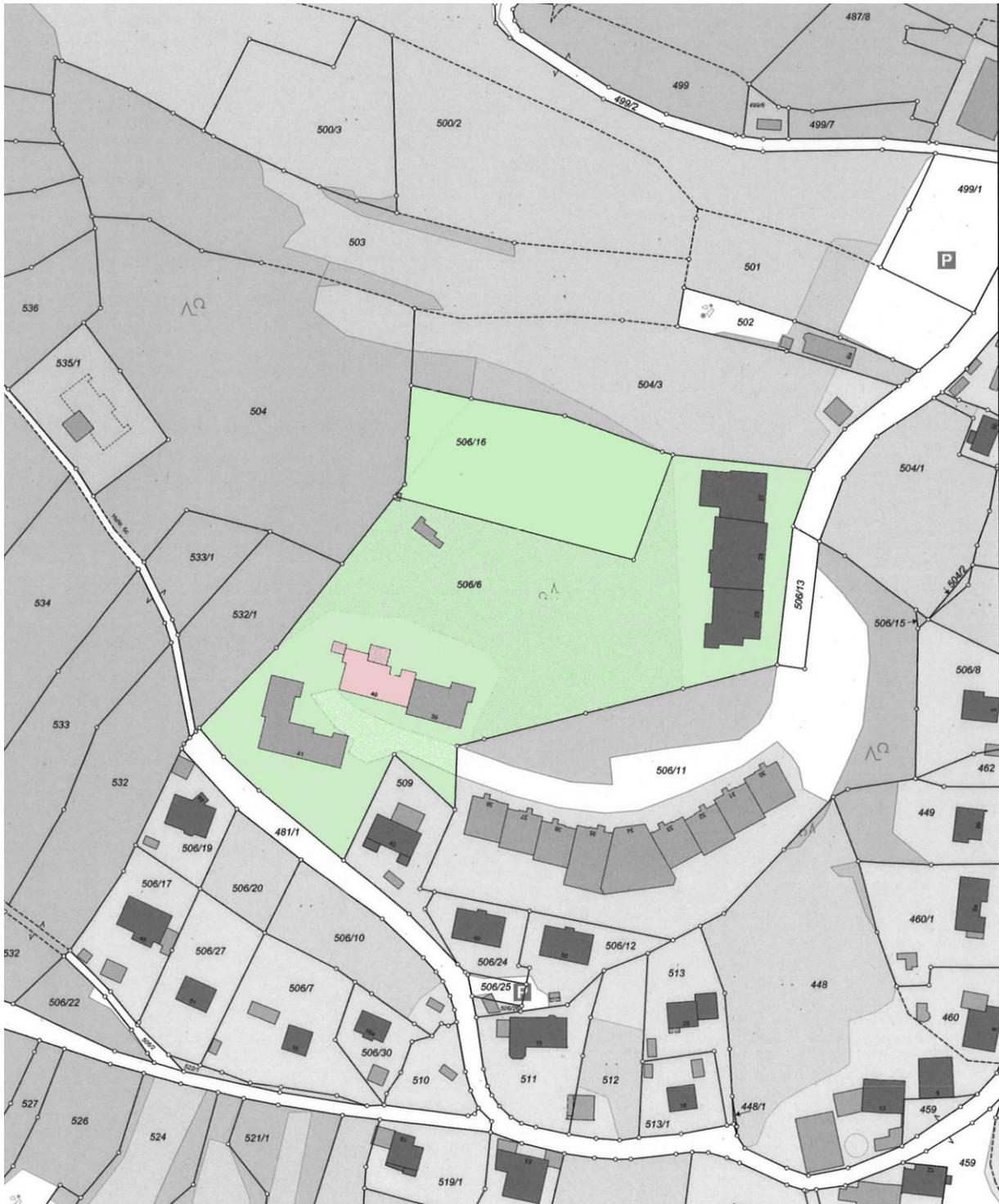




Lageplan ohne Maßstab (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)





Auszug aus der Teilungserklärung

1	2	3	4	5	
Lfd. Nr.	Sonder- eigentums- Nr.	Nutzungs- fläche qm	Zehn- tausend- stel	Grundbuch- bezeichnung Band	Blatt Ort-Wolfstein
121	121 M/V	33,03	38,433	34	1193
122	122 M/V	33,03	38,433	34	1194
123	123 M/V	52,35	60,913	34	1195
124	124 M/VI	33,03	38,433	34	1196
125	125 M/VI	33,03	38,433	34	1197
126	126 M/VI	33,03	38,433	34	1198
127	127 M/VI	33,03	38,433	34	1199
128	128 M/VI	52,35	60,913	34	1200
129	129 N/I	52,35	60,913	34	1201
130	130 N/I	33,03	38,433	34	1202
131	131 N/I	33,03	38,433	34	1203
132	132 N/I	33,03	38,433	34	1204
133	133 N/I	33,03	38,433	34	1205
134	134 N/I	33,03	38,433	34	1206
135	135 N/II	52,35	60,913	34	1207
136	136 N/II	33,03	38,433	34	1208
137	137 N/II	33,03	38,433	34	1209
138	138 N/II	33,03	38,433	34	1210
139	139 N/II	33,03	38,433	34	1211
140	140 N/II	33,03	38,433	34	1212
141	141 N/III	52,35	60,913	35	1213
142	142 N/III	33,03	38,433	35	1214
143	143 N/III	33,03	38,433	35	1215
144	144 N/III	33,03	38,433	35	1216
145	145 N/III	33,03	38,433	35	1217
146	146 N/III	33,03	38,433	35	1218
147	147 N/IV	52,35	60,913	35	1219
148	148 N/IV	33,03	38,433	35	1220
149	149 N/IV	33,03	38,433	35	1221
150	150 N/IV	33,03	38,433	35	1222



Auszug aus der Teilungserklärung

§ 4 Zweckbestimmung der Wohnanlage

Die Gesamtanlage enthält in sich abgeschlossene Appartement- sowie Raumeinheiten, die zur Aufnahme von Ladengeschäften, Restaurations- und ähnlichen Nebenbetrieben bestimmt sind.

Sie soll in ihrer Gesamtheit der entgeltlichen Aufnahme von Urlaubsgästen, auch für kurze Zeit (Wochenenden), im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs dienen.

Die von einem Anteilseigner vorgenommene Einstellung des von ihm in seinen Sondereigentumsräumen im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs ausgeübten Beherbergungsgewerbes berührt die Zweckbestimmung der Gesamtanlage nicht. Jeder Anteilseigner ist, solange er sein Gewerbe im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs ausübt, zur Eigennutzung nur nach Massgabe der jeweils geltenden steuerlichen Grundsätze und Richtlinien und nur insoweit berechtigt, als dadurch die Anerkennung der Tätigkeit der übrigen Anteilseigner im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs als selbständiger Gewerbebetrieb nicht gefährdet oder ausgeschlossen wird.

§ 5 Mehrfacheigentümer

Stehen mehrere Sondereigentumseinheiten im Eigentum ein und desselben Anteilseigners, so stehen ihm die Rechte aus dieser Miteigentumsordnung für jeden seiner Anteile gesondert zu.

§ 6 Ehegatten

Jeder Anteilseigner, dessen Ehegatte nicht Anteilseigner ist, hat zu veranlassen, dass sein Ehegatte neben ihm den sich aus dem Gemeinschaftsvertrag für ihn ergebenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner beiträgt und dass er sich der sofortigen Vollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen des Hausgeldes unterwirft.



Auszug aus der Teilungserklärung

Die willkürlich von einem Anteilseigner guten oder bösen Glaubens ohne vorherige Einwilligung aufgewendeten Auslagen werden nicht ersetzt. Im übrigen gelten die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag.

Die zu ersetzenden Aufwendungen und weiteren Unterhaltungskosten sind von allen Anteilseignern entsprechend ihren Zehntausendstelanteilen zu tragen. Würden durch die Massnahmen Verbesserungen usw. geschaffen, die der Sonderbenutzung zugänglich sind, steht allen Anteilseignern das Nutzungsrecht zu.

§ 20 Gemeinschaftliche Teile, Anlagen und Einrichtungen, besondere Nutzungsrechte und -Pflichten

Zur gemeinschaftlichen Nutzung werden den Nutzungsberechtigten der Sondereigentumseinheiten mit der

lfd.Nr.	1 - 40	Raumeinheit	lfd.Nr.	224	als Skiraum u.ä.
"	41 - 64	"	225	"	"
"	65 - 98	"	226	"	"
"	99 - 128	"	227	"	"
"	129 - 171	"	228	"	"
"	172 - 212	"	229	"	"
"	1 - 40	"	230	als Müllraum	"
"	41 - 64	"	231	"	"
"	65 - 98	"	232	"	"
"	99 - 128	"	233	"	"
"	129 - 171	"	234	"	"
"	172 - 212	"	235	"	"
"	213 - 223	"	236	"	"

zugewiesen.

Die auch nur zeitweise Inanspruchnahme der Eingangshalle, der Flure, Treppen und Treppenabsätze, der Gänge, Räume, Anlagen und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum und deren Gebrauch durch provisorische Aufbauten oder Verstellen mit Gegenständen, gleich welcher Art, ist unzulässig.



Auszug aus dem Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer ² BY-2019-002669896
3

Energieverbrauch

↓ **Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

120,6 kWh/(m²·a)

132,6 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 120,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Heizöl	1,10	774105	179834	594271	0,90

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.42

Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag

Wertgutachten vom 12. September 2022, Geyersberg 27, 28, 29, 39, 40, 41, 94078 Freyung Anlage 6



Fotos

Wohnung Nr. 144



Ferienwohnanlage, Ansicht von Südosten



Ferienwohnanlage, Ansicht von Südwesten



Fotos

Wohnung Nr. 144



Ferienwohnanlage, Teilansicht von Süden



Ferienwohnanlage, Innenaufnahme Treppenhaus



Fotos



Ferienwohnanlage, Innenaufnahme Flur im 3. Obergeschoss