

Die Aufteilung und Mieteinnahmen im Überblick (alle Maße sind ca.-Angaben):

Lage	Räume	Wohn- fläche in m²	Nutz- fläche	Gewerbe- fläche in m²	Miete p.M.	vermietet seit	Besonderheiten
Ladenlokal EG links	2			43,30 m²	450,00 €	01.02.2019	jeweils 1 jährige Mietverlängerung, Indexmiete
Ladenlokal EG Mitte	2			34 m²	511,30 €	01.02.2001	Miete inkl. Stellplatz, jeweils 5 jährige Mietverlängerung
Ladenlokal EG rechts	4			85,6 m²	755,00 €	01.03.2021	bis 28.02.2031 Indexmietvertrag siehe unten Hinweis 1
Praxis 1.OG	10			170,0 m²	1.550,00 €	01.03.2016	2 Balkone, bis 28.02.2031 danach 5 J. Vertrag, IndexMV, siehe unten Hinweis 2
2. OG links	2,5	60,4 m²			483,00 €	01.08.2024	Balkon, siehe Hinweis im Grundriss und Exposétext
2. OG mitte	2	37,2 m²			217,30 €	15.09.2003	zur Büronutzung vermietet
2. OG rechts	3,5	72,4 m²			514,76 €	01.03.2015	Balkon, siehe Hinweis im Grundriss und Exposétext
DG links	3,5	49,0 m²	12,0 m²		402,94 €	01.12.2018	letzte Mieterhöhung zum 01.08.2024, siehe Hinweis im Grundriss und Exposétext
DG rechts	3,5	52,0 m²	12,0 m²		434,00 €	01.10.2018	letzte Mieterhöhung zum 01.03.2024, siehe Hinweis im Grundriss und Exposétext
Gesamt Gewerbe				333,3 m²	3.266,30 €		
Gesamt Wohnungen		271,0 m²	24,0 m²		2.052,00 €		
Gesamt				628,3 m²	5.318,30 €		

63.819,60 € Gesamtmiete

Hinweis 1: Der Mietvertrag ist indexiert. Eine Mieterhöhung hat seit 2021 nicht stattgefunden.
Hinweis 2: Der Mietvertrag ist indexiert. Eine Mieterhöhung hat seit 2016 nicht stattgefunden.
Der Verbraucherpreisindex lag 2016 bei 95,0, erhöhte sich bis 2021 auf 103,1 und liegt aktuell bei 121,8. Somit besteht vertragsgemäß entsprechendes Mieterhöhungspotential.

Aktuell ergibt sich für alle Einheiten zusammen eine jährliche Mieteinnahme in Höhe von 63.819,60 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Alle Nebenkosten werden auf die Mieter umgelegt und einmal jährlich abgerechnet. Die letzte Nebenkostenabrechnung erfolgte 2024 für das Jahr 2023.

Betriebskosten auszugsweise:

Grundbesitzabgaben 2025	8.745,62 €
Gebäudeversicherung 2025	2.957,08 €
Grundbesitzer Haftpflichtversicherung 2025	124,12 €
Wasser 2023	2.103,45 €
Allgemeinstrom 2023	364,32 €
Schornsteinfeger 2023	146,86 €
Heizkosten inkl. Wärmezähler, Wartung etc. für 2023	5.670,78 €
Treppenhausreinigung 2023	22.227,68

Der Winterdienst erfolgt durch alle Mieter im Wechsel.