

Die Aufteilung und Mieteinnahmen im Überblick (alle Maße sind ca.-Angaben):									
Haus	Etage	Räume	Wohnfläche in m ²	Nutzfl. in m ²	Gewerbe- fläche in m ²	Miete p.M.	Miete/m ²	vermietet seit	Besonderheiten
Haus 94 und 94a	Ladenlokal links				162,0	1.684,04 € abzgl. 15,84 € 1.668,20 €	10,30 €	Mai 09	MwStpflichtig; Ladenlokal Haus 38 mitangemietet; lt. Wfl. Berechnung. 137,5 m ² + 24,5 m ² ; lt. NK Abr. 143 m ² + 19 m ²
	Ladenlokal rechts				47,8	843,63 € abzgl. 54,90 € 788,73 €	16,50 €	ca. 1997	Basismietvertrag aus 1973 - Übernahme durch Nachmieter
	1.OG links	2	55,3			450,00 €	8,14 €	Nov 23	mit Balkon
	1.OG rechts	3	73,0			495,00 €	6,78 €	Jun 02	
	2.OG links	2	55,3			390,00 €	7,05 €	Aug 09	mit Balkon
	2.OG rechts	3	73,0			570,00 €	7,81 €	Okt 23	
	3.OG links	2	55,3			356,54 € abzgl. 36,78 € 319,76 €	5,78 €	Dez 80	mit Balkon
	3.OG rechts	3	73,0			693,50 €	9,50 €	Jun 24	Erstvermietung nach Sanierung
	DG links	2	20,0	25,0				Jun 18	330,- € Mieteingang zzgl. NK-Vorausz. (siehe gesonderten Hinweis im Exposé)
	DG rechts	4	129,4			1.150,00 €	8,89 €	Feb 99	Erstvermietung nach Neuausbau inkl. Einbauküche, Lampen etc. ; Dachloggia
Gesamt			534,3	25,0	209,80	6.525,19 €			
Haus 38	1.OG	4	99,0			680,00 €	6,87 €	Jul 04	Erstvermietung nach Umbau von Büro in Wohnung; mit Balkon
	2.OG	4	99,0			750,00 €	7,58 €	Jun 19	mit Balkon
	3.OG	4	99,0			750,00 €	7,58 €	Aug 20	Erstvermietung nach Sanierung ; Balkon vorhanden
	Gesamt			297,0			2.180,00 €		
Miete p.m.			831,3	25,0	209,80	8.705,19 €			
Miete p.a.						104.462,28 €			

Bitte beachten Sie die gesonderten Hinweise:

Ladenlokal links:

Die Kosten für Wasser und Ab-/Niederschlagswasser wurden z.T. in der Vergangenheit nicht abgerechnet, sind aber gemäß Mietvertrag umlegbar und können somit zukünftig auch umgelegt und abgerechnet werden. Die Kosten für Müllabfuhr und Allgeminestrom sind in der Miete enthalten und beliefen sich im Abrechnungsjahr 2022/2023 auf

190,06 € p.a. (15,84 € p.m.)

Ladenlokal rechts:

Es sind alle Nebenkosten bis auf die Kosten für Frischwasser und Heizung in der Miete enthalten.

Die enthaltenen Nebenkosten beliefen sich im Abrechnungsjahr 2022 / 2023 auf

658,84 € p.a. (54,90 € p.m.)

3.OG links:

Die Kosten für Straßenreinigung, Grundsteuer und Gebäudeversicherung sind in der Miete enthalten.

Für das Abrechnungsjahr 2022 / 2023 beliefen sich diese Kosten auf

441,33 € p.a. (36,78 € p.m.)

Die in der Miete enthaltenen Nebenkosten in Höhe von 1.140,17 € (für 2022/2023) sind lt. der drei Mietverträge nicht umlagefähig. Je nach Höhe der Betriebskosten kann der in der Miete enthaltene Nebenkostenbetrag zukünftig variieren.

3.OG links:

Die Kosten für Müllabfuhr und Treppenhausreinigung sind gemäß Mietvertrag nicht umlegbar. Nach Auskunft des Verkäufers liegt auch eine nachträgliche, schriftliche Übereinkunft zur Umlage dieser Nebenkosten nicht vor. Diese Positionen werden jedoch widerspruchlos umgelegt und gezahlt. Für das Abrechnungsjahr 2022/2023 beliefen sich diese Kosten auf 144,18 €.

Es ergibt sich für die Wohnungen (ohne das DG links und unter Berücksichtigung der nicht umlegbaren NK) eine jährliche Mieteinnahme in Höhe von **104.462,28 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung.**

Seit 2024 hat eine Firma die Reinigung beider Treppenhäuser, der Hoffläche sowie des Bürgersteigs vor den Häusern übernommen. Zum Teil sind die Kosten gemäß der neu abgeschlossenen Mietverträge umlegbar. Zum Teil ist die Umlage nicht explizit geregelt. Eine klare Kostenregelung für alle Parteien ist durch den neuen Eigentümer herbeizuführen oder durch die Mieter zukünftig in Eigenregie zu übernehmen.

Für den Waschkeller existiert ein eigener Stromanschluss sowie Zähler an jeder Waschmaschine. Die Kosten werden einmal jährlich auf die Waschmaschinennutzer umgelegt.

Betriebskosten 2022 / 2023:

Heizkosten / Techem	12.155,98 €
Grundbesitzabgaben	12.010,97 €
Allgemeinstrom	217,91 €
Gebäudeversicherung	3.486,53 €
Frischwasserkosten	2.441,01 €