

Firma  
Enterra Vier GmbH & Co. KG  
Neue Hochstr. 18 Hofgebäude  
13347 Berlin

Berlin, den 23.02.2023  
Objekt 00131  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16  
D-10785 Berlin  
Eigentümergebiet 0200652  
Einheitennummer 0000006  
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

## Jahresabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 0000006 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Wohngeldabrechnung, die Grundlage für die Beschlussfassung auf der bevorstehenden WEV ist. Guthaben oder Nachforderungen werden einen Monat nach der Beschlussfassung fällig.

Wir überreichen die folgende Unterlagen:

1. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
2. Einnahmen- und Ausgaben-Ausweis
3. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrückstellung und des Sollvermögens
4. Bescheinigung i.S.d. § 35 EStG

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2022 für Ihre Wohnung dar:

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entspricht 365 Tagen.

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	3.678,75
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung	€	990,90
Abrechnungssumme	€	4.669,65
<u>abzgl. Wohngeldsoll gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	€	<u>4.452,00</u>

siehe rückseitiger Einzelaufstellung

<b>Abrechnungsspitze (Nachzahlung)</b>	€	217,65
--	---	--------

(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

<u>Saldo per 31.12.2022</u>	€	<u>263,74</u>
<b>Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2022</b>	€	<b>46,09</b>

Wir überweisen Ihnen das Guthaben auf Ihr Bankkonto.

Mit freundlichen Grüßen

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
KAPITZKY & HERBST mbH  
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

## Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2022

Datum	Betrag	Bew.K.	IHR	SU	Buchungstext
07.01.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	Januar 2022
08.02.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	Februar 2022
03.03.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	März 2022
15.04.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.04.2022
15.05.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.05.2022
15.06.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.06.2022
15.07.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.07.2022
15.08.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.08.2022
15.09.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.09.2022
15.10.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.10.2022
15.11.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.11.2022
15.12.2022	371,00	288,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.12.2022
Summe	4.452,00				
abzgl. Sollvorschuss		4.452,00			
Rückstand Vorschüsse		0,00			

In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

**1. Einzelabrechnung der Berechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entspricht 365 Tagen.  
(Abrechnungsjahr = 365 Tage)**

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<u>Umlagefähige Kosten</u>					
Bewässerung	2.695,69	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	197,86
Entwässerung	3.126,50	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	229,49
Niederschlagswasser	1.330,79	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	97,68
Versicherungen	3.630,79	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	266,50
Müllabfuhr	3.152,64	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	231,40
Straßenreinigung	699,52	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	51,34
Recycling	259,88	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	19,08
Schneebeseitigung	926,19	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	67,98
Wartung RWA	227,29	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	16,68
Hausstrom	1.331,66	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	97,74
Kabel-TV	3.615,60	TV-Anschlüsse	18,00	1,00	200,87
Schornsteinfeger	1.088,78	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	79,92
Wartung RWM Treppe	74,61	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	5,48
Hausbetreuung	2.306,17	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	169,27
Hausreinigung	8.685,06	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	637,48
Gartenpflege	1.022,99	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	75,09
Ungezieferverteilung	498,33	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	36,58
AufzugBetriebskosten	2.447,15	Fahrschlanteile	6.417,00	734,00	279,91
Zwischensumme	37.119,64				2.760,35

Nicht umlagefähige Kosten

allg. Instandhaltung	4.053,62	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	297,54
Rep. Sondereigentum	494,19	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	36,27
Versicherungs-Rep.	1.694,64	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	124,39
Verwaltungsgebühren	7.711,20	Anzahl Wohnungen	18,00	1,00	428,40
Verwaltung Nebenk.	1.071,00	Anzahl Wohnungen	18,00	1,00	59,50
Bank-Kontoführung	319,49	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	23,45
sonst. Kosten	560,50	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	41,14
Zwischensumme	15.904,64				1.010,69
Zwischensumme Kosten	53.024,28				3.771,04

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<u>Erträge</u>					
Erst. Versicherungsschäden	-1.257,31	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	-92,29
Zwischensumme Erträge	-1.257,31				-92,29
Zwischensumme	51.766,97				3.678,75
Bewirtschaftungskosten					
<u>Erhaltungsrückstellung</u>					
Zuf. Erhaltungsrückl.	13.500,00	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	990,90
Zwischensumme Zuführungen	13.500,00				990,90
Summe Bewirtschaftungskosten					3.678,75
Beitrag zur Sollrücklage					990,90
Gesamtbelastung					4.669,65
<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>		65.266,97			<u>4.669,65</u>
Summe Vorauszahlungen Sollstellung Hausgeld		48.635,52			3.461,04
Summe Vorauszahlungen Erhaltungsrücklage		13.500,48			990,96
Sondervorschuss		0,00			0,00
<b>Ergebnis gesamt</b>		<b>3.130,97</b>			<b>217,65</b>
<b>Abrechnungsspitze</b>			(Nachzahlung)		<b><u>217,65</u></b>

Erläuterung zu den Verteilungsschlüsseln (VTS):

(7)	Miteigentumsanteile	(MEA)	10.000,00
(15)	Anzahl Wohnungen	(WE)	18,00
(21)	Fahrstuhlanteile	(F/MEA)	6.417,00
(22)	TV-Anschlüsse	(K-TV)	18,00

Mit freundlichen Grüßen

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
KAPITZKY & HERBST mbH  
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Firma 1 VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
 Objekt 00131 WE Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16, 10785 Berlin

Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Wirtschaftsjahr 2022 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)		Festgeld	Giro	Summe liquide Mittel	
		0260400	0260000 0260200		
	<b>Bestand per 01.01.2022</b>	56.856,68	1.426,47	<b>58.283,15</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>I. Einnahmen</u></b>				verteilungs- relevante Beträge
0260000	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen		263,74		
0600100	Sollstellung Hausgeld		48.320,78		
0600100	Sollstellung Hausgeld Vorjahre		781,16		
0600150	Sollstellung Erhaltungsrücklage		13.500,48		
0600150	Sollstellung Erhaltungsrücklage Vorjahre		113,73		
0666000	WOG-Abr. Vorjahr		3.275,24		
0666000	WOG-Abr. Vorjahr Vorjahre		-1.027,12		
0690600	Erst. Versicherungsschäden		1.257,31		-1.257,31
	Summe I. Einnahmen	0,00	66.485,32	<b>66.485,32</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>II. Ausgaben</u></b>				
0811020	Bewässerung		2.695,69		2.695,69
0811040	Entwässerung		3.126,50		3.126,50
0811041	Niederschlagswasser		1.330,79		1.330,79
0811060	Versicherungen		3.630,79		3.630,79
0811131	Müllabfuhr		3.152,64		3.152,64
0811132	Straßenreinigung		699,52		699,52
0811145	Recycling		259,88		259,88
0811150	Schneebeseitigung		926,19		926,19
0811205	Wartung RWA		227,29		227,29
0811210	Hausstrom		1.331,66		1.331,66
0811240	Kabel-TV		3.615,60		3.615,60
0811340	Schornsteinfeger		1.088,78		1.088,78
0811345	Wartung RWM		198,97		198,97
0811346	Wartung RWM Treppe		74,61		74,61
0811405	Hausbetreuung		2.306,17		2.306,17
0811410	Hausreinigung		8.685,06		8.685,06
0811415	Gartenpflege		1.022,99		1.022,99
0811430	Ungeziefervertilgung		498,33		498,33
0811700	AufzugBetriebskosten		2.447,15		2.447,15
0820000	allg. Instandhaltung		4.053,62		4.053,62
0820016	Rep. Sondereigentum		494,19		494,19
0820020	Versicherungs-Rep.		1.694,64		1.694,64
0820050	Große Instandsetzung		1.425,23		
0841000	Verwaltungsgebühren		7.711,20		7.711,20
0841020	Verwaltung Nebenk.		1.071,00		1.071,00
0842000	Bank-Kontoführung		319,49		319,49
0842001	Bankgebühren EHR	0,90			
0892000	sonst. Kosten		560,50		560,50
	Summe II. Ausgaben	0,90	54.648,48	<b>-54.649,38</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>III. Überträge</u></b>				
0001720	Abgrenzung Wohngeld		10,00		
0260000	Girokonto	12.574,77			
0260400	Sparbuch		-12.574,77		
	Summe III. Überträge	12.574,77	-12.564,77	<b>10,00</b>	
					51.965,94

Firma 1 VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
 Objekt 00131 WE Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16, 10785 Berlin

Alle Beträge in EUR

<b>Bestand gesamt per 31.12.2022</b>	<b>70.129,09</b>	
Zuf. Erhaltungsrüchl.		13.500,00
<b>Gesamtbetrag der Jahresabrechnung</b>		<b>65.465,94</b>

**Nachweis Kontostände zum 31.12.2022**

Giro	698,54
Festgeld	69.430,55
<b>Geldbestand per 31.12.2022</b>	<b>70.129,09</b>

--- Ende der Liste ---

# Verwaltungsgesellschaft Kapitzky & Herbst mbH



Haus- u. Grundstücksverwaltung - Immobilien

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

Firma  
Enterra Vier GmbH & Co. KG  
Neue Hochstr. 18 Hofgebäude  
13347 Berlin

Sie erreichen uns telefonisch  
Montag - Freitag von 9-13 Uhr  
Besuche nur nach Vereinbarung

Berlin, den 24.02.2023  
Objekt 00131  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16  
D-10785 Berlin  
Eigentümrnr. 0200652  
Einheitennr. 0000006  
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

### 3. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage Erhaltungsrücklage vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Erhaltungsrücklage	Sollvermögen			Istrücklage		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist
<b>Anfangsbestand</b>	<b>56.856,68</b>	<b>10.000,00</b>	<b>734 MEA</b>	<b>4.173,28</b>	<b>55.861,42</b>	<b>4.099,94</b>
Zuführung Erhaltungsrücklage	13.500,00	10.000,00	734 MEA	990,90	13.500,48	990,96
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					920,57	73,34
Liquidität 07.01.2022	-3.000,00	10.000,00	734 MEA	-220,20	-3.000,00	-220,20
Rückführung Liquidität 2021	3.500,00	10.000,00	734 MEA	256,90	3.500,00	256,90
Kontoführung Sparbuch	-0,90	10.000,00	734 MEA	-0,07	-0,90	-0,07
<b>Summe Zugänge</b>	<b>13.999,10</b>			<b>1.027,53</b>	<b>14.920,15</b>	<b>1.100,93</b>
Fa. DoBa Kellerentrümpelung	708,05	10.000,00	734 MEA	51,97	708,05	51,97
Fa. Radwainski Zylindereinbau	717,18	10.000,00	734 MEA	52,64	717,18	52,64
<b>Summe Abgänge</b>	<b>1.425,23</b>			<b>104,61</b>	<b>1.425,23</b>	<b>104,61</b>
<b>Endbestand</b>	<b>69.430,55</b>			<b>5.096,20</b>	<b>69.356,34</b>	<b>5.096,26</b>
Differenz Ist zu Soll					74,21	-0,06
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>incl. KapSt auf 0,00</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

#### Umlagefaktoren

7 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 10.000,00)

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
KAPITZKY & HERBST mbH  
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Geschäftsführung:  
Eva-Maria Kapitzky-Herbst  
Dr. Maximilian Offizier

Bismarckstr. 97-98  
Hof links 5. OG  
10625 Berlin

AG Bln-Charlottenburg  
HRB 91776  
UST-Id-Nr DE 234516034

Kommunikation:  
Tel.: 030-88 47 060  
Fax 030-88 470609

Internet und e-mail:  
www.vkp-berlin.de  
info@vkp-berlin.de

# Verwaltungsgesellschaft Kapitzky & Herbst mbH



Haus- u. Grundstücksverwaltung - Immobilien

Sie erreichen uns telefonisch  
Montag - Freitag von 9-13 Uhr  
Besuche nur nach Vereinbarung

Geschäftsführung:  
Eva-Maria Kapitzky-Herbst  
Dr. Maximilian Offizier

Bismarckstr. 97-98  
Hof links 5. OG  
10625 Berlin

AG Bln-Charlottenburg  
HRB 91776  
USt-Id-Nr DE 234516034

Kommunikation:  
Tel.: 030-88 47 060  
Fax 030-88 470609

Internet und e-mail:  
[www.vkp-berlin.de](http://www.vkp-berlin.de)  
[info@vkp-berlin.de](mailto:info@vkp-berlin.de)

#### 4. Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entspricht 365 Tagen.

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag	
<b><u>Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen</u></b>						
2	Schneebeseitigung	879,88	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	64,58
2	Hausbetreuung	1.845,03	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	135,43
2	Hausreinigung	6.701,67	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	491,90
2	Gartenpflege	818,34	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	60,07
2	AufzugBetriebskosten	404,60	Fahstuhllanteile	6.417,00	734,00	46,28
3	Wartung RWA	227,29	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	16,68
3	Schornsteinfeger	1.088,78	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	79,92
3	Wartung RWM Treppe	74,61	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	5,48
3	Ungeziefervertilgung	477,35	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	35,04
3	AufzugBetriebskosten	1.251,61	Fahstuhllanteile	6.417,00	734,00	143,16
Gesamt		13.769,16				1.078,54

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	10.649,52	798,26
Summe zu 3	3.119,64	280,28

#### **Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen**

3	allg. Instandhaltung	3.180,62	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	233,46
3	Große Instandsetzung	700,34	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	51,41
Gesamt		3.880,96				284,87

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	3.880,96	284,87

- 2 §35a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen  
3 §35a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

#### **Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen**

(7)	Miteigentumsanteile (MEA)	10.000,00
(21)	Fahstuhllanteile (F/MEA)	6.417,00

Die ausgewiesenen Beträge sind vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt dargestellt.

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
KAPITZKY & HERBST mbH  
gez. Kapitzky-Herbst

Geschäftsführung:  
Eva-Maria Kapitzky-Herbst  
Dr. Maximilian Offizier

Bismarckstr. 97-98  
Hof links 5. OG  
10625 Berlin

AG Bln-Charlottenburg  
HRB 91776  
USt-Id-Nr DE 234516034

Kommunikation:  
Tel.: 030-88 47 060  
Fax 030-88 470609

Internet und e-mail:  
www.vkp-berlin.de  
info@vkp-berlin.de

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Geschäftsführer:  
Eva-Maria Kapitzky-Herbst  
Michael Herbst

Bismarckstr. 97-98  
Hof links 5. OG  
10625 Berlin

AG Bln-Charlottenburg  
HRB 91776  
USt-Id-Nr DE 234516034

Kommunikation:  
Tel.: 030-88 47 060  
Fax 030-88 34 729

Internet und e-mail:  
[www.vkp-berlin.de](http://www.vkp-berlin.de)  
[info@vkpberlin.de](mailto:info@vkpberlin.de)