

Lage	Räume	Wohnfläche	gewerbli. Nutzfläche	Miete p.M.	Miete/m <sup>2</sup>	vermietet seit	Besonderheiten
EG			738,3 m <sup>2</sup>	12.750,00 € Enthaltenen NK 632,90 € 12.117,10 €	16,41 €	01.02.2013	Gewerbe
1. OG hinten links	2,5	59,0 m <sup>2</sup>		313,02 €	5,31 €	01.07.2021	Sozialwohnung
1. OG hinten mitte	2,5	60,0 m <sup>2</sup>		321,91 €	5,37 €	01.07.2022	Sozialwohnung
1. OG hinten rechts	1,5	31,0 m <sup>2</sup>		246,00 €	7,94 €	01.06.2021	frei finanziert
1. OG vorn links	2,5	52,0 m <sup>2</sup>		273,79 €	5,27 €	01.12.2019	Altenwohnung
1. OG vorn rechts	2,5	60,0 m <sup>2</sup>		318,85 €	5,31 €	01.09.1978	Altenwohnung
2. OG hinten links	2,5	59,0 m <sup>2</sup>		306,87 €	5,20 €	01.08.2025	Sozialwohnung
2. OG hinten mitte	2,5	60,0 m <sup>2</sup>		315,60 €	5,26 €	01.10.2021	Sozialwohnung
2. OG hinten rechts	1,5	41,0 m <sup>2</sup>		338,80 €	8,26 €	01.11.2020	frei finanziert
2. OG vorn links	2,5	52,0 m <sup>2</sup>		268,42 €	5,16 €	01.05.2021	Altenwohnung
2. OG vorn rechts	2,5	60,0 m <sup>2</sup>		312,60 €	5,21 €	01.04.1999	Altenwohnung
3. OG hinten links	2,5	59,0 m <sup>2</sup>		300,71 €	5,10 €	01.07.2023	Sozialwohnung
3. OG hinten mitte	2,5	60,0 m <sup>2</sup>		306,35 €	5,11 €	01.12.2014	Altenwohnung
3. OG hinten rechts	1,5	41,0 m <sup>2</sup>		277,76 €	6,77 €	01.05.2014	frei finanziert
3. OG vorn links	1,5	52,0 m <sup>2</sup>		263,05 €	5,06 €	01.11.2014	Altenwohnung
3. OG vorn rechts	2,5	60,0 m <sup>2</sup>		309,29 €	5,15 €	01.04.2024	Sozialwohnung
DG	4-5,5	231,0 m <sup>2</sup>		1.650,00 €	7,14 €	01.08.2024	frei finanziert
12 TG- Stellplätze				720,00 €	60,- €/ TG-Stellplatz		
11 Parkdeck- Stellplätze				385,00 €	35,- €/ Stellplatz		ein Stellplatz vermietet / 10 x Ansatz 35,- € p.M.
<b>Gesamt</b>		<b>1.037,0 m<sup>2</sup></b>	<b>738,3 m<sup>2</sup></b>	<b>19.345,12 €</b>			p.M. zzgl. NK-Vorauszahlung, teilw. zzgl. Ust.
				232.141,44 €			p.a. zzgl. NK-Vorauszahlung, teilw. zzgl. Ust.
abzüglich der Kosten für die Rauchmelder u.a. 443,63 € p.a.				<b>231.697,81 €</b>			p.a. zzgl. NK-Vorauszahlung, teilw. zzgl. Ust.

**Betriebskosten auszugsweise:**

Grundbesitzabgaben 2025	14.433,53 €
Grundsteuer, Schmutzwasser, Müll, Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Winterdienst	
Gebäudeversicherung	8.169,66 €
Grundbesitzer Haftpflichtversicherung	720,51 €
Gas - Wohnanteil für den Zeitraum 09.11.2023 bis 11.11.2024	18.475,35 €
Gas - Gewerbeanteil für den Zeitraum 11.11.2023 bis 11.11.2024	6.001,65 €
Wasser für den Zeitraum 11.11.2023 bis 11.11.2024	3.016,07 €
Allgemeinstrom für den Zeitraum 01.05.2024 bis 30.04.2024	2.868,64 €
Schornsteinfeger - Mess- und Kehrarbeiten 2024	201,15 €

Bei der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sind die anteiligen Nebenkosten für die Grundsteuer, anteilige Gebäudeversicherung und Wartung Brandschutz in Höhe von € 7.594,80 p.a. (Jahr 2025) in der Miete enthalten. Darüber hinaus werden die jährlichen Kosten für die Wartung der Rauchmelder, Servicekosten Heizkostenabrechnung und Gasbezug allgemein - CO<sub>2</sub>-Eigentümer-Anteil, die im Jahr 2024 einen Betrag in Höhe von 443,63 € ausgemacht haben, nicht umgelegt. Je nach Höhe der Betriebskosten kann der in der Miete enthaltene Nebenkostenbetrag zukünftig variieren. Alle anderen Nebenkosten werden auf die Mieter umgelegt. Somit ergibt sich eine jährliche Mieteinnahme für die Wohnungen und die Gewerbeeinheit in Höhe von 218.437,81 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen, tlw. zzgl. USt.. Die Jahresmiete für die Tiefgaragen- und Parkdeckstellplätze beträgt bei Vollvermietung 13.260,00 € p.a, tlw. zzgl. USt.

Die Jahresgesamtmieteinnahme beträgt unter Berücksichtigung der Mietansätze für die Parkdeckstellplätze somit 231.697,81 € p.a. zzgl. Nebenkostenvorauszahlung, tlw. zzgl. Umsatzsteuer.