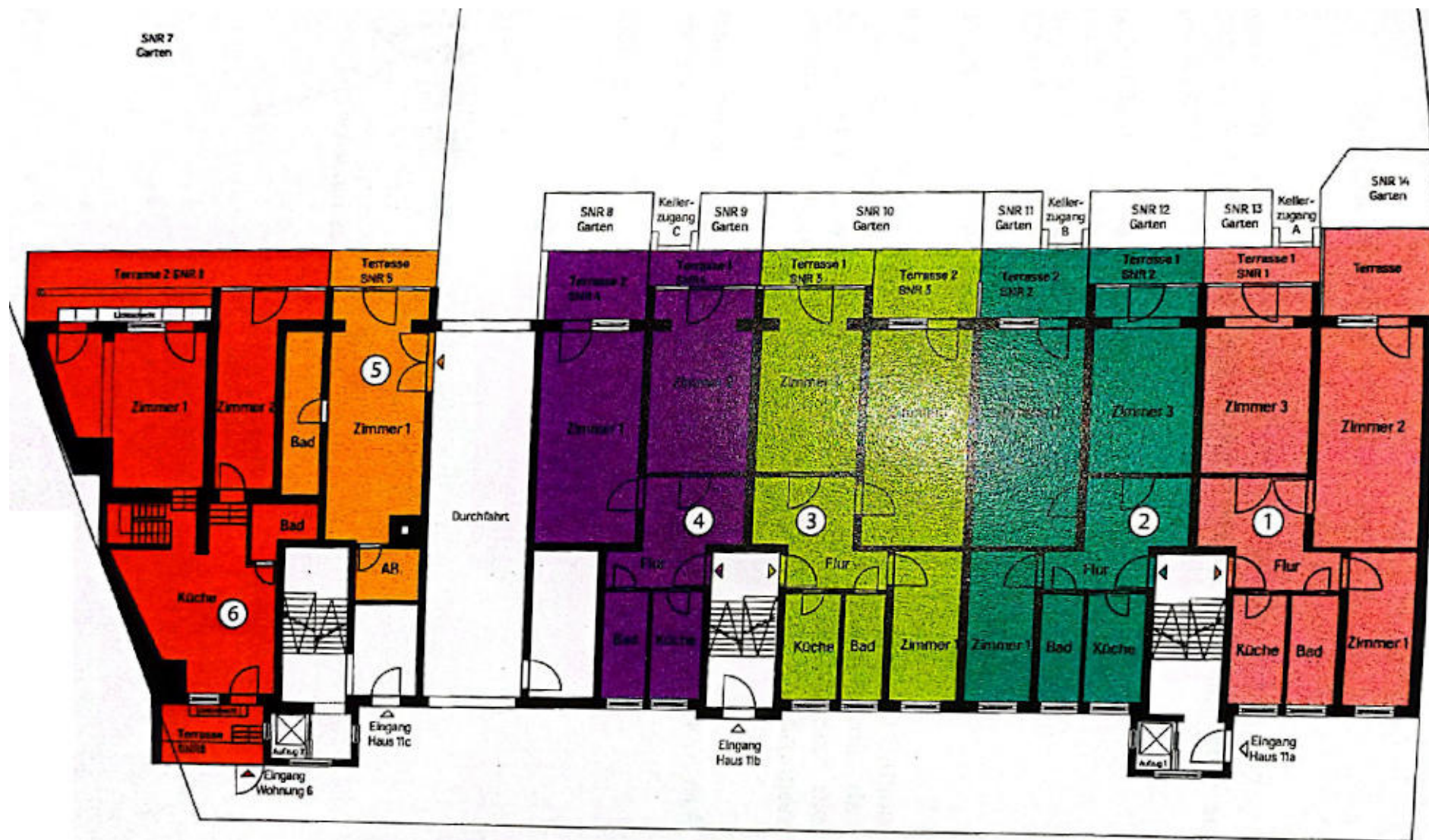




Darstellung der Sondernutzungsrechte, entnommen der Ergänzungserklärung



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Hoffmannstraße, die Lage vom Haus 11c wurde markiert



Bild 3-4 o Links: Straßenfrontansicht vom Haus 11c; rechts: Gebäudedurchgang; die Lage der Wohnung 5 ist auf der Rückseite



Bild 5-6 o Links und rechts: Rückansicht des Hauses Hoffmannstraße 11 c, die Lage der Wohnung 5 wurde markiert; rechts: Grundstücksansicht hinten (SNR 7)



Bild 7-10 o Links: weitere Rückansichten; rechts: Ansicht vom Gebäudedurchgang mit Zugang zur Wohnung 5

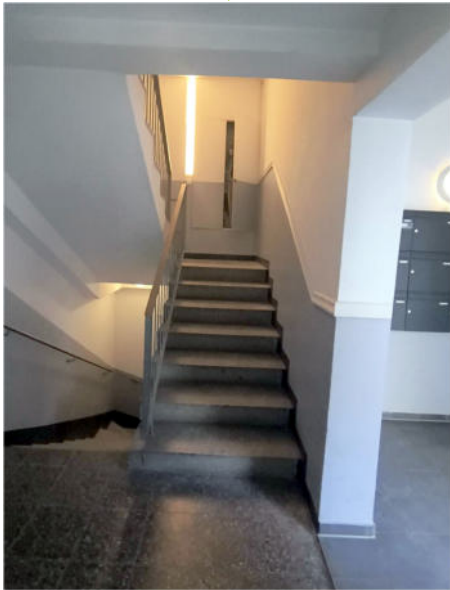


Bild 11-18

- o Oben: Ansichten vom Treppenhaus mit Fahrstuhl
- o Unten: Kelleransichten (Heizungskeller, befindlich im Aufgang 11 c)

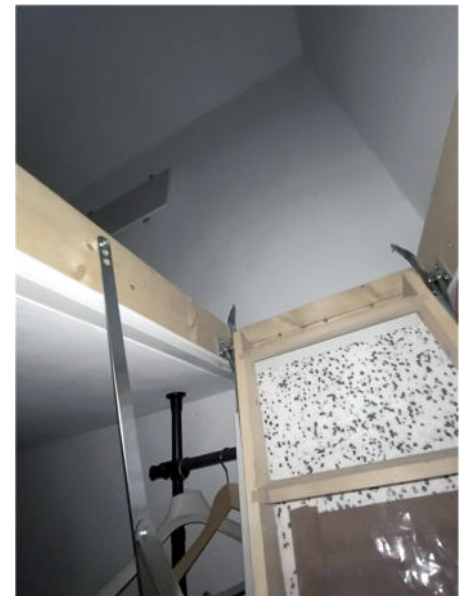
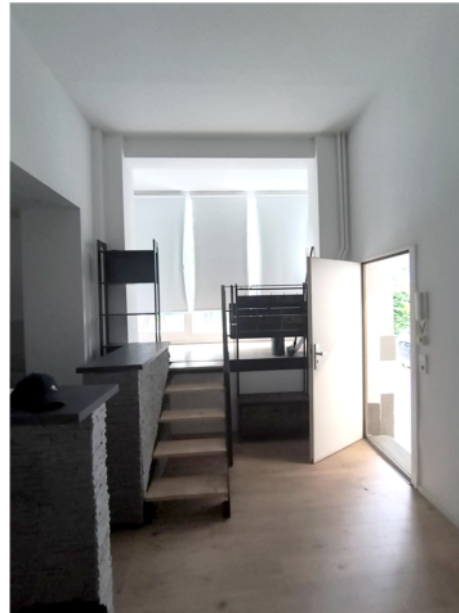


Bild 19-26

- o Oben: Wohnung 5 mit Innenansichten (großes Zimmer mit Podest zur Terrasse, Küche)
- o Unten: Bad und Abstellraum (Abstellraum mit Zwischendecke und Klapptreppe)

Einheits-Nr.	Bez.	Straße	Etage / Lage	Wohnfläche in m²	MEA 10.000-stel Berechnung
1	Wohnen	HO11a	EG re.	82,02	273,92
2	Wohnen	HO11a	EG li	81,33	271,62
3	Wohnen	HO11b	EG re.	81,21	271,22
4	Wohnen	HO11b	EG li	72,37	241,69
5	Wohnen	HO11c	Galerie EG re.	42,19	140,88
6	Wohnen	HO11c	EG+UG li.	136,86	457,07
7	Wohnen	HO11a	1.OG re.	82,05	274,02
8	Wohnen	HO11a	1.OG li.	81,71	272,89
9	Wohnen	HO11b	1.OG re.	81,34	271,65
10	Wohnen	HO11b	1.OG li.	81,47	272,09
11	Wohnen	HO11c	1. OG re	52,11	174,03
12	Wohnen	HO11c	1. OG li.	109,50	365,70
13	Wohnen	HO11a	2. OG re.	81,30	271,52
14	Wohnen	HO11a	2.OG li.	81,71	272,89
15	Wohnen	HO11b	2. OG re	81,71	272,89
16	Wohnen	HO11b	2.OG li.	81,57	272,42
17	Wohnen	HO11c	2. OG re	53,39	178,31
18	Wohnen	HO11c	2. OG li.	109,50	365,70
19	Wohnen	HO11a	3. OG re	81,71	272,89
20	Wohnen	HO11a	3. OG li.	81,71	272,89
21	Wohnen	HO11b	3. OG re.	81,71	272,89
22	Wohnen	HO11b	3. OG li	81,72	272,92
23	Wohnen	HO11c	3. OG re.	53,39	178,31
24	Wohnen	HO11c	3. OG li.	109,50	365,70
25	Wohnen	HO11a	4. OG re	81,71	272,89
26	Wohnen	HO11a	4. OG li	81,71	272,89
27	Wohnen	HO11b	4. OG re.	81,71	272,89
28	Wohnen	HO11b	4. OG li.	81,72	272,92
29	Wohnen	HO11c	4. OG re.	52,78	176,27
30	Wohnen	HO11c	4. OG li.	109,50	365,70
31	Wohnen	HO11a	5. OG + DG re.	71,50	238,79
32	Wohnen	HO11a	5. OG + DG li.	156,94	524,13
33	Wohnen	HO11b	5. OG re.	59,46	198,58
34	Wohnen	HO11b	5. OG li.	59,46	198,58
35	Wohnen	HO11c	5. OG + DG re.	137,51	459,24
36	Wohnen	HO11c	5. OG li.	57,19	191,00
				2994,27	10000,00

* von der Straße aus gesehen

Darstellung der WEG mit den 36 Wohneinheiten und der Berechnung der Miteigentumsanteile

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 13.04.2035

Registriernummer: BE-2025-005686412

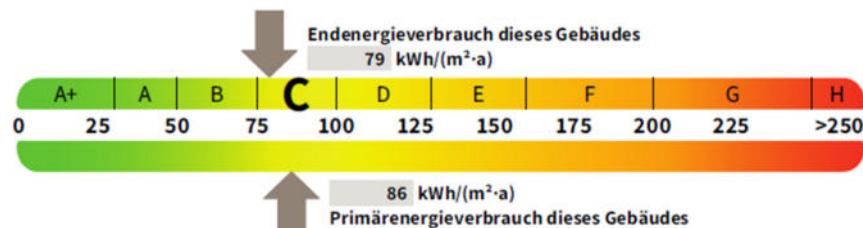
1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - Mittelhaus		
Adresse	Hoffmannstraße 11a, 11b, 11c ; 12489 Berlin		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1988		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992		
Anzahl der Wohnungen	36		
Gebäudenutzfläche (A _n)	3.509,16 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 21 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



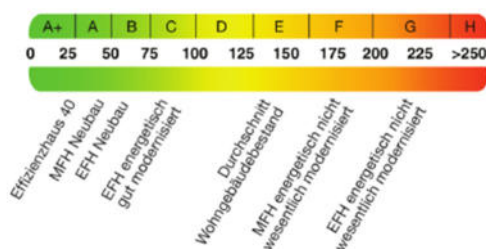
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 79 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.21	31.12.23	Erdgas H	1,10	827.285	239.544	587.741	1,14

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.


FIECHTNER & SCHAUERTE

Immobilienverwaltung GmbH

Einzelwirtschaftsplan
Ausgaben
umlagefähige Kosten

Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt- verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Hausmeister	8.000,00 €	10.000,00	143,00 MEA	114,40 €	9,53 €
Hausreinigung	7.000,00 €	10.000,00	143,00 MEA	100,10 €	8,34 €
Schädlingsbekämpfung	800,00 €	10.000,00	143,00 MEA	11,44 €	0,95 €
Gartenpflege	5.000,00 €	10.000,00	143,00 MEA	71,50 €	5,96 €
Winterdienst	1.200,00 €	10.000,00	143,00 MEA	17,16 €	1,43 €
Wartung Rauchwarnmelder	500,00 €	10.000,00	143,00 MEA	7,15 €	0,60 €
Strom (HBL)	2.800,00 €	10.000,00	143,00 MEA	40,04 €	3,34 €
Gebäudeversicherung	6.900,00 €	10.000,00	143,00 MEA	98,67 €	8,22 €
Haftpflichtversicherung	150,00 €	10.000,00	143,00 MEA	2,15 €	0,18 €
Hausmüll	6.500,00 €	10.000,00	143,00 MEA	92,95 €	7,75 €
Straßenreinigung	350,00 €	10.000,00	143,00 MEA	5,00 €	0,42 €
Bio-Müll	180,00 €	10.000,00	143,00 MEA	2,57 €	0,21 €
BSR Schlüsselverwaltung	55,20 €	10.000,00	143,00 MEA	0,79 €	0,07 €
Papiermüll	550,00 €	10.000,00	143,00 MEA	7,87 €	0,66 €
Sperrmüll	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Kabel- /Sat-Anschluss	0,00 €	36,00	1,00 EINHEIT	0,00 €	0,00 €
Wasser/Abwasser	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Niederschlagswasser	1.100,00 €	10.000,00	143,00 MEA	15,73 €	1,31 €
Sprengwasser	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Aufzugskosten 11 A	3.000,00 €	2.974,00	0,00 AUF-MEA	0,00 €	0,00 €
Aufzugskosten 11 C	3.000,00 €	2.861,00	0,00 MEA AUF	0,00 €	0,00 €
Wartung Dach	600,00 €	10.000,00	143,00 MEA	8,58 €	0,71 €
Summe	47.685,20 €			596,10 €	

Heiz-und Wasserkostenabrechnung

Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt- verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Heiz-und Wasserkostenabrechnung	40.000,00 €	10.000,00	143,00 MEA	572,00 €	47,67 €


FIECHTNER & SCHAUERTE

Immobilienverwaltung GmbH

Summe	40.000,00 €			572,00 €	
--------------	--------------------	--	--	-----------------	--

nicht umlagefähige Kosten					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt- verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Co2 Kosten Vermieteranteil	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Heizkosten					
Versicherungsschäden	2.500,00 €	10.000,00	143,00 MEA	35,75 €	2,98 €
Instandhaltung allg.	16.000,00 €	10.000,00	143,00 MEA	228,80 €	19,07 €
Instandhaltung Heizung	5.000,00 €	10.000,00	143,00 MEA	71,50 €	5,96 €
Instandhaltung Aufzug H11c	1.500,00 €	2.861,00	0,00 MEA AUF	0,00 €	0,00 €
Rechts- und Beratungskosten	500,00 €	10.000,00	143,00 MEA	7,15 €	0,60 €
Balkonsanierung	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Strangsanierung	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Miete Rauchwärmelder	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
sonstige Verwaltungskosten	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Beiratsversicherung	130,00 €	10.000,00	143,00 MEA	1,86 €	0,15 €
Beiratskosten	150,00 €	10.000,00	143,00 MEA	2,15 €	0,18 €
Kosten der ETV	750,00 €	10.000,00	143,00 MEA	10,72 €	0,89 €
Verwaltergebühren	19.266,00 €	36,00	1,00 EINHEIT	535,17 €	44,60 €
Kontoführunggebühren	200,00 €	10.000,00	143,00 MEA	2,86 €	0,24 €
Kontoführunggebühren IR	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Kapitalertragssteuer IR	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Solibetrag IR	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Summe	45.996,00 €			895,96 €	

direkte Kosten Eigentümer					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt- verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
direkte Kosten Eigentümer	0,00 €	0,00	0,00 DIREKT	0,00 €	0,00 €
Sonderverwaltungsgebühren	0,00 €	0,00	0,00 SONDERVE	0,00 €	0,00 €
Verwalterzustimmung	0,00 €	0,00	0,00 VERWZUST	0,00 €	0,00 €
Rauchwärmelder Wartung (umlagefähig)	750,00 €	0,00	0,00 RWM	0,00 €	0,00 €
Nutzerwechselkosten	0,00 €	0,00	0,00 NUTZER	0,00 €	0,00 €
Summe	750,00 €			0,00 €	

Erhaltungsrücklage					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt- verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Zuführung in die Rücklage	9.342,00 €	10.000,00	143,00 MEA	133,59 €	11,13 €
Entnahme Rücklage KEST/SOLI	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Zuführung Zinsen	0,00 €	10.000,00	143,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Summe	9.342,00 €			133,59 €	

Seite | 4

Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2026
Hausgeld (Wohnung 5) ab 01.01.2026: 164 €/Monat; ab 01.01.2027 = 183 €/Monat


FIECHTNER & SCHAUERTE

Immobilienverwaltung GmbH

Somit ergeben sich zukünftig folgende monatliche Aufwendungen für Sie:

Wohngeldposition		pro Jahr		pro Monat		
		künftig		bisher	künftig	gerundet
IR	Instandhaltungsrücklage	133,59 €		11,00 €	11,13 €	11,13 €
WG	Wohngeld	2.064,05 €		153,00 €	172,00 €	172,00 €
Summen		2.197,64 €		164,00 €	183,13 €	183,13 €

Der neue monatliche Vorschuss in Höhe von 183,13 € ist zum 01.01. des Folgejahres fällig.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen innerhalb unserer Geschäftszeiten gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Claudia Kowalke

Fiechtner & Schauerte Immobilienverwaltung GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.