

# HECHENBERGER Günter OG

**IMMOBILIEN UND HAUSVERWALTUNG**  
Verkauf - Vermietung - Facility Management

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung des liefernden oder leistenden Unternehmens:  
EG-Lerchenstr. 28, 5020 Salzburg – ATU56407445

Frau  
Sandra Gruber  
Thaddäus-Zauner-Str. 12  
5162 Obertrum

Innsbrucker Bundesstraße 40  
5020 SALZBURG, AUSTRIA

www.hechenberger.co.at  
office@hechenberger.co.at

Telefon: 0662 / 43 45 82  
Fax: 0662 / 43 45 82-4

FB-Nr.: FN 387911 h  
DVR-Nr.: 4009436

Salzburg, 13.03.24

## **Bewirtschaftungskostenjahresabrechnung 2023**

**Liegenschaft: Lerchenstrasse 28**

**Bestandnehmernummer: 40-108-0**

Sehr geehrte Frau Gruber,

beiliegend erhalten Sie für Ihre Bestandseinheit die Bewirtschaftungskostenjahresabrechnung 2023, einen Kontoauszug Ihres bei uns geführten Kundenkontos, sowie die Instandhaltungsfondsabrechnung der Gesamtliegenschaft per 31.12.2023.

Ihren persönlichen Verbrauch an Heiz- und Warmwasserkosten – gemäß beiliegender Abrechnung der Firma TECHEM – haben wir in die Bewirtschaftungskostenabrechnung eingebaut. Die Guthaben resultieren insbesondere aus einem geringen Heizölverbrauch der Gesamtliegenschaft im Jahr 2023 gegenüber den Vorjahren.

**Bei Eigentümern mit Bankeinzugszahlung (Ihre Zahlungsart = Bankeinzug )** wird ein eventuelles Guthaben aus der Jahresabrechnung automatisch rücküberwiesen, bzw. eine eventuelle Nachzahlung automatisch eingezogen.

**Jene Eigentümer, die ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag oder Zahlschein leisten**, ersuchen wir beiliegende Rückzahlungsanforderung ausgefüllt und unterfertigt an uns zurückzusenden, bzw. eine eventuelle Nachzahlung mittels beigelegtem Zahlschein zur Einzahlung zu bringen.

Die Instandhaltungsfondsrücklagenverzinsung auf dem Sparkonto beträgt derzeit 1,25 % abzüglich Kapitalertragssteuer.

Für eine Belegeprüfung stehen wir Ihnen – nach Terminvereinbarung – selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ebenso können Sie eine detaillierte Belegeaufstellung bei uns anfordern.

Wir danken für das uns entgegengebrachte Vertrauen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Beil.erw.



Michaela Jegle  
HECHENBERGER Günter OG  
Immobilien und Hausverwaltung



Frau  
Sandra Gruber

Thaddäus-Zauner-Str. 12  
5162 Obertrum

Bankeinzug  
Beträge in €

31.12.2023/JUN

## BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2023  
5020 Salzburg, Lerchenstrasse 28  
Bestand 40/108-0, Top H.28/8

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten	- GB-Anteile	1.428,0000	218,0000
Heizkosten	- € -ABR-TECHEM	4.536,6300	556,4800
Warmwasser	- € -ABR-TECHEM	1.666,9900	104,0100
Instandhaltungsfonds	- GB-Anteile	1.428,0000	218,0000
Verwalterhonorar	- SS-BE	9,0000	1,0000

### KOSTENAUFSTELLUNG

#### Betriebskosten 218/1428 - GB-Anteile

Grundsteuer	1.115,30	170,26
Wasser	707,87	108,06
Wassergenossenschaft	219,82	33,56
Kanal	1.345,96	205,48
Müllabfuhr	395,20	60,33
Strom Allgemein	538,64	82,23
Verg. Waschküchenstrom	-204,15	-31,17
Versicherungen	3.061,08	467,31
Anlagenbetreuung	4.140,48	632,09
Bankzinsen/Gebühren	46,29	7,07
S.Aufw./Wartg./ON-B1300	559,36	85,39
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>11.925,85</b>	<b>1.820,61</b>

#### Heizkosten 556,48/4536,63 - € -ABR-TECHEM

Heizkosten	4.536,63	556,48
<b>Summe Heizkosten</b>	<b>4.536,63</b>	<b>556,48</b>

#### Warmwasser 104,01/1666,99 - € -ABR-

Warmwasser	1.666,99	104,01
<b>Summe Warmwasser</b>	<b>1.666,99</b>	<b>104,01</b>

<b>Zuführung Instandhaltungsfonds</b>		<b>1.254,84</b>
---------------------------------------	--	-----------------

**Verwalterhonorar 1/9 - SS-BE**

Verwaltung	2.682,72	298,08
<b>Summe Verwalterhonorar</b>	<b>2.682,72</b>	<b>298,08</b>

**GESAMTAUFWAND Netto**

10,0% USt Betriebskosten	1.820,61	182,06
20,0% USt Heizkosten	556,48	111,30
10,0% USt Warmwasser	104,01	10,40
10,0% USt Verwalterhonorar	298,08	29,81

**GESAMTAUFWAND Brutto**

Zahllast

**4.367,59**

Vorschreibung Betriebskosten	1.984,56	zzgl. 10,0% USt	198,48
Vorschreibung Heizkosten	1.749,60	zzgl. 20,0% USt	349,92
Vorschreibung Warmwasser	530,88	zzgl. 10,0% USt	53,04
Vorschreibung Instandhaltungsfonds	1.254,84		
Vorschreibung Verwalterhonorar	288,84	zzgl. 10,0% USt	28,92
<b>abzgl. Vorschreibungen Brutto</b>			<b>6.439,08</b>

**GUTSCHRIFT****2.071,49****Differenz Vorschreibung-Aufwand**

	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Betriebskosten	1.984,56	1.820,61	163,95	16,40	10,0	180,35
Heizkosten	1.749,60	556,48	1.193,12	238,62	20,0	1.431,74
Warmwasser	530,88	104,01	426,87	42,69	10,0	469,56
Instandhaltungsfonds	1.254,84	1.254,84	0,00			0,00
Verwalterhonorar	288,84	298,08	-9,24	-0,92	10,0	-10,16
Gutschrift	5.808,72	4.034,02	1.774,70	296,79		2.071,49

Für Umsatzsteuerpflichtige liegt eine gesetzeskonforme Rechnung bzw. Gutschrift bei!



## Abrechnung

Anlagennummer:  
0730-00817-0008-0-11  
Abrechnungszeitraum  
01.01.2023 - 31.12.2023

Abnehmer: 108-0  
Gruber Sandra  
Lerchenstrasse 28  
5023 Salzburg

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)  
Lerchenstraße 28  
5023 Salzburg

Hausverwaltung / Eigentumsgemeinschaft  
EG Lerchenstraße 28 p.A.  
Hechenberger Günter OG  
Immobilien und Hausverwaltung  
Innsbrucker Bundesstraße 40  
5020 Salzburg

## KOSTENAUFSTELLUNG

Energiekosten	DATUM	HEIZÖL ELI-FITER	KOSTEN EUR	BETRAG OHNE MWST
Anfangsbestand				
Anlieferung		4.745,000	4.460,30	
Abzüglich Restbestand				
		4.745,000		
POSTIKON	DATUM	KWH	KOSTEN EUR	
Strom für Heizanlage			421,73	
				<b>4.882,03</b>
Sonstige Kosten				
Kaminkehrer Furtner			216,46	
Techem Kundendienst			458,13	
				<b>674,59</b>
Zusatzkosten Heizung				
Service Viessmann			630,00	
				<b>630,00</b>
				<b>Wärmekosten Gesamt 6.186,62</b>
				<b>Direktkosten 17,00</b>

## ERMITTLUNG DER GRUND- & VERBRAUCHSKOSTEN GEMÄß HEIZ- & KÄLTEKOSTENABRECHNUNGSGESETZ

Kosten		Heizung		Verbrauchskosten 70,00 %	Warmwasser		Verbrauchskosten 70,00 %
		70,00 %	30,00 %		30,00 %	30,00 %	
Energiekosten	4.882,03	3.417,42	1.025,23	2.392,19	1.464,61	439,38	1.025,23
Sonstige Kosten	674,59	472,21	472,21		202,38	202,38	
Zusatzkosten Heizung	630,00	630,00	630,00				
		<b>4.519,63</b>	<b>2.127,44</b>	<b>2.392,19</b>	<b>1.666,99</b>	<b>641,76</b>	<b>1.025,23</b>

## Verteilung der Kosten

	Gesamtkosten	Gesamtanteile	Ihre Abrechnung		Ihre Kosten
			Preis je Anteil	Ihre Anteile	
<b>Heizkosten</b>	<b>4.519,63</b>				
Grundkosten	2.127,44	: 688,580 m² versorgte Nutzfläche	= 3,089605 x	104,440	= 322,67
Verbrauchskosten HI	2.392,19	: 24.747,862 Einheiten	= 0,096662 x	2.418,862LN	= 233,81
				<b>Heizkosten</b>	<b>556,48</b>
<b>Warmwasserkosten</b>	<b>1.666,99</b>				
Grundkosten	641,76	: 688,580 m² versorgte Nutzfläche	= 0,932005 x	104,440	= 97,33
Verbrauchskosten	1.025,23	: 107,400 m³ Warmwasser	= 9,545903 x	0,700	= 6,68
Warmwasser WI				<b>Warmwasserkosten</b>	<b>104,01</b>

## Abrechnung

Anlagennummer:  
0730/00817 0008/0-11

Abnehmer: 108-0  
Gruber Sandra

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)  
Lerchenstraße 28  
5023 Salzburg

NR	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch	
0000101	05263245	F	F70	1,000	31.12.2023HA	0,000	0,000	
0000202	05263237	B	F70	1,000	31.12.2023HA	7,000	7,000	
0000301	05263235	W	F70	1,000	31.12.2023HA	700,000	700,000	
0000501	05263244	W	F70	1,000	31.12.2023HA	276,000	276,000	
0902201		K	F70	1,000	31.12.2023HA	227,862 LN	227,862	
Nicht besteckter Heizkörper								
0000701	05263227	Z	F70	1,000	31.12.2023HA	5,000	5,000	
0000801	05263199	Z	F70	1,000	31.12.2023HA	54,000	54,000	
0902301	05263182	Z	F70	1,000	31.12.2023HA	55,000	55,000	
0001002	05263187	W	F70	1,000	31.12.2023HA	1,094,000	1,094,000	
<b>HI</b>	<b>Verbrauch Heizung (Einheiten)</b>						<b>Ihr Anteil</b>	<b>2.418,862</b>
NR	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch	
0070101	01760955	ALG	WWZF-AP	1,000	31.12.2023HA	29,100	28,400	
<b>WI</b>	<b>Verbrauch Warmwasser (m³ Warmwasser)</b>						<b>Ihr Anteil</b>	<b>0,700</b>

## Erläuterungen

**Legende:** HA = Hauptablesung  
GT = Gerätetausch  
SE = Schätzung einzelner Geräte  
LN = Hochrechnung nach Heizkörperleistung

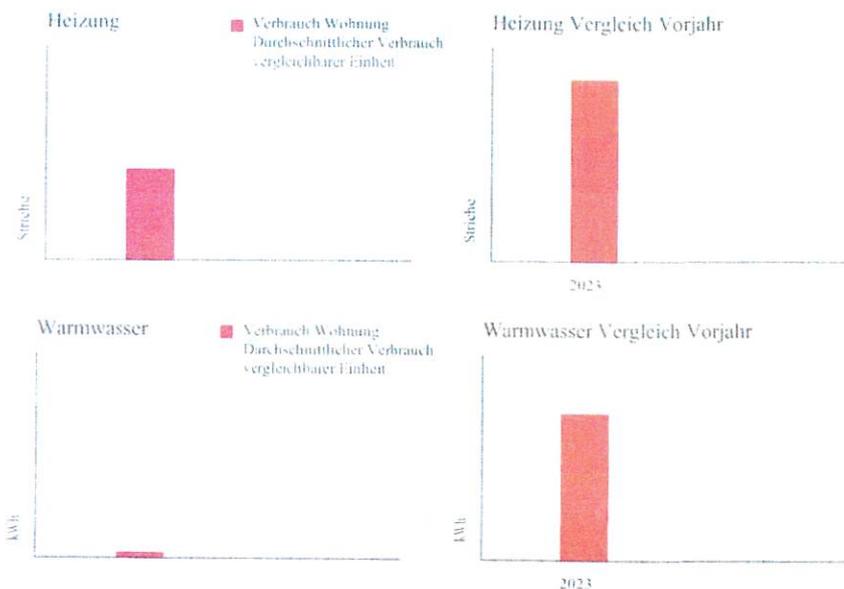
### Warmwassertrennung

Ermittlung der Kostenanteile für Warmwasser

Warmwasserkosten lt. Hausverwaltung bzw. von Abrechnungsunternehmen errechnet  
30,00 % von EUR 5.556,62 = EUR 1.666,99

Der tatsächliche Preis des Energieträgers beträgt: 0,094 EUR/kWh

## Verbrauchshistorie



- Lesen Sie zur **Kontrolle Ihre Messgeräte** regelmäßig ab, so kann ein Defekt rasch erkannt werden und melden Sie diesen schnellstmöglich.

- **Betrifft nicht zugängliche Wohnungen sowie verbaute oder defekte Messgeräte:**

Um eine Benachteiligung anderer Abnehmer zu vermeiden, muss eine Verbrauchshochrechnung vorgenommen werden (ÖNORM M5930). Für die Ermittlung der Hochrechnung werden analog zur ÖNORM M5930 und zum HeizKG Parameter wie Wohnungsgröße, Zeitraum, Vorjahresverbrauch, Heizkörperleistung, Verbrauchstrend in der Wohnung oder Verbrauchstrend im gesamten Haus herangezogen. Eine eventuelle Rückrechnung der Hochrechnung ist gegebenenfalls erst in der darauffolgenden Abrechnungsperiode möglich.

## Abrechnung

Anlagennummer:

0730/00817/0008/0-11

Abnehmer:

Gruber Sandra

108-0

Wirtschaftliche Einheit (Liegenschaften)

Lerchenstraße 28  
5023 Salzburg

- Für jede **Änderung der Versorgungsanlage** in Ihrer Nuteinheit ist die Zustimmung der Hausverwaltung/aller Eigentümer notwendig (ÖNORM M5930). Ausgetauschte oder geänderte Wärme- oder Kältesysteme (Heizkörper etc.) sind Ihrem zuständigen Techem Standort zu melden. Werden Messgeräte (Wärme, Kälte oder Wasser) abmontiert, ist vorher eine Ablesung erforderlich und der Firma Techem Messtechnik GmbH ist eine schriftliche Bestätigung über die ersatzlose Demontage zu übersenden (zB Arbeitsnachweis einer Installationsfirma).

- Bitte beachten Sie, dass die eichpflichtigen Messgeräte gemäß § 14 **Maß- und Eichgesetz (MEG)** innerhalb bestimmter Fristen zur Nacheichung vorzulegen sind. Diese Nacheichfrist beträgt bei Wasser-, Wärme- und Kältezählern (Anzeige in m<sup>3</sup>, kWh, MWh) gemäß § 15 Z 5 MEG fünf Jahre.

- Die **kommende Ablesung** wird voraussichtlich plus/minus 14 Tage - bezogen auf den letzten Hauptablesungstermin - durchgeführt und ca. 14 Tage vorher mittels Aushang am "Schwarzen Brett"/Haustür bekanntgegeben (ÖNORM M5930). Nach einem schriftlichen Auftrag an uns ist gegen Kostenersatz auch eine schriftliche Verständigung an eine andere Adresse oder Person möglich. Bei Fernablesungen ist Ihre Anwesenheit und ein Betreten der Nuteinheit nicht notwendig.

### - Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 24 - Genehmigung der Abrechnung:

Soweit ein Abnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen Abnehmer und Abgeber als genehmigt.

- Bitte beachten Sie weiters § 21 - Vorauszahlungen und Folgen der Abrechnung, § 22 - Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung und § 23 - Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge lt. dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz.

### - Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 19 - Belegeinsicht

Für die Belegeinsichtnahme ersuchen wir Sie höflich um Terminvereinbarung mit Ihrer Hausverwaltung.

Für weitere Informationen im Sinne des §18 Abs 1 Z 13 und Z 14 HeizKG erlauben wir uns, Sie auf die nachfolgend angeführten Kontaktmöglichkeiten aufmerksam zu machen.

- E-Control: <https://www.e-control.at/>
- IWO-Österreich: <https://iwo-austria.at/>
- Verbraucherschlichtung: <https://www.verbraucherschlichtung.at/>
- VKI: <https://vki.at/>
- WKO: <https://www.wko.at/>

Weitere Informationen zu unseren Energiedienstleistungen finden Sie zudem auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie, dass Informationen zu Ihrer Abrechnung auch auf den Unterlagen Ihrer Hausverwaltung angeführt sein können.



Objekt 40

Lerchenstrasse 28  
5020 Salzburg

Beträge in €

31.12.2023/JUN

## INSTANDHALTUNGSFONDS

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2023

### AUFWENDUNGEN - WE

#### Reparaturen/Anschaffungen

13.07. bvfs, Energieausweis	10,0% (R)	302,57
28.07. Powolny, Kont. Dachrinne+Vordach	10,0% (R)	257,53
14.08. Sicher/Bau, San. Ausschreibg2017	10,0% (R)	650,00
27.09. Perm., Rein. Sickerschächte	10,0% (R)	407,20
30.11. Teuflb., San. Außenanl./BM-Arb.	10,0% (R)	52.739,86
18.12. HEC, 3%Bauverw./org.	10,0% (R)	1.582,20
22.12. Schmeikal, Grünanl.-San. 1TZ	10,0% (R)	20.833,33
Summe Reparaturen/Anschaffungen		76.772,69

-76.772,69

#### Umsatzsteuer

zu 10,0%	76.772,69	7.677,27
USt (R): 100,00% Wohnzwecke		

-7.677,27

#### Summe Ausgaben

**-84.449,96**

### EINNAHMEN - ZUGANG

Zuführg.Rücklage I-Fonds	8.219,76
--------------------------	----------

#### Zinserträge/Spesen

31.03. Zi.Girokto.31.03.abz.KEST	23,44
31.03. Abschl.Fondskto 31.03.2023	-13,14
30.06. Zi.Girokto.30.06.abz.KEST	67,81

© npf 1989-2024 V 6.36.10 (im-abre) Lizenz 701062

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: EG Lerchenstrasse 28 5020 Salzburg - UID ATU56407445

Volksbank Salzburg - IBAN AT96 4501 0000 0122 8352 - BIC VBOEATWWWSAL - lautend auf: EG-Lerchenstrasse 28

HECHENBERGER Günter OG - Innsbrucker Bundesstr. 40 - 5020 Salzburg - FN 387911 h - DVR 4009436

Tel: 0662/434582 - E-Mail: office@hechenberger.co.at - Website: www.hechenberger.co.at

30.06. Abschl.Fondskto 30.06.2023	-13,98
03.08. Abschl.Fondskto 04.08.2023	-5,12
04.08. Zinsen Sparkto.04.08.2023	87,07
04.08. Kest 04.08.2023	-21,77
30.09. Zi.Girokto.30.09.abz.KEST	107,05
30.09. Zinsen Sparkto.30.09.2023	139,56
30.09. Kest 30.09.2023	-34,89
31.12. Zi.Girokto.31.12.abz.KEST	114,59
31.12. Zinsen Sparkto.31.12.2023	248,19
31.12. Kest 31.12.2023	-62,05
Summe Zinserträge/Spesen	<u>636,76</u>

**Miete Hobbyraum**

02.01. Mietzins/Hobbyraum	<u>1.234,24</u>
Summe Miete Hobbyraum	1.234,24

**Summe EINNAHMEN - ZUGANG****10.090,76****Saldo Abrechnungsperiode (01.01. - 31.12.2023)****-74.359,20**

Saldo Vorperiode per 31.12.2022

105.015,26**ENDSALDO per 31.12.2023****30.656,06**