

Anlage 4

Luftbild

A 4



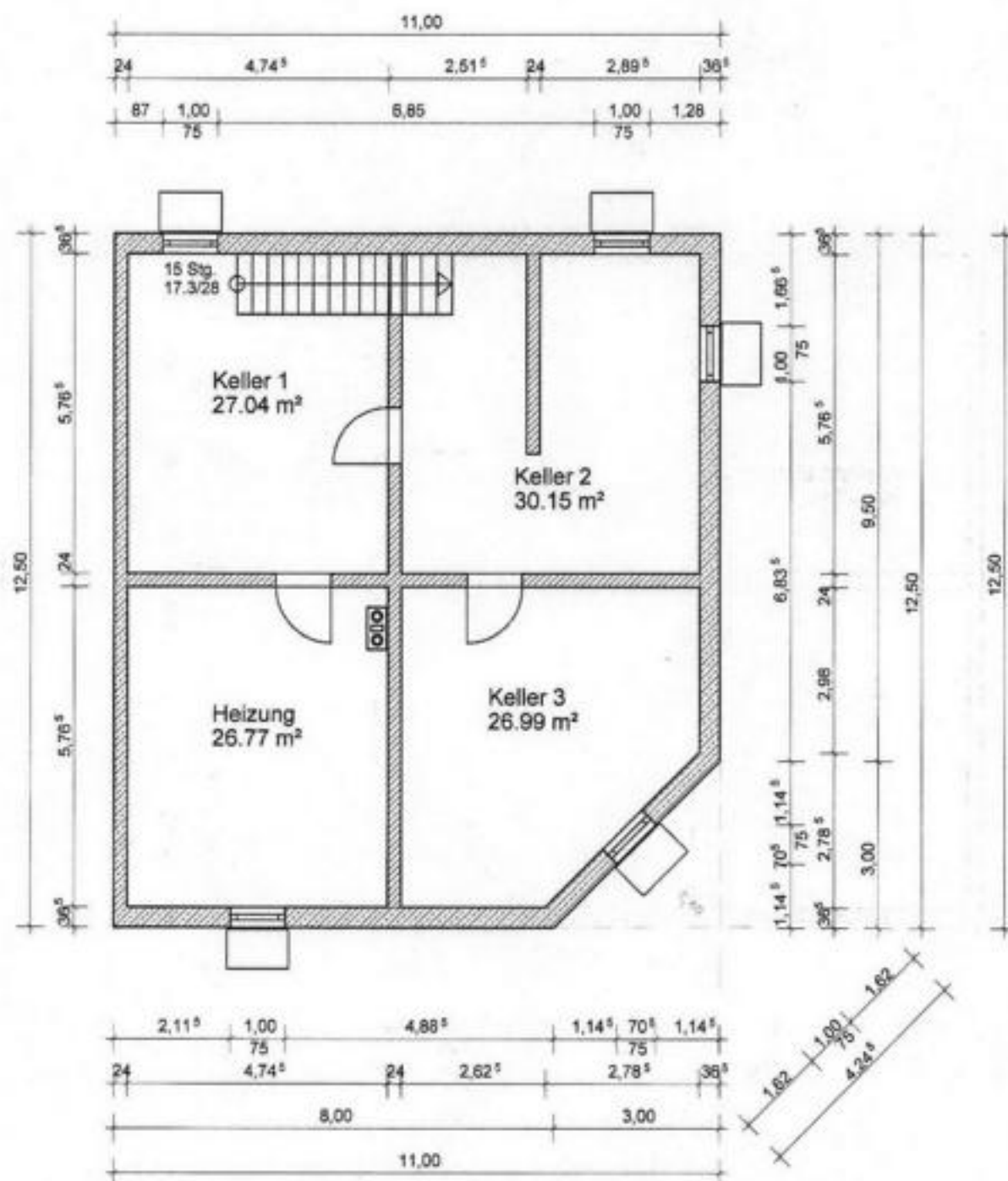
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



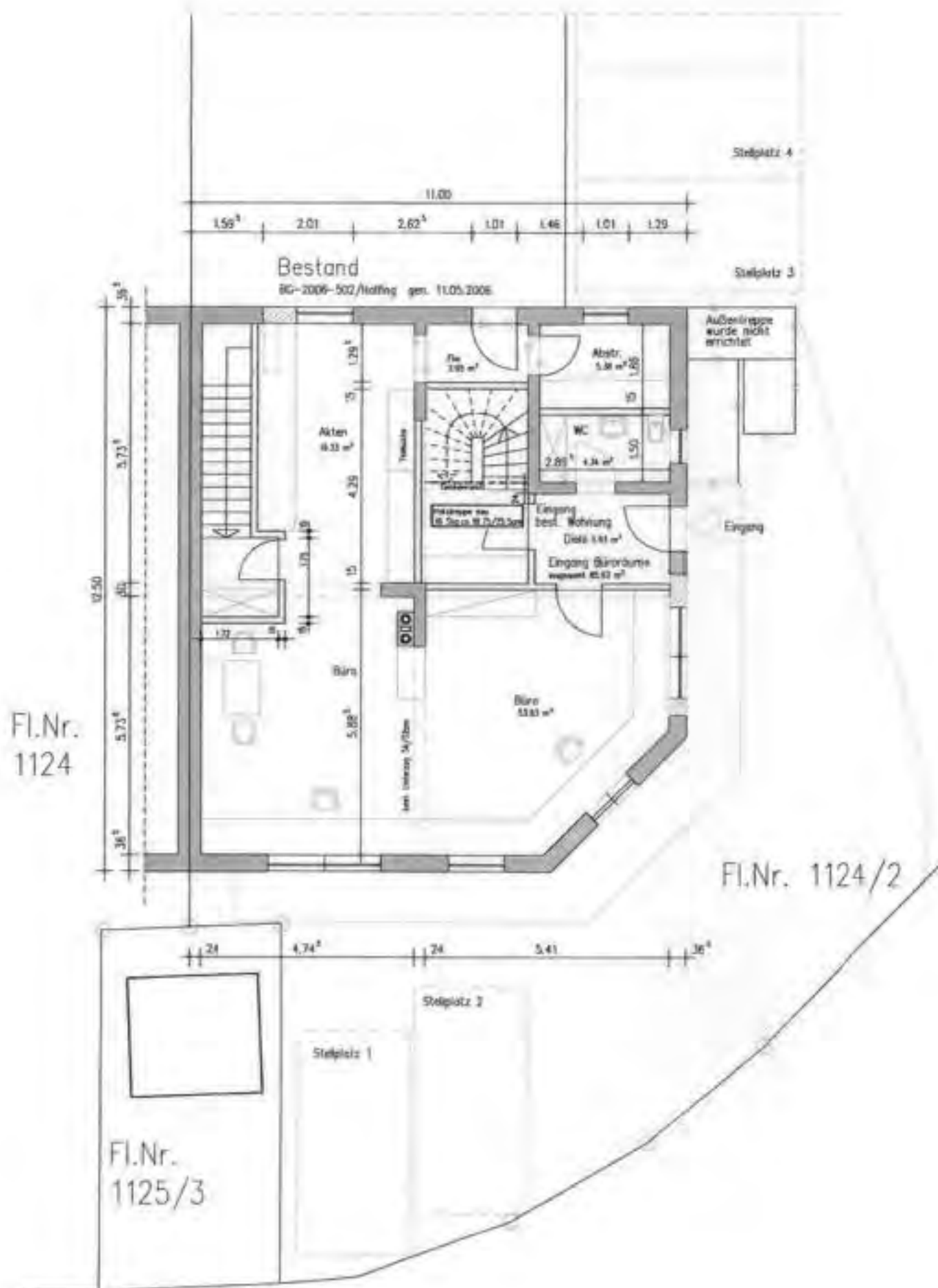
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Keller

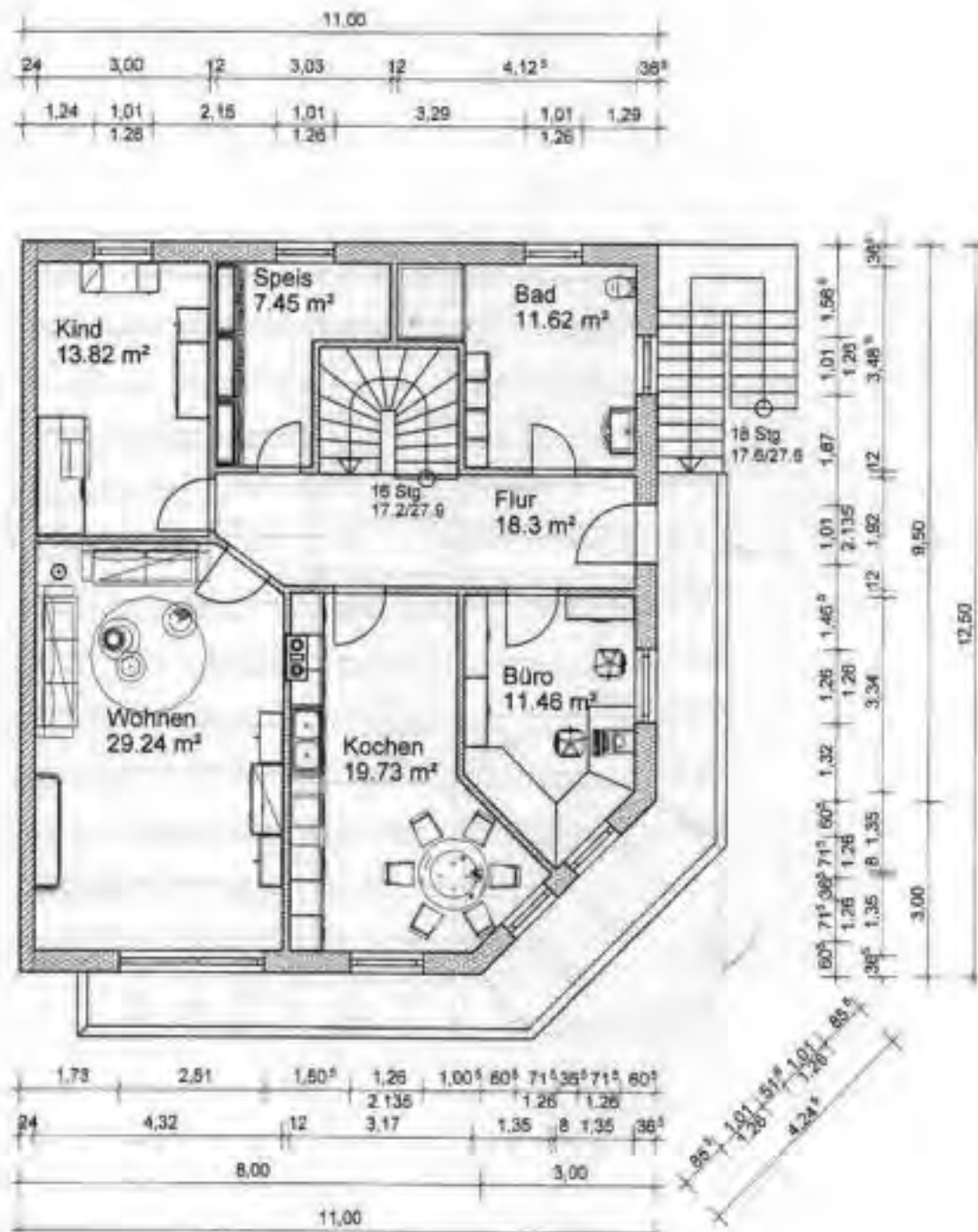
-Abweichungen sind vorhanden-



Erdgeschoss

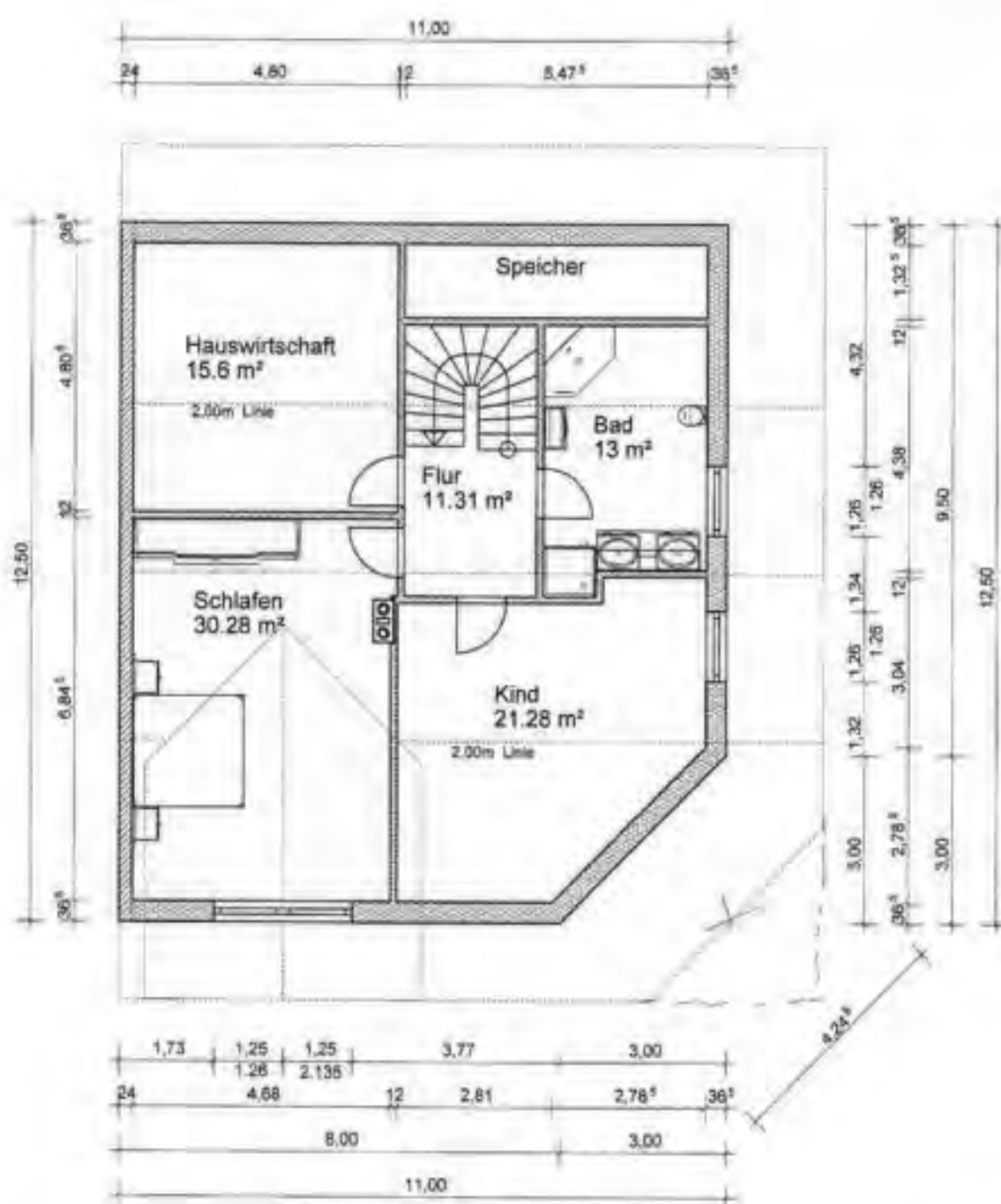


-Abweichungen sind vorhanden-



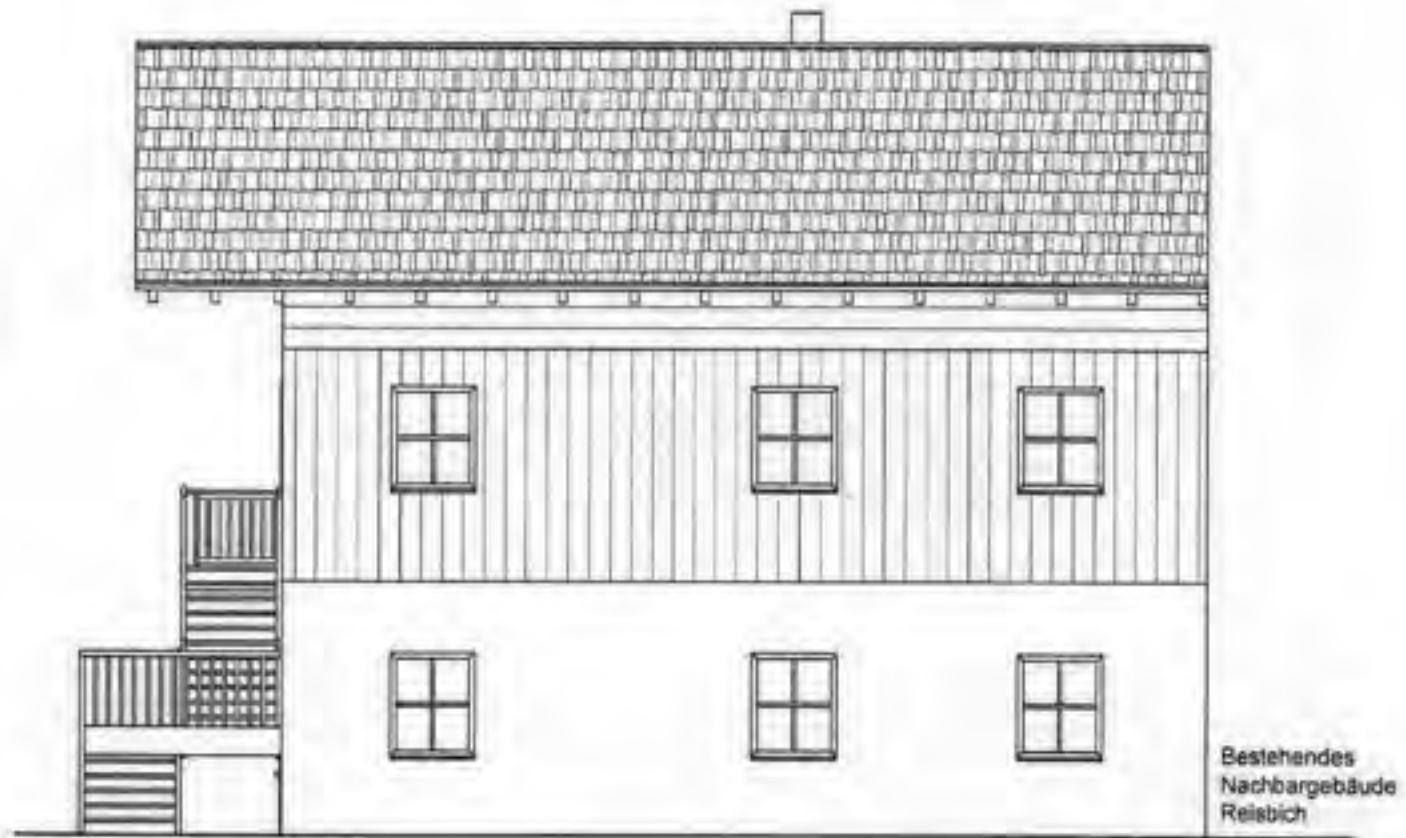
Obergeschoß

-Abweichungen sind vorhanden-



Dachgeschoß

-Abweichungen sind vorhanden-



Norden

-Abweichungen sind vorhanden-



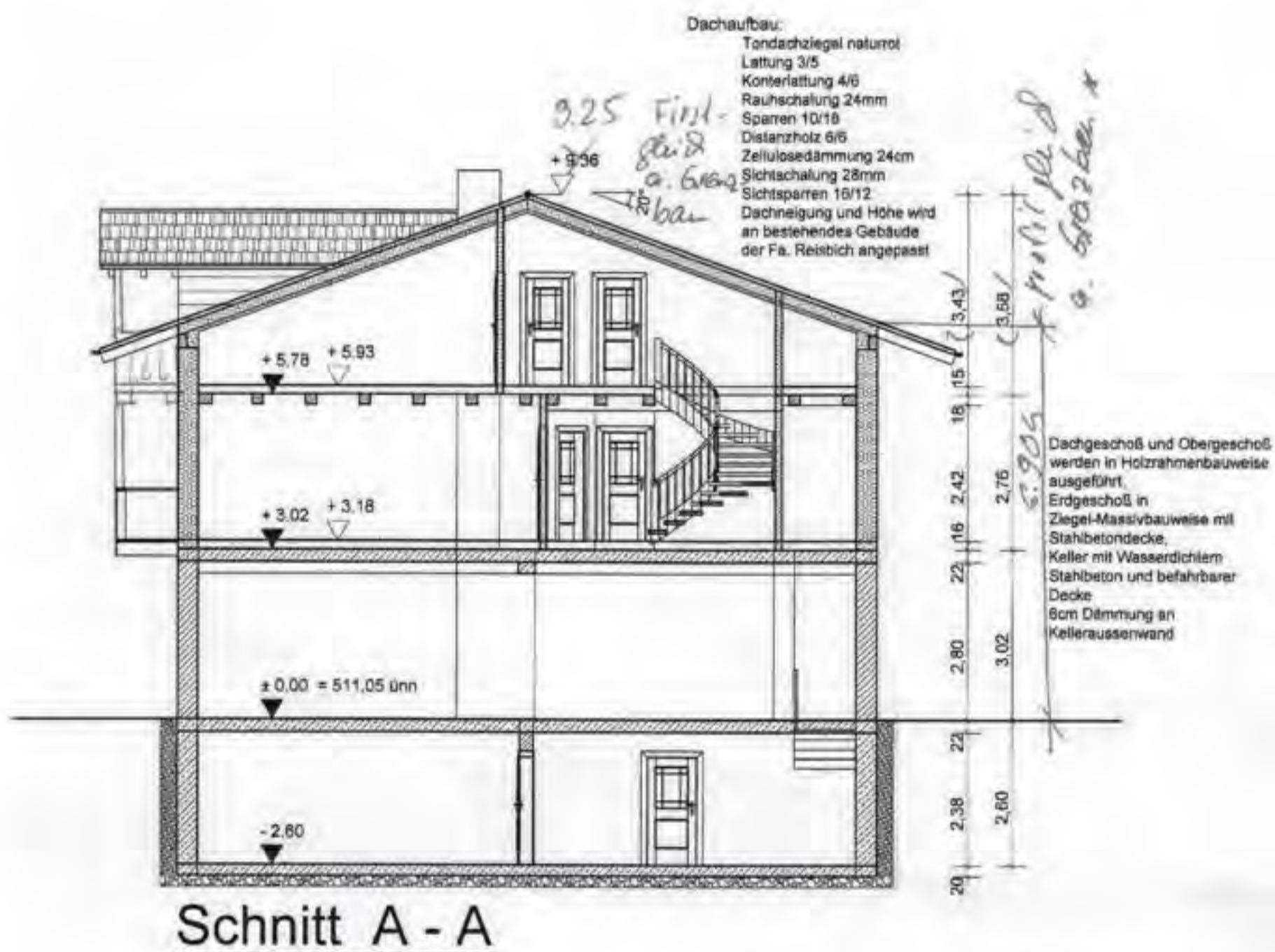
Ansicht von Osten

-Abweichungen sind vorhanden-



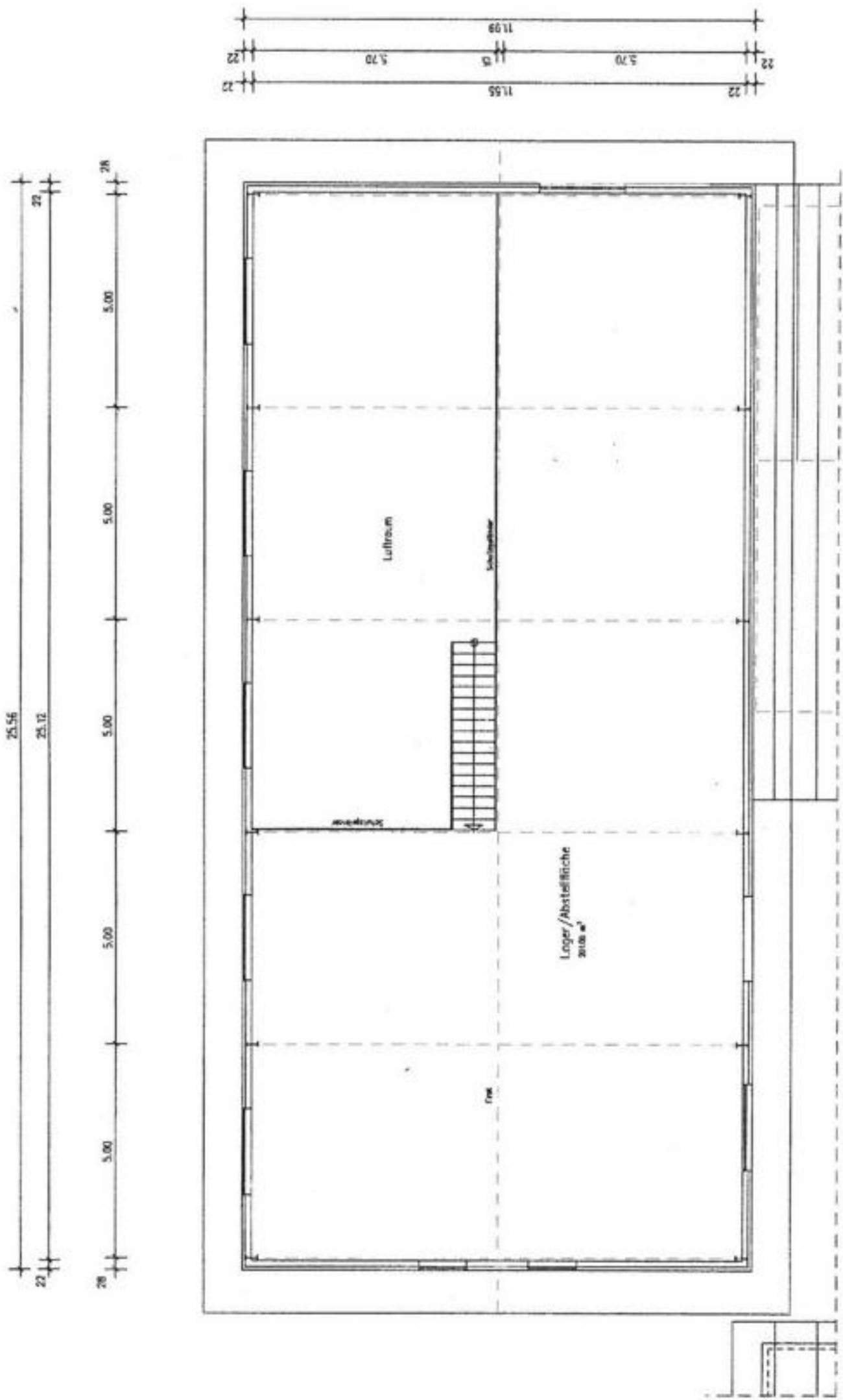
Süden

-Abweichungen sind vorhanden-



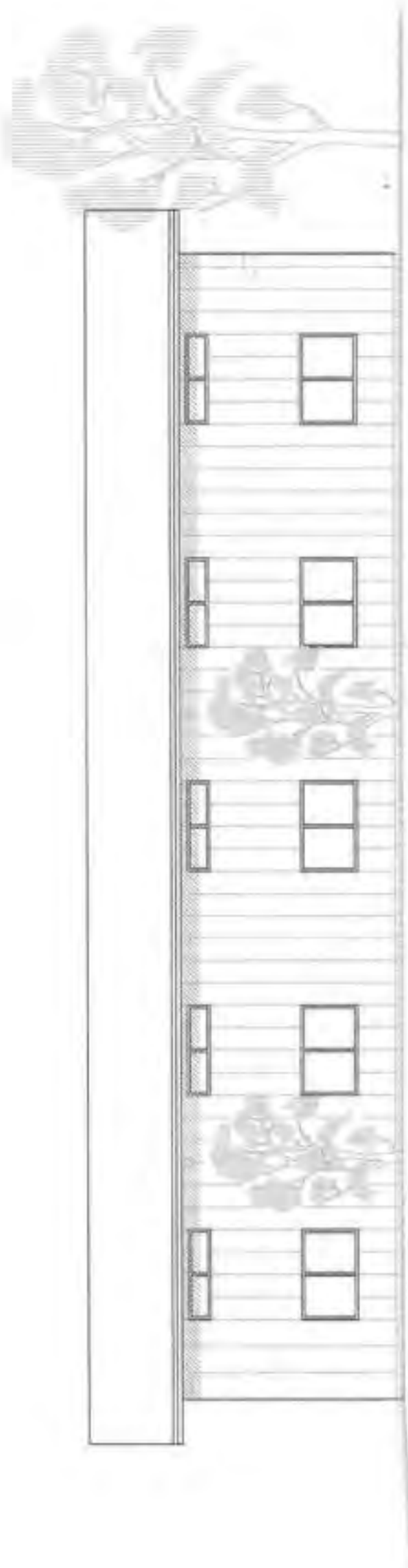
-Abweichungen sind vorhanden-





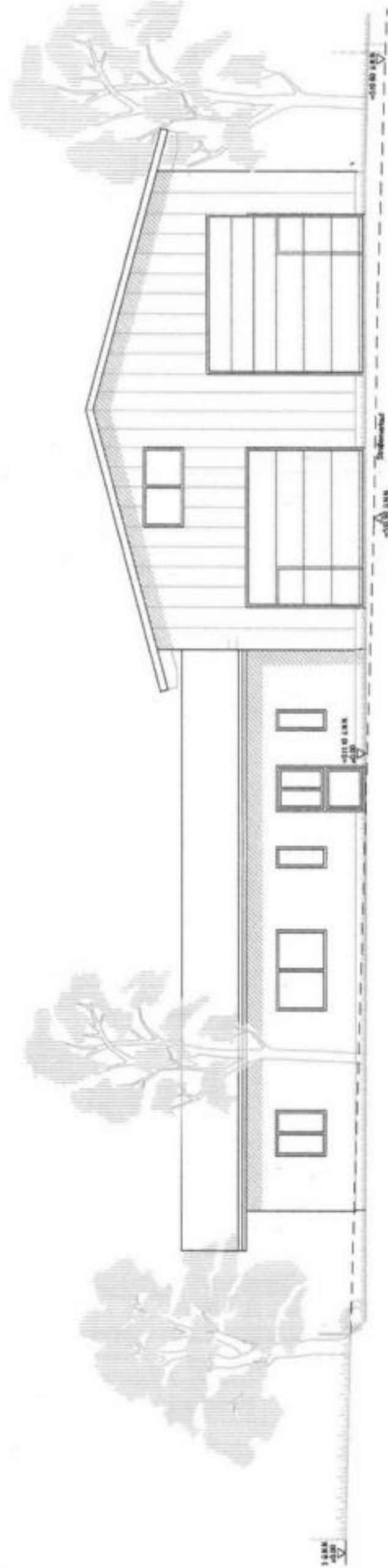
O b e r g e s c h o s s

-Abweichungen sind vorhanden-



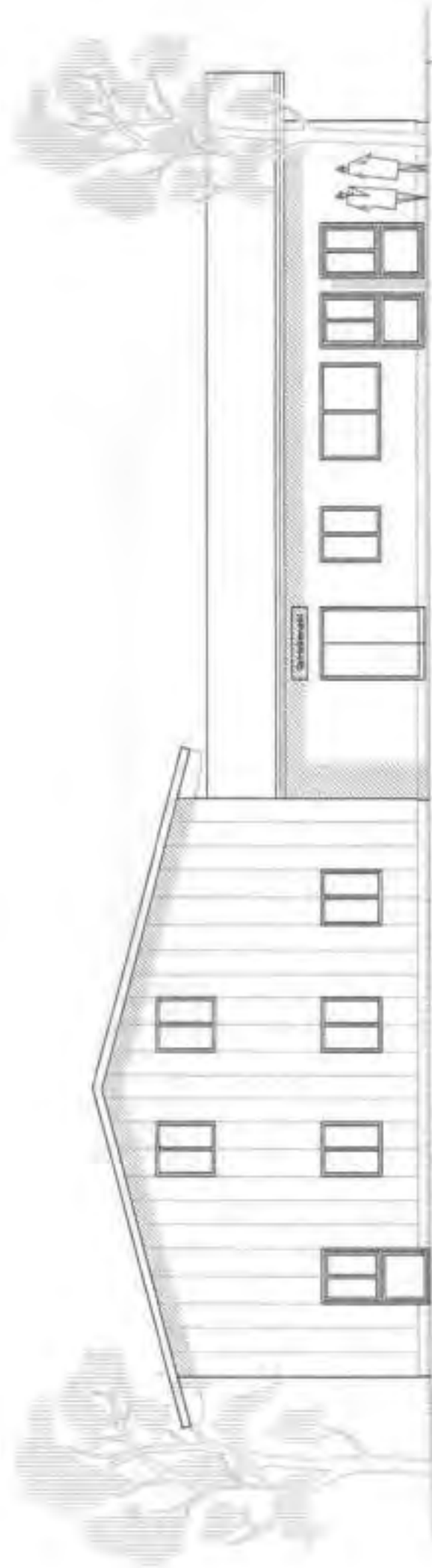
Ansicht von Norden

-Abweichungen sind vorhanden-



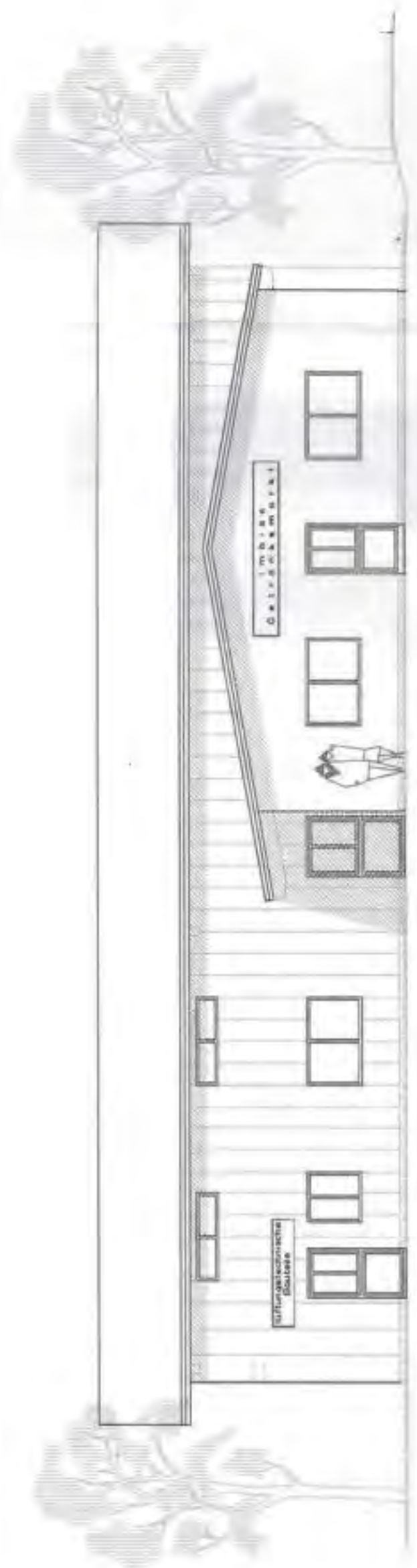
Ansicht von Osten

-Abweichungen sind vorhanden-



Ansicht von Westen

-Abweichungen sind vorhanden-



Ansicht von Süden

-Abweichungen sind vorhanden-



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden bzw. Norden

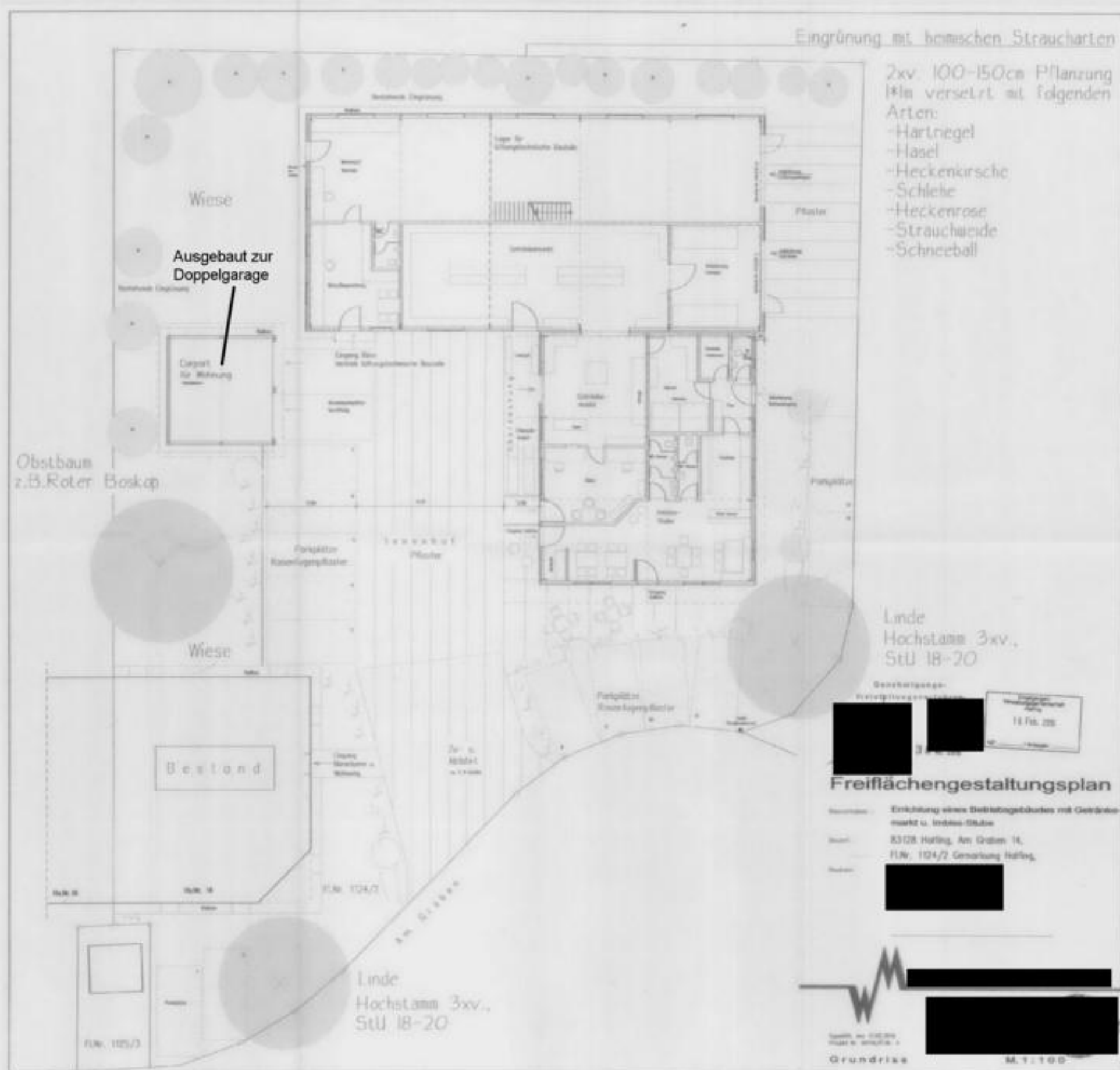


Ansicht von Osten

A n s i c h t e n G a r a g e

E I N G A B E P L A N

-Abweichungen sind vorhanden-



Anlage 7

Wohn-/Nutzfläche

A 7.1

Wohn-/Nutzfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen 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

BK A:

Nutzfläche EG

	m ²
Büro	53,93
Akten	19,33
Flur	2,95
AR	5,38
WC	4,34
Zwischensumme	85,93
abzgl. 3% Putz	-2,58
Nutzfläche EG	ca. 83

Wohnfläche OG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen					29,24
Kochen					19,73
Büro					11,46
Bad					11,62
Speise					7,45
Kind					13,82
Flur					18,30
Zwischensumme					111,62
abzgl. 3% Putz					-3,35
zzgl. Balkon zu 1/4	5,00	1,20	0,25	1,50	
	7,25	0,90	0,25	1,63	
	5,95	1,00	0,25	1,49	4,62
Wohnfläche OG				ca.	113

Wohnfläche DG

	m ²
Schlafen	30,28
Kind	21,28
Bad	13,00
HWR	15,60
Flur	11,31
Zwischensumme	91,47
abzgl. 3% Putz	-2,74
zzgl. Balkon	rd. 0,70
Wohnfläche DG	ca. 89

Wohnfläche OG u. DG

ca. 202

Anlage 7

Wohn-/Nutzfläche

A 7.2

BK B:

Nutzfläche EG

gem. Nutzflächenberechnung

	m ²
Lager f. Lüftungstechn. Bauteile	166,45
Getränkemarkt	169,60
Imbiss-Stube	93,71
Nutzfläche EG	ca. 430

Nutzfläche OG

gem. Nutzflächenberechnung

	m ²
Lager/Abstellraum	201,00
Nutzfläche OG	ca. 201

Nutzfläche BK B, gesamt

(gemäß genehmigtem Bauplan)

ca. 631

Bauvorhaben: Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Getränkemarkt u. Imbiss-Stube
Bauort: 83128 Halfing, Am Graben 14, Fl.Nr. 1124/2 der Gemarkung Halfing
Bauherr: [REDACTED]

Nutzfläche

Lager für Lüftungstechnische Bauteile:

Erdgeschoss:

Lager	$25,12 \times 5,70 - 4,42 \times 1,03$	138,63 m ²
Büro/Besprechung	$5,70 \times 4,985 - 1,55 \times 2,60$	24,38 m ²
WC	$2,45 \times 1,40$	3,43 m ²
		166,45 m ²

Obergeschoss:

Lager/Abstellraum	$11,55 \times 10,00 + 5,70 \times 15,00$	201,00 m ²	
			367,45 m ²

Getränkemarkt:

Getränkemarkt	$6,035 \times 5,70 + 14,85 \times 5,70$	119,04 m ²	
Leergut/Anlieferung	$4,985 \times 5,70$	28,41 m ²	
Büro	$5,70 \times 4,15 - 0,45 \times 1,35 - 1,35 \times 1,35/2$	22,14 m ²	
			169,60 m ²

Imbiss-Stube:

Imbiss-Stube:	$11,55 \times 3,135 + 3,76 \times 1,35 + 1,35 \times 1,35/2$	42,20 m ²	
WC-Herren	$1,50 \times 3,50$	5,25 m ²	
WC-Damen	$1,10 \times 3,50$	3,85 m ²	
Kochen	$4,85 \times 2,80$	13,58 m ²	
Vorrat/Kühlzellen	$3,40 \times 2,835 + 2,70 \times 2,50$	16,39 m ²	
Flur	$2,15 \times 2,835$	6,10 m ²	
WC/Umkleide	$2,35 \times 1,11$	2,61 m ²	
Technik	$2,35 \times 1,59$	3,74 m ²	
			93,71 m ²

Nutzfläche gesamt:

630,75 m²

Amtsgericht Rosenheim

Grundbuch

von Halffing

Blatt 2490

Amtsgericht Grundbuch von		Rosenheim Halffing		Blatt 2490		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
								1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	a/b	c	ha	a	m²	
		3			4				
1	-	1124/2	Nähe Am Graben, Bauplatz				19	02	
2	1	1124/2	Nähe Am Graben, Gebäude- und Frei- fläche				18	06	
	1							96	
3	2	1124/2	Am Graben 14, Gebäude- und Frei- fläche				18	06	

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Amtsgericht Rosenheim Halting		Blatt 2490	Bestandsverzeichnis	Ergebnisbogen	
Grundbuch von				I	R
Bestand und Zuschreibungen		Abzeichnungen			
Zur Id. Nr. der Grundstücke		Zur Id. Nr. der Grundstücke			
5	6	7	8		
1	Lt. VN. 1046 von Bl. 1942 übertragen am 03.12.1998	2	FN 1205: Flst. 1124/3 übertragen nach Blatt 1999; eingetragen am 08.12.2006.		
1,2	FN 1200: BVNr. 1 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 2 neu vorgetragen am 04.09.2006.				
2,3	FN 1218: BV-Nr. 2 nach Beschriebsberichtigung unter BV-Nr. 3 neu vorgetragen am 25.05.2007.				

Amtsgericht Rosenheim Halting		Blatt 2490	Ergebnisbogen	
Grundbuch von			Erste Abteilung	1
Lfd. Nr. der Eintragungen		Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4	
1	geb. [REDACTED]	1	Auflassungen vom 18.06. und 12.06.1998; eingetragen am 03.12.1998	
2	[REDACTED], geb. am [REDACTED]	3	Auflassung vom 15.12.2015; eingetragen am 18.04.2016.	

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Halting		Blatt 2490		Zweite Abteilung		Einlagebogen
Lfd. Nr. der Eintragungen		Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Lasten und Beschränkungen		1
1	2	3				
1	1, 2, 3	Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt und befristet) für die [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 12.06.1998, Notar [REDACTED], Prien am Chiemsee, URNr. 840; Gleichrang mit Abt. III/2; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 03.12.1998				
2	1, 2, 3	Vorkaufsrecht (befristet) für alle Verkaufsfälle für die [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 12.06.1998, Notar [REDACTED], Prien am Chiemsee, URNr. 840; Gleichrang mit Abt. III/1; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 03.12.1998				
3	3	Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 15.12.2015 URNr. 1973/15; Notar [REDACTED], Ebersberg; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 25.01.2016.				
4	3	Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt und befristet) für [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 15.12.2015 URNr. 1973/15; Notar [REDACTED], Ebersberg; eingetragen am 18.04.2016.				
5	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim, A2: 801 K 24/23); eingetragen am 14.08.2023.				

Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Halting		Blatt 2490		Erste Abteilung		Einlagebogen
Lfd. Nr. der Eintragungen		Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage der Eintragung		1 R
1	2	3	4			

Amtsgericht Rosenheim		Blatt 2490		Zweite Abteilung		Erhebungen	
Grundbuch von Halting							R
Veränderungen		Löschungen					
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1					
4	5	6	7				
1, 2	Abt. II/1, 2 haben je Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 23.05.2006.	1, 3	Je gelöscht am 18.04.2016.				
2	Abt. II/2 hat Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 25.01.2016.						
3, 4	Abt. II/3, 4 haben Rang nach Abt. III/4; eingetragen am 02.03.2017.						

Anlage 9

Literaturverzeichnis

A 9

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

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

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung