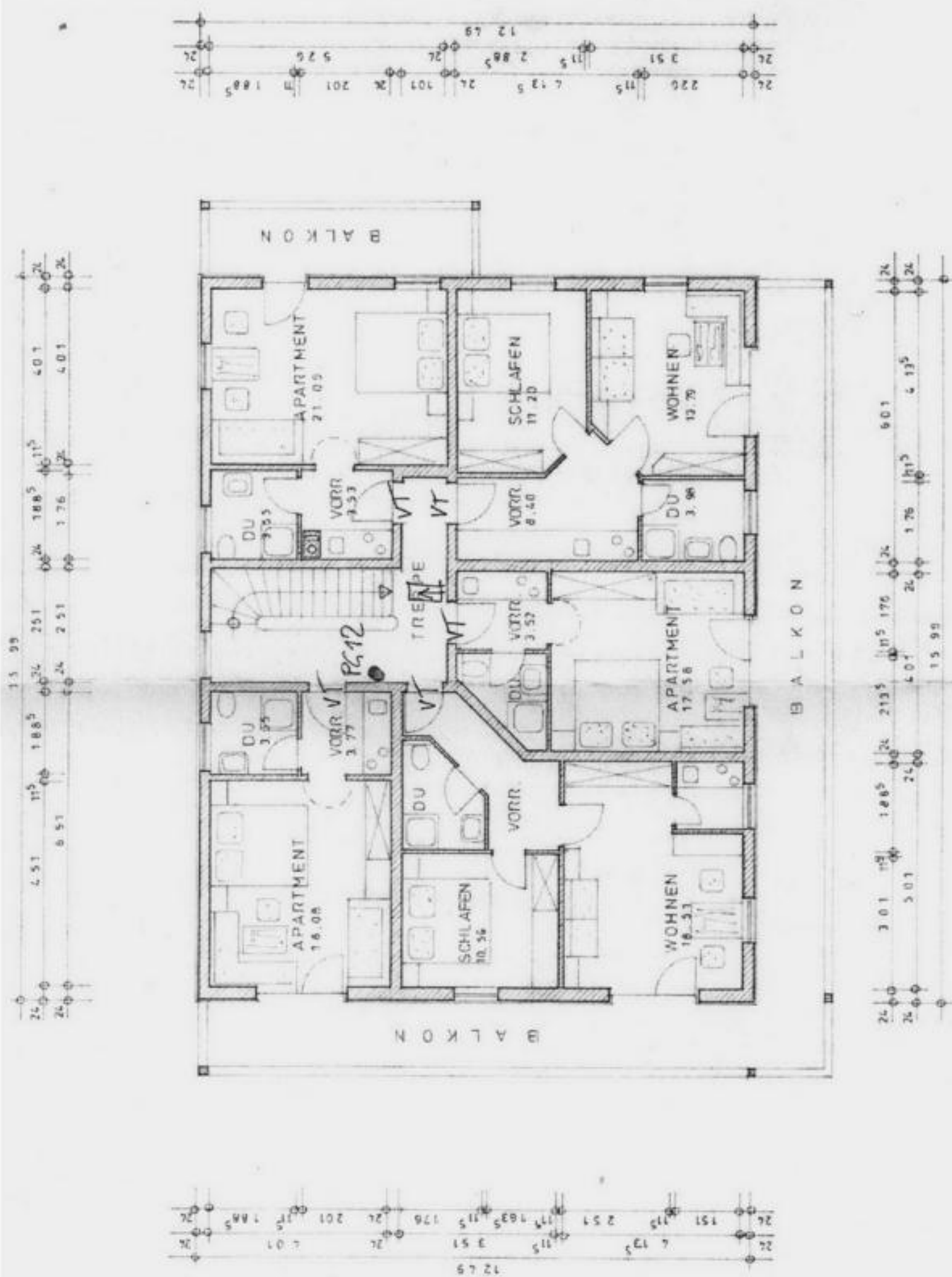


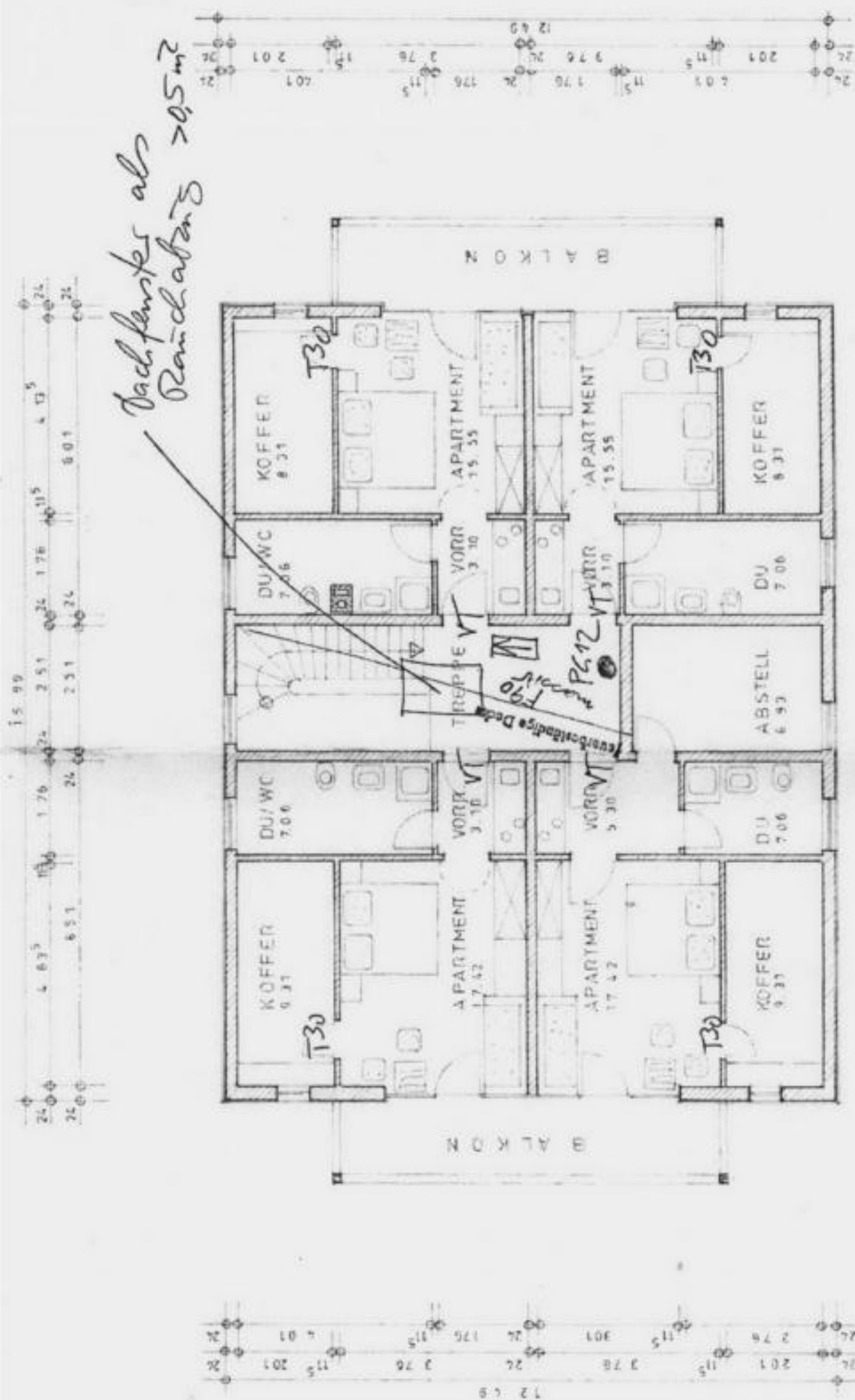
TERRASSE



TERRASSE



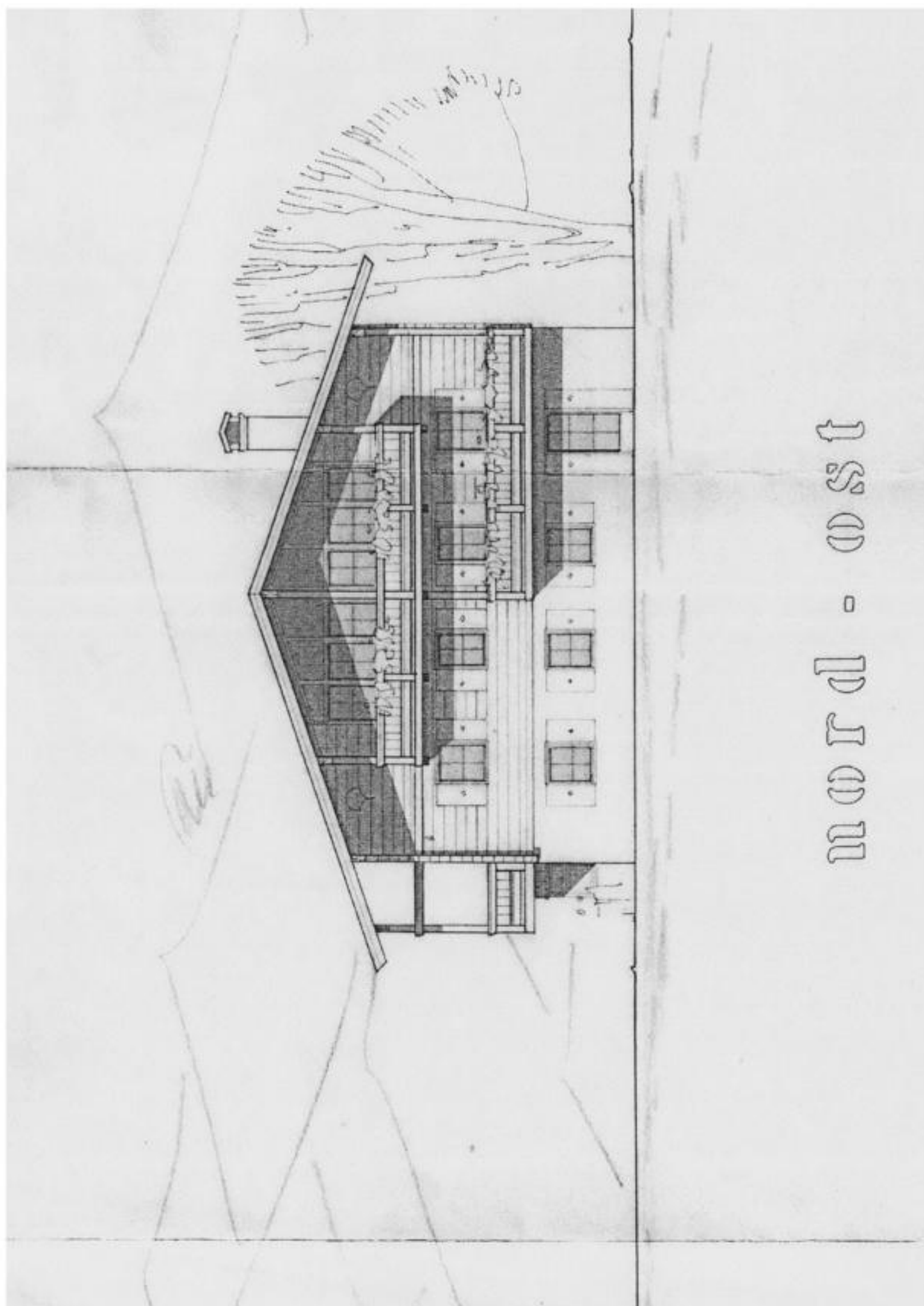




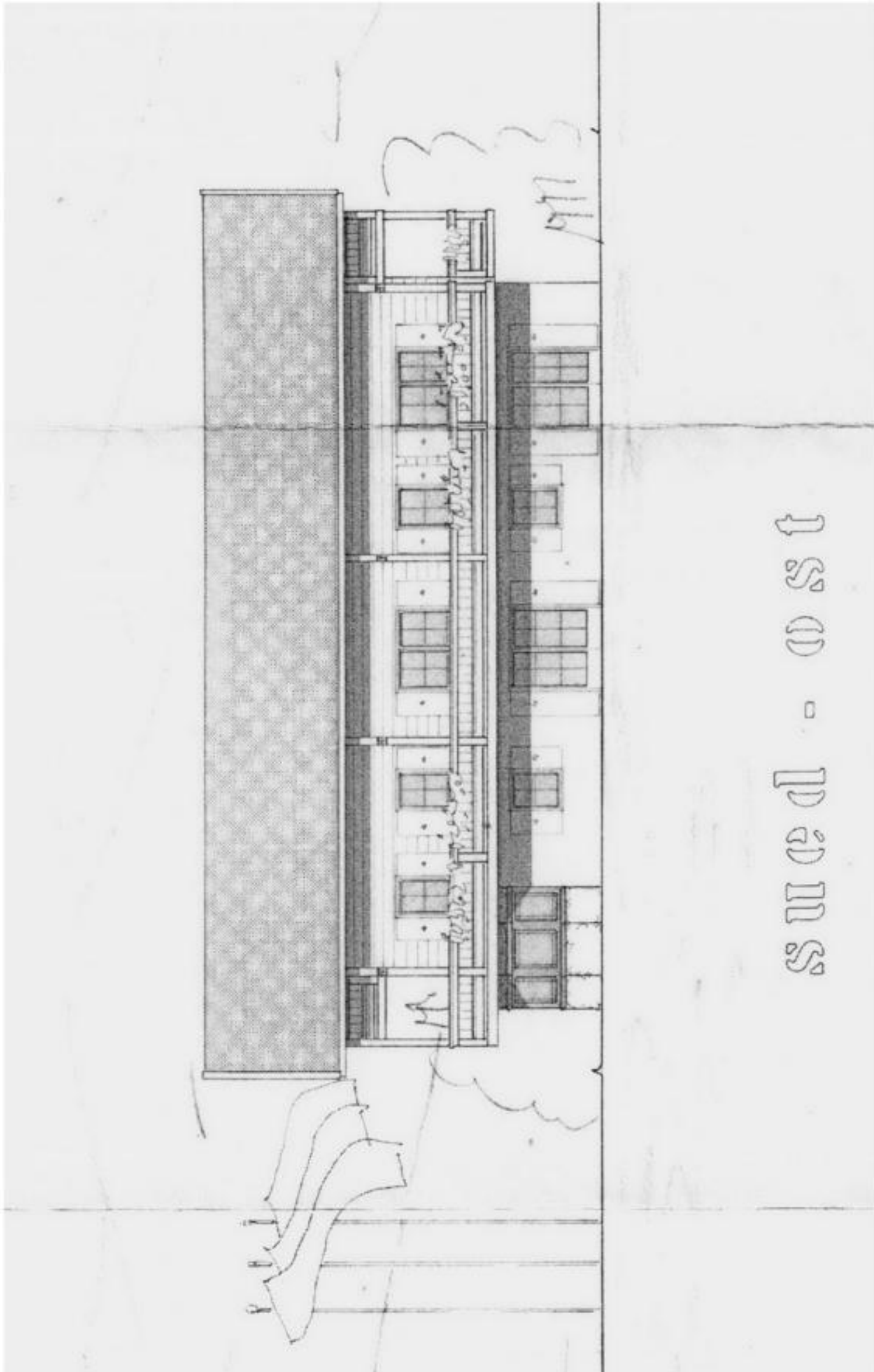
$T =$ vollwandige Tür

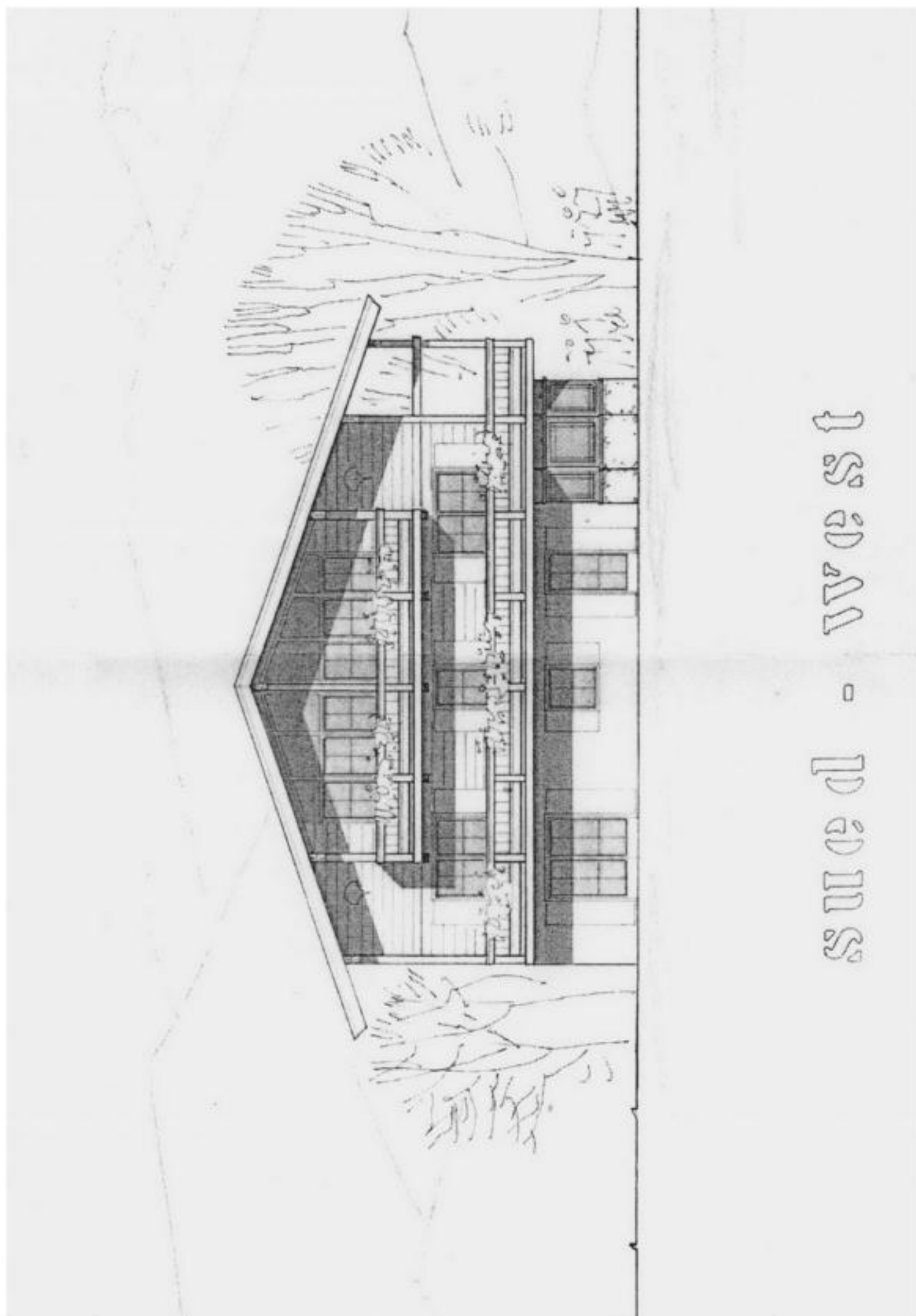
1A = Notanstieg mit
Stighilfen im Schacht
u. von innen öffenbare
Zylinder

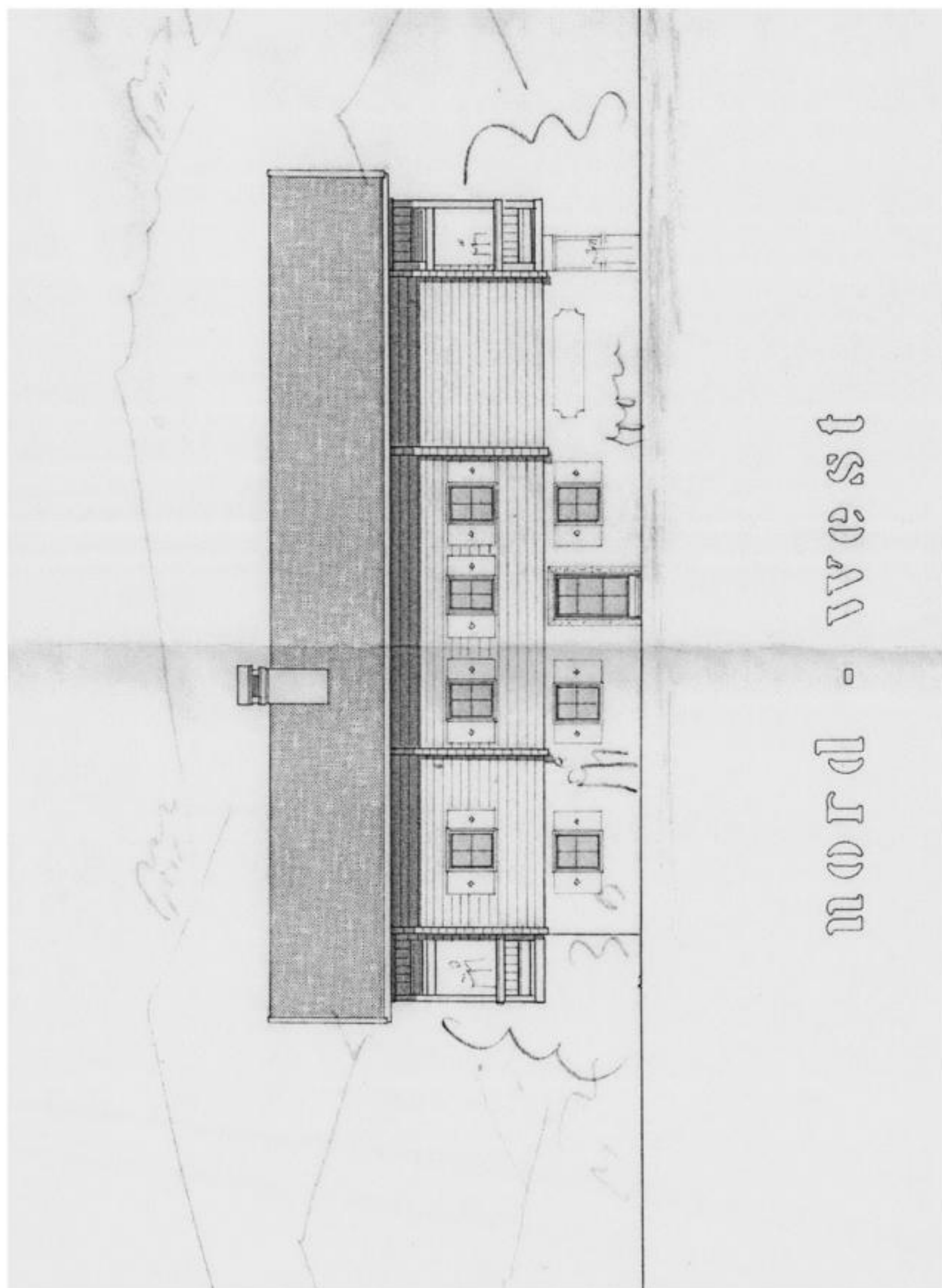
alculados

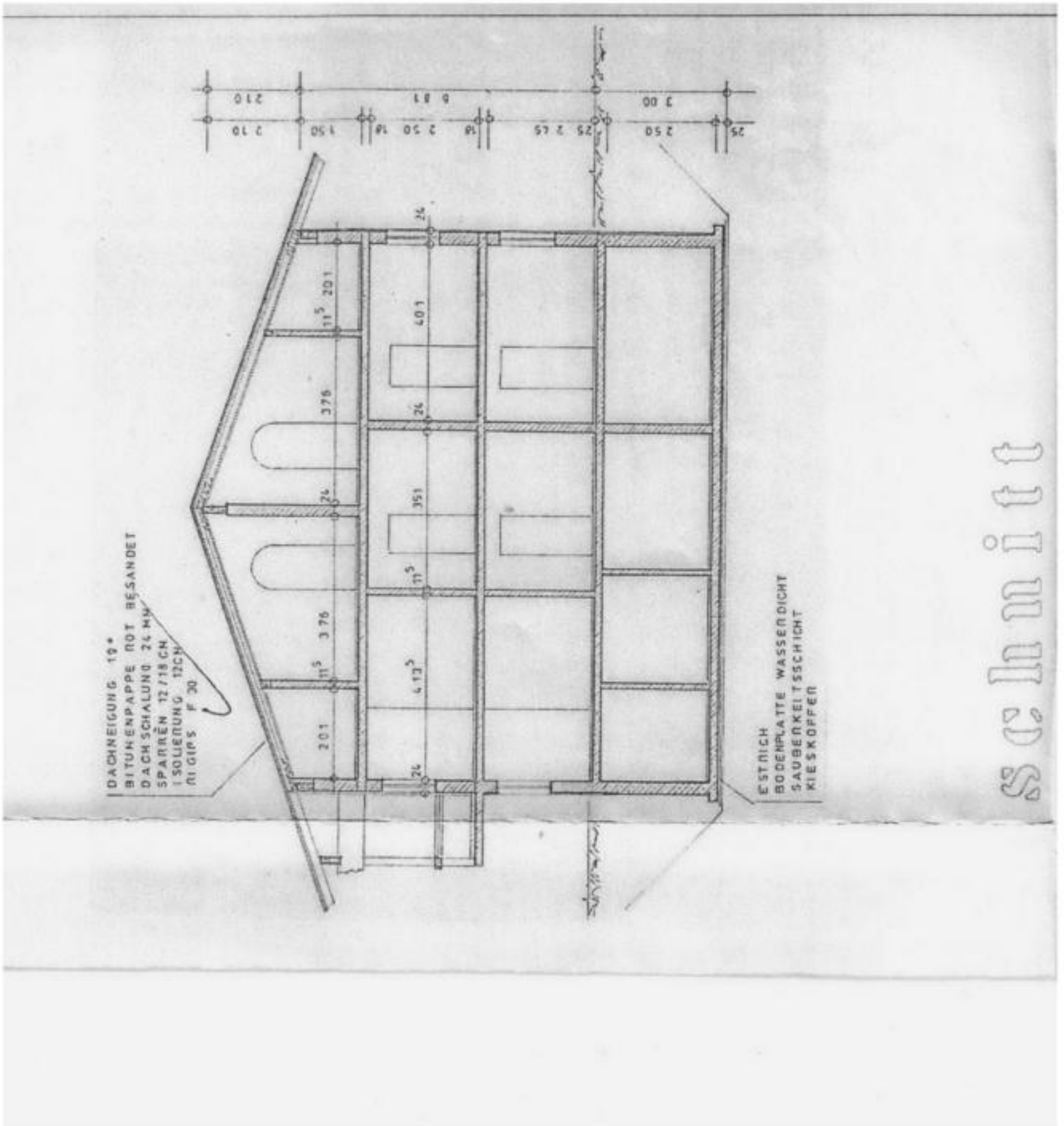


1200 - 1200









Scimit

Anlage 7

Nutzfläche

A 7.1

Nutzfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen sind überschlägig überprüft bzw. ermittelt und genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Kaiserweg 2			
EG, OG, DG	gem. Flächenberechnung	rd.	394 m ²
KG	überschlägig	rd.	185 m ²
Gartenstraße 3			
EG, OG, DG	analog Kaiserweg	rd.	394 m ²
KG	überschlägig	rd.	155 m ²
Physio EG			
EG	überschlägig	rd.	45 m ²
KG	überschlägig	rd.	78 m ²
			1251 m ²
Gesamt		rd.	1250 m²

Auszug aus Bauantrag
für Gebäude Kaiserweg 2, Reit im Winkl

4. Nachweis der Stellplätze:

28 Gästebetten / 3 = ca.

9 Stellplätze
=====

Nachgewiesen sind 13 Stellplätze.

5. Umbauter Raum:

15,99 x 12,49 x 10,70 = 2.136,95 cbm
=====

6. Gewerbliche Nutzfläche:

ERDGESCHOSS = 155,78 qm
OBERGESCHOSS = 155,78 "
DACHGESCHOSS = 94,66 "

- 3 % Putz = 406,22 qm
12,19 "

394,03 qm
=====

Anlage 8

BGF

A 8

Brutto-Grundfläche

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Hotel/Pension - Gartenstraße 3

	L			B		Faktor		
KG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
	9,13	x		7,62	x	1,0	= rd.	70 m ²
EG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
	9,13	x		7,62	x	1,0	= rd.	70 m ²
OG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
DG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
								940 m ²
Brutto-Grundfläche								rd. 940 m²

Hotel/Pension - Kaiserweg 2

	L			B		Faktor		
KG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
EG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
OG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
DG	15,99	x		12,49	x	1,0	= rd.	200 m ²
								800 m ²
Brutto-Grundfläche								rd. 800 m²

Amtsgericht Traunstein

Grundbuch

von Reut im Winkel

Blatt 2693

Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Reut im Winkel		Blatt 2693		Bestandsverzeichnis		Einheitsbogen	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		1	
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		a/b	c	3		4	
1	-	57/5	Gartenstraße 3, Kaiserweg 2, Ge- bäude- und Freifläche	18	57		

Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Reit im Winkl		Blatt 2693	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1 R
Zur Id. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen		Abzeichnungen	
	Zur Id. Nr. der Grundstücke	7		
5	6			
1	Übertragen von Blatt 697 am 10.10.2017 Huber			

Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Reit im Winkl		Blatt 2693	Einlagebogen 1
Zur Id. Nr. der Eintragungen	Eigentümer		Grundlage der Eintragung
	UId. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		4
1	1		Im Eigentum übertragen; eingetragen am 10.10.2017
2	1		Auflassung vom 06.12.2021; eingetragen am 31.03.2022.

500135
Blatt 05 von 07



Amtsgericht Traunstein Grundbuch von		Blatt 2693		Erste Abteilung		Erste Abteilung
Ufd. Nr. der Eintragung	Eigentümer	Ufd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			

Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Reut im Winkl		Blatt 2693	Zweite Abteilung	Erstbeleg
Ufd. Nr. der Eintragung	Ufd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] Amtsgericht München, gemäß Bewilligung vom 06.12.2021 URNr. 2828/2021 Notarin [REDACTED] Rosenheim; Rang nach Abt. III/1,2; eingetragen am 14.12.2021. [REDACTED]		
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Traunstein -Vollstreckung-, Az: 4 K 25/25); eingetragen am 24.07.2025. [REDACTED]		

Grundbuchau
A9.3

000136
Blatt 06 von 07

Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Reit im Winkl		Blatt 2693		Zweite Abteilung		Einlagebogen 1 R	
Veränderungen		Löschungen					
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1					
4	5	6	7				
		1	Gelöscht am 31.08.2022. 				

Fortsetzung auf Einlagebogen
Traunstein Reit im Winkl 2693 - Geändert am 24.07.2025 - Ausdruck vom 24.07.2025 - Seite 8 von 10

Anlage 10

Literaturverzeichnis

A 10

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung