

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

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

13347 Berlin

Berlin, den 20.01.2025  
Objekt 00131  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16  
D-10785 Berlin  
Eigentümergebiet: 0200652  
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

## Jahresabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 0000006 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

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 Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens
4. Bescheinigung i.S.d. § 35a EStG

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2024 für Ihre Wohnung dar:

Abrechnungsjahr = 366 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 Tagen.

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	4.066,91
<u>Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung</u>	€	<u>1.468,00</u>
Abrechnungssumme	€	5.534,91
<u>abzgl. Wohngeldsoll gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	€	<u>5.520,00</u>
siehe rückseitiger Einzelaufstellung		

Abrechnungsspitze (Nachzahlung)	€	14,91
<small>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</small>		

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

Saldo per 31.12.2024	€	0,00
<u>Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.2024</u>	€	<u>14,91</u>

Die Nachzahlung buchen wir von Ihrem Bankkonto ab.

Mit freundlichen Grüßen  
VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
KAPITZKY & OFFIZIER mbH  
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

## Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2024

Datum	Betrag	Bew.K.	IHR	SU	Buchungstext
15.01.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.01.2024
15.02.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.02.2024
15.03.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.03.2024
15.04.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.04.2024
15.05.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.05.2024
12.06.2024	2.936,00	0,00	0,00	2.936,00	Sonderumlage
15.06.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.06.2024
15.07.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.07.2024
15.08.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.08.2024
15.09.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.09.2024
15.10.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.10.2024
15.11.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.11.2024
15.12.2024	460,00	337,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.12.2024
Summe	8.456,00				
abzgl. Sollvorschuss		5.520,00			
abzgl. Sondervorschüsse		2.936,00			
Rückstand Vorschüsse		0,00			

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

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

Berlin, den 20.01.2025  
Objekt 00131  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16  
D-10785 Berlin  
Eigentümergebiet 0200652  
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

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 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 Tagen.  
(Abrechnungsjahr = 366 Tage)**

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<u>Umlagefähige Kosten</u>					
Bewässerung	2.903,13	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	213,09
Entwässerung	3.380,56	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	248,13
Niederschlagswasser	1.329,61	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	97,59
Versicherungen	4.430,02	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	325,16
Müllabfuhr	3.353,84	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	246,17
Straßenreinigung	765,60	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	56,20
Recycling	306,30	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	22,48
Schneebeseitigung	926,19	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	67,98
Wartung RWA	227,29	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	16,68
Hausstrom	1.735,26	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	127,37
Kabel-TV	1.674,92	TV-Anschlüsse	18,00	1,00	93,05
Schornsteinfeger	1.426,84	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	104,73
Wartung RWM Treppe	73,40	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	5,39
Hauswart	3.019,44	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	221,63
Hausreinigung	8.668,56	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	636,27
Gartenpflege	1.182,24	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	86,78
AufzugBetriebskosten	2.470,50	Fahrstuhlanteile	6.417,00	734,00	282,58
Zwischensumme	37.873,70				2.851,28
<u>Nicht umlagefähige Kosten</u>					
allg. Instandhaltung	8.987,98	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	659,72
Verwaltungsgebühren	8.996,40	Anzahl Wohnungen	18,00	1,00	499,80
Bank-Kontoführung	113,00	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	8,29
sonst. Kosten	651,50	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	47,82
Zwischensumme	18.748,88				1.215,63
Zwischensumme Kosten	56.622,58				4.066,91

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<u>Erträge</u>					
<u>Erhaltungsrückstellung</u>					
Zuf. Erhaltungsrückl.	20.000,00	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	1.468,00
Zwischensumme Zuführungen	20.000,00				1.468,00
Summe Bewirtschaftungskosten					4.066,91
Beitrag zur Sollrücklage					1.468,00
Gesamtbelastung					5.534,91
<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>			<u>76.622,58</u>		<u>5.534,91</u>
Summe Vorauszahlungen Sollstellung Hausgeld			56.764,08		4.052,04
Summe Vorauszahlungen Erhaltungsrücklage			19.999,92		1.467,96
<b>Ergebnis gesamt</b>			<b>-141,42</b>		<b>14,91</b>
<b>Abrechnungsspitze</b>			<b>(Nachzahlung)</b>		<b><u>14,91</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 & OFFIZIER 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 2024 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)		Festgeld	Giro	Summe liquide Mittel	
		0260400	0260000 0260200		
	<b>Bestand per 01.01.2024</b>	85.931,95	81,76	<b>86.013,71</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>I. Einnahmen</u></b>				verteilungs- relevante Beträge
0008500	Erlöse Mahngebühr		-50,00		
0260000	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen				
0600100	Sollstellung Hausgeld		52.722,42		
0600100	Sollstellung Hausgeld Vorjahre		-511,00		
0600150	Sollstellung Erhaltungsrücklage		18.695,58		
0600160	Erlöse Sonderumlage		17.197,00		
0661001	Zinsertrag EHR	1.220,86			
0666000	WOG-Abz. Vorjahr		3.232,06		
	Summe I. Einnahmen	1.220,86	91.286,06	<b>92.506,92</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>II. Ausgaben</u></b>				
0800101	Kapitalertragssteuer EHR	305,22			
0800411	Solidaritätszuschlag EHR	16,77			
0811020	Bewässerung		3.045,00		3.045,00
0811040	Entwässerung		3.550,00		3.550,00
0811041	Niederschlagswasser		1.330,00		1.330,00
0811060	Versicherungen		4.430,02		4.430,02
0811131	Müllabfuhr		2.515,38		2.515,38
0811132	Straßenreinigung		574,20		574,20
0811145	Recycling		235,14		235,14
0811150	Schneebeseitigung		926,19		926,19
0811205	Wartung RWA		227,29		227,29
0811210	Hausstrom		1.390,00		1.390,00
0811240	Kabel-TV		1.674,92		1.674,92
0811340	Schornsteinfeger		1.426,84		1.426,84
0811345	Wartung RWM		254,45		254,45
0811346	Wartung RWM Treppe		73,40		73,40
0811401	Hauswart		3.019,44		3.019,44
0811410	Hausreinigung		8.668,56		8.668,56
0811415	Gartenpflege		1.182,24		1.182,24
0811700	AufzugBetriebskosten		2.426,62		2.426,62
0820000	allg. Instandhaltung		8.987,98		8.987,98
0820016	Rep. Sondereigentum				
0820050	Große Instandsetzung		81.211,07		
0841000	Verwaltungsgebühren		8.996,40		8.996,40
0842000	Bank-Kontoführung		113,00		113,00
0892000	sonst. Kosten		651,50		651,50
	Summe II. Ausgaben	321,99	136.909,64	<b>-137.231,63</b>	
<b>KontoNr</b>	<b><u>III. Überträge</u></b>				
0001720	Abgrenzung Wohngeld				
0260000	Girokonto	-34.862,07			
0260010	Geldkonten II	-6.000,00	13.532,52		
0260400	Sparbuch		34.862,07		
	Summe III. Überträge	-40.862,07	48.394,59	<b>7.532,52</b>	
	<b>Bestand gesamt per 31.12.2024</b>			<b>48.821,52</b>	55.698,57

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

Zuf. Erhaltungsrückl.	20.000,00
<b>Gesamtbetrag der Jahresabrechnung</b>	<b>75.698,57</b>

**Nachweis Kontostände zum 31.12.2024**

Giro	2.852,77
Festgeld	45.968,75
<b>Geldbestand per 31.12.2024</b>	<b>48.821,52</b>

--- Ende der Liste ---



Sie erreichen uns telefonisch  
Mo. & Fr. 9.00–12.00 Uhr  
Mi. 13.30–16.30 Uhr  
Termin nach Vereinbarung

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

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

13347 Berlin

Berlin, den 20.01.2025  
Objekt 00131  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16  
D-10785 Berlin  
Eigentümemr. 0200652  
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

### 3. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrückstellung Erhaltungsrücklage vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Erhaltungsrücklage	Sollvermögen			Istrücklage		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist
<b>Anfangsbestand</b>	<b>85.931,95</b>	<b>10.000,00</b>	<b>734 MEA</b>	<b>6.307,41</b>	<b>85.516,40</b>	<b>6.308,87</b>
Zuführung Erhaltungsrücklage	20.000,00	10.000,00	734 MEA	1.468,00	19.999,92	1.467,96
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					245,56	-1,46
Zinsen	1.220,86	10.000,00	734 MEA	89,61	1.220,86	89,61
KESSt	-305,22	10.000,00	734 MEA	-22,40	-305,22	-22,40
Soli	-16,77	10.000,00	734 MEA	-1,23	-16,77	-1,23
Liquidität 2024	2.500,00	10.000,00	734 MEA	183,50	2.500,00	183,50
<b>Summe Zugänge</b>	<b>23.398,87</b>			<b>1.717,48</b>	<b>23.644,35</b>	<b>1.715,98</b>
Gutsche f. Entschädigung für Baumaßnahmen	24.500,00	10.000,00	734 MEA	1.798,30	24.500,00	1.798,30
Neubauer #040/24 - Sanierung Deckenbalken	2.399,31	10.000,00	734 MEA	176,11	2.399,31	176,11
DoBa #8935/ Leitungsänderung	1.616,97	10.000,00	734 MEA	118,69	1.616,97	118,69
Service 2000 #42181	2.693,35	10.000,00	734 MEA	197,69	2.693,35	197,69
Team Color #224182	3.330,69	10.000,00	734 MEA	244,47	3.330,69	244,47
Kirsch #240512 Deckenbalkensanierung	35.469,57	10.000,00	734 MEA	2.603,47	35.469,57	2.603,47
DoBa #8935/24 - Dielenboden	3.531,92	10.000,00	734 MEA	259,24	3.531,92	259,24
Service 2000 Rg. 42349 - SAN Balkenschaden	6.426,51	10.000,00	734 MEA	471,71	6.426,51	471,71
VKP Rg. 80/2024 Sonderleistung 2024	3.242,75	10.000,00	734 MEA	238,02	3.242,75	238,02
<b>Summe Abgänge</b>	<b>83.211,07</b>			<b>6.107,70</b>	<b>83.211,07</b>	<b>6.107,70</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>26.119,75</b>			<b>1.917,19</b>	<b>25.949,68</b>	<b>1.917,15</b>
<b>Weitere Rücklagen</b>						
Zuführung Sonderumlage	19.849,00	10.000,00	734 MEA	1.456,92	19.849,00	1.456,92
<b>Summe weitere Rücklagen</b>	<b>19.849,00</b>			<b>1.456,92</b>	<b>19.849,00</b>	<b>1.456,92</b>



<b>Endbestand</b>	<b>45.968,75</b>	<b>3.374,11</b>	<b>45.798,68</b>	<b>3.374,07</b>
Differenz Ist zu Soll			170,07	0,04
<b><u>Zinsertrag gesamt</u></b>			<b><u>1.206,06</u></b>	<b><u>88,53</u></b>
<i>incl. KapSt auf 1.206,06</i>			305,22	22,40
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>			1,97	0,14

Umlagefaktoren

7 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 10.000,00)

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
KAPITZKY & OFFIZIER mbH  
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

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

13347 Berlin

Berlin, den 20.01.2025  
Objekt 00131  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16  
D-10785 Berlin  
Eigentümergebiet: 0200652  
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

#### 4. Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsjahr = 366 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 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	Wartung RWM Treppe	73,40	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	5,39
2	Hauswart	2.415,60	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	177,31
2	Hausreinigung	6.934,92	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	509,02
2	Gartenpflege	945,72	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	69,42
2	AufzugBetriebskosten	404,60	Fahrstuhlanteile	6.417,00	734,00	46,28
3	Wartung RWA	227,29	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	16,68
3	Schornsteinfeger	1.426,84	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	104,73
3	AufzugBetriebskosten	1.588,42	Fahrstuhlanteile	6.417,00	734,00	181,69
Gesamt		14.896,67				1.175,10

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	11.654,12	872,00
Summe zu 3	3.242,55	303,10

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

3	allg. Instandhaltung	3.694,75	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	271,19
3	Große Instandsetzung	36.952,40	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	2.712,31
Gesamt		40.647,15				2.983,50

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	40.647,15	2.983,50

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

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

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

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

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT  
KAPITZKY & OFFIZIER mbH  
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.