



## AKTUALISIERUNG WERTGUTACHTEN

über den Marktwert  
des bebauten Grundstücks Pfalzstr. 28 | 97078 Würzburg  
94,64/1.000 MEA an dem Grundstück 4685/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung

Dieses aktualisierte Wertgutachten ist ein Ergänzungsgutachten und ist immer im Zusammenhang mit dem  
Wertgutachten vom 09.06.2023 zu sehen.

Dieses Gutachten umfasst 10 Seiten inklusive Deckblatt.

**Aktenzeichen** 3 K 4/23

**Objektart** 3-Zimmer-Wohnung (91,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Erdgeschoss bestehend aus Wohnzimmer,  
Eßplatz, Küche, Balkon, Schlafzimmer, Loggia, Kinderzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Flur,  
Abstellraum im UG und einer Garage

**Grundbuch** Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Würzburg Sektion III | Blatt 5078 | Gemarkung  
Würzburg



**Marktwert 267.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 29.700 €  
wegen fehlender Innenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag 14.03.2025

Qualitätstichtag 09.06.2023

\_. Ausfertigung

## 1 Beschreibung und Beurteilung

### 1.1 Hausgeld | Hausgeldrückstände | Instandhaltungsrücklagen

Laut Jahresabrechnung 07/2023 bis einschl. 06/2024 vom 13.03.2025 teilt sich das Hausgeld für SE-Nr. 1 wie folgt auf:

	Wohnung SE-Nr. 1
<b>Hausgeld</b>	<b>6.910,51 €</b>
Anteil umlagefähig (inkl. 2.106,67 € Heizkosten)	5.306,66 €
Anteil nicht umlagefähig	1.072,92 €
Anteil Zuführung Rücklagen	530,93 €
<b>MEA-Anteil Rücklagen (30.06.2024)</b>	<b>2.555,41 €</b>

Laut Wirtschaftsplan 07/2022 bis einschl. 06/2023 beträgt das monatliche Hausgeld gesamt 470 €/Monat

Der aktuelle Zahlungsrückstand beträgt zum Bewertungszeitpunkt 2.314,30 €

Die Angaben dienen lediglich informellen Zwecken und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## 2 Berechnung

### 2.1 Bodenwert

#### Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 14 Grundlagen des Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

- (3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.
- (4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
- (5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

#### § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
  2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
  3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

#### Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu bewertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	lich*	EUR
1	Anteil SE-Nr. 1	125,39	700,00					Ja	87.773

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)**

**87.773**

Entspricht 30% des Ertragswertes

Richtwertanpassung  
zu 1 Anteil SE-Nr. 1

Bodenrichtwert: 700,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Würzburg zum Stichtag 01.01.2024.

## 2.2 Vergleichswert

### Allgemeine Anmerkungen zu den Vergleichsdaten

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 24 Grundlagen des Vergleichsverfahrens

(1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Der Gutachterausschuss der Stadt Würzburg benennt für vergleichbare Eigentumswohnungen in Lindleinsmühle/Versbach folgende Vergleichspreise:

Suchkriterien:

Jahrgang: 2023-2024 | Zimmer: 3 | Baujahr: 1974-1980

	VK-Datum	Lage	Anzahl WE	Anzahl Geschosse	Baujahr	BRW je m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis angep. €/m <sup>2</sup>
1	10/2024	Versbacher Str. 102	53	8	1971	690	81,00	2.782 €
2	12/2024	Siebenbürgenstr. 2	7	3	1975	690	100,00	3.692 €
3	02/2023	J.-Herrmann-Str. 30/32	12	2	1979	690	88,00	3.227 €
4	04/2023	Pfalzstr. 28	11	4	1978	700	92,00	3.218 €
Mittelwert								3.230 €

Vergleichsdaten (Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Stadt Würzburg; Stand 25.02.2025)

Die Reinhard-Immobilien Marketing GmbH & Co. KG veröffentlicht halbjährlich einen Marktbericht für Wohnimmobilien für Stadtbereich und Landkreis von Würzburg. Für den Stadtbereich Würzburg benennt der Bericht im 2. Halbjahr 2024 für den Erwerb von Eigentumswohnungen im Bestand folgenden Durchschnittswert bei mittlerem Wohnwert: 3.200 €/m<sup>2</sup>

Auf Grund der derzeitigen Marktsituation und unter Berücksichtigung von Ausstattung, Zustand, Lage und Orientierung der zu bewertenden Wohnung wird der mittlere Vergleichswert auf 3.230 €/m<sup>2</sup>Wfl eingeschätzt.

### Vergleichsdaten

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> (Stk.) - Werte				Marktwert EUR
			Kaufpreis	Vergleichspreise		angemessen	
			von	bis	Mittel		
SE-Nr. 1	2	91,88	2.782	3.692	3.230	3.230	296.772

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Stadt Würzburg; Stand 14.06.2023

**Vergleichswert (gerundet)**

**297.000**

## 2.3 Ertragswert

### Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 27 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

#### § 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### § 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

**Allgemeine Erläuterungen zum Ertragswert**

**angesetzte Mieten**

Auf Grund der in der Anlage aufgeführten Recherche von Angebotsmieten sowie eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen und empirischer Erhebungen, erachtet der Sachverständige unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Raumaufteilung und Ausstattung des zu bewertenden Objekts die angesetzten Mietpreise für angemessen und nachhaltig.

Die angenommenen Mieterträge berücksichtigen sowohl bereits durchgeführte als auch noch auszuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. notwendige Beseitigungen von Baumängeln und Bauschäden (siehe Objektbeschreibung).

**Liegenschaftszinssatz**

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen. Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen scheint der angesetzte Liegenschaftszinssatz als angemessen. Dieser Liegenschaftszinssatz wird auch durch empirische Untersuchung aus neuerer Zeit bestätigt.

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Jahre					%	m <sup>2</sup>		
	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / EG links	30	2,50	1	91,88		11,50	12.679	2.077
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	30	2,50	1			60,00	720	118
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 32	Ø 2,50	Σ 1	Σ 91,88			Σ 13.399	Σ 2.195

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

**Bewirtschaftungskosten (Marktwert)**

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
In Gebäude			EUR/m <sup>2</sup>	% HK	EUR	% RoE	wagnis	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit		% RoE	(/Stk.)		
w	1	Wohnen / EG links	11,70		310,00	2,44	2,00			12,92
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)								

Ø 12,23

## Ertragswert (Marktwert)

### Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag EUR/a	Bewi.- kosten EUR/a	Reinertrag EUR/a	Boden- verzins. EUR/a	Gebäude- reinertrag EUR/a	Barwert- faktor	Barwert EUR
In Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG links	12.679	1.639	11.040	2.077	8.963	21,849	195.833
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	720		720	118	602	21,849	13.153

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 13.399

Σ 1.639

Σ 11.760

Σ 2.195

Σ 9.565

Σ 208.986

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**208.986**

+ Bodenwert

87.773

### Ertragswert (ungerundet)

**296.759**

### ERTRAGSWERT (gerundet)

**297.000**

## Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
1	SE-Nr. 1	91,88	13.399		
		Σ 91,88	Σ 13.399	Σ	Σ

**Gesamte WNFI. (m<sup>2</sup>)**

**91,88**

**Gesamtrohertrag (EUR)**

**13.399**

### 3 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 10.03.2025 auf:

**267.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet einen 10%igen Risikoabschlag in Höhe von 29.700 €  
wegen fehlender Innenbesichtigung**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 14.03.2025

.....  
Gutachter: Helmut Rummel

## 4 Ergebnisübersicht

### Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

<b>Werte</b>	Bodenwert	87.773
	Ertragswert	297.000
	Vergleichswert	297.000
<b>Abschläge</b>	wegen fehlender Innenbesichtigung	10,00% 29.700
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Vergleichswert	<b>267.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	2.906
	x-fache Jahresmiete	19,93
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,01%
	Nettorendite (ReE/x)	4,40%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	91,88m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	91,88m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	13.399
	Jahresreinertrag	11.760
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	12,23%
	Gewerbe	
	i.D.	12,23%