

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Linz,

29.05.2020

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

1005 00021 9

Herr
Mag. Hubert Breitwieser
Stiftstraße 72/2
4090 Engelhartzell

J a h r e s a b r e c h n u n g 2 0 1 9

Sehr geehrter Herr Mag. Breitwieser!

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen legen wir hiermit Rechnung über das Kalenderjahr 2019. Gem. § 19 Abs. 1 WGG gilt die Abrechnung als anerkannt, wenn nicht binnen 6 Monaten ab Auflage begründete Einwendungen schriftlich erhoben werden.

Bei Fragen zur Abrechnung wenden Sie sich bitte an umseitig angeführten Sachbearbeiter.

Jahresabrechnung 2019 Forderung € 151,02

Obige Nachforderung wird bei der übernächsten Monatsvorschreibung (ausgehend vom Abrechnungsdatum) verrechnet. Wir ersuchen Sie um Einzahlung mit beigefügtem Zahlschein.

Freundliche Grüße

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 004751g

Objekt: 01005 - 4090 Engelhartzell, Stiftstraße 72

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sollten Sie Fragen zur Betriebskostenabrechnung 2019 haben, wenden Sie sich bitte an die zuständige Mitarbeiterin bzw. den zuständigen Mitarbeiter. Fragen an die Buchhaltung (Kontobewegungen am Bestandnehmerkonto, Verrechnung des Abrechnungsergebnisses, Auskünfte zu einzelnen Rechnungen, ...) beantwortet für Sie:

Herr Bernhard Arnreiter (Buchhaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 340 - eMail: bernhard.arnreiter@oewohnbau.at

Bei Fragen an die Immobilienverwaltung (Umfang bestehender Wartungsverträge, Umfang von Aufträgen für die Hausreinigung und die Pflege der Außenanlage, Instandhaltungsarbeiten, ...) steht Ihnen

Herr Markus Kalista (Immobilienverwaltung)

Tel.: 0732/700 868 - 952 - eMail: markus.kalista@oewohnbau.at

zur Verfügung. Nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung können Sie in die Belege Einsicht nehmen. Melden Sie sich unmittelbar vor ihrem Termin bitte in unserem Kundencenter im Erdgeschoß des Blumautower an. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass unangemeldete Termine nur bei Verfügbarkeit der zuständigen Mitarbeiter wahrgenommen werden können.

Auf Seite 2 beginnt die Aufstellung bzw. Zusammenfassung der Betriebskostenabrechnung. Zum einen finden Sie die gesamte Übersicht der einzelnen Abrechnungsblöcke, zum anderen sind die Aufteilungskennzeichen für das ganze Objekt und die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Aufteilungsschlüssel angegeben. Auf den Folgeseiten finden Sie eine Aufstellung der Kosten und der Erträge (Vorschreibungsbeträge und eventuelle sonstige Erträge), getrennt nach Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungsblöcken. In den einzelnen Blöcken erfolgt eine Saldierung der tatsächlich angefallenen Kosten für das Jahr 2019 mit den vorgeschriebenen Beträgen 2019, unabhängig davon, ob die Zahlung geleistet wurde oder nicht. Überzahlungen bzw. Minderzahlungen bei der monatlichen Vorschreibung scheinen auf Ihrem Bestandnehmerkonto als Guthaben bzw. Rückstand auf.

Das Guthaben bzw. die Nachforderung wird auf Ihr Bestandnehmerkonto gebucht (Über- bzw. Minderzahlungen saldieren sich hier) und entsprechend der Angaben auf der ersten Seite verrechnet.

Leisten Sie Zahlungen bitte ausschließlich auf folgendes Konto:

IBAN: AT673400001500025007 / BIC RZOOAT2L

Weiters weisen wir auf die Vorteile eines SEPA Lastschriftmandats hin:

- Automatische Berücksichtigung eines Guthabens aus der Abrechnung
- Automatischer Einzug einer Nachforderung
- Richtiger Einzug bei Änderung der Vorschreibung



Linz, 29.05.2020

Herr
 Mag. Hubert Breitwieser
 Stiftstraße 72/2
 4090 Engelhartzell

BN-Nummer 1005 00021 9
 Bestandsart Lokal (r / GL2/Tür 2
 Typus Mieter
 UID-Nr. ATU37376102
 Rech.Nr. 1005-00021-2020-0002

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Objekt: 4090 Engelhartzell * Stiftstr. 72

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Nachforderung	151,02
Gesamt-Rückstand	151,02

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

		Gesamt	Ihr Anteil
001	Nutzfläche		
		in m2	
003	NFI. Wohnungen	1.051,59	119,86
011	Tor Polizei	439,440	0,000
008	Nutzfläche GL	1	0
006	Anzahl Garagen	612,150	119,860
		2,000	0,000

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Betriebskosten

4090 Engelhartzell * Stiftstr. 72

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:

Grundsteuer	382,04	20,00%	001	43,54
Müll	690,83	20,00%	001	78,74
Strom Allgemein	375,19	20,00%	001	42,76
Versicherung	1.633,58	20,00%	001	186,20
Sonstige Kosten	683,85	20,00%	001	77,95
Verwaltung	2.100,87	20,00%	003	0,00
Außenanlage	6.054,71	20,00%	001	690,11
Aufwand (20% USt)	280,00	20,00%	011	0,00
Verwaltung 20 %	2.203,74	20,00%	008	431,50
Betriebsk. Garage 20%	195,00	20,00%	006	0,00
Summe Kosten	14.599,81			1.550,80

Erträge:

Rundungsdifferenzen	-0,12		001	-0,01
Vorschreibung				
Vorschreibung	-13.575,36			
davon:				
Betriebskosten		20,00%		-1.424,94
Summe Erträge	-13.575,48			-1.424,95

Differenz:

Saldo netto	1.024,33			125,85
-------------	----------	--	--	--------

Umsatzsteuer:

20% von Kosten	1.550,80			310,16
20% von Vorschreibung	-1.424,94			-284,99
Summe Umsatzsteuer	125,86			25,17

Betriebskosten - Nachforderung

151,02

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Kapitaldienst

4090 Engelhartzell * Stiftstr. 72

	Gesamt	USt	Auftr.Kz	Ihr Anteil
Kosten:				
Aufrollung Kapitaldienst	-210,02	20,00%	003	0,00
Summe Kosten	-210,02			0,00
Erträge:				
Summe Erträge				0,00
Differenz:				
Saldo netto	-210,02			0,00
Umsatzsteuer:				
Kapitaldienst - Saldo				0,00

Instandhaltung

Gesamt USt

Stand per 01.01.2019 - Saldo 0,00

Kosten:			
Allgemeine Instandhaltg.	2.640,71	0,00%	
Sonstige Aufwendungen	38.646,71	0,00%	
Summe Kosten netto	41.287,42		

Umsatzsteuer:	

Erträge:		
Sonstige Einnahmen		
Mietträge	-35.841,68	
Sonstige Erträge 20%	-437,08	
Vorschreibung		
Vorschreibung	-5.008,66	
Summe Erträge	-41.287,42	

Stand per 31.12.2019 - Saldo 0,00

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

4090 Engelhartzell * Stiftstr. 72

Gesamt Auftr.Kz

Ihr Anteil

USt 20% für Betriebskosten
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung

310,16

-284,99

USt-Saldo aus Jahresabrechnung

25,17

Bewirtschaftungskosten 2020 / 2021

Objekt: 01005 4090 Engelhartzell, Stiftstraße 72

Hinweis: %-Sätze in der letzten Spalte stellen die Änderungen der Kosten zwischen der Abrechnungsperiode und dem Vorjahr dar.

Kostenart	Aufwand 2016	Aufwand 2017	Aufwand 2018	Aufwand 2019	Kalkulation 2020/2021
01 Grundsteuer	382,04	283,53	477,55	382,04	
04 Müll	582,36	632,36	544,12	690,83	
07 Strom Allgemein	410,64	509,78	433,11	375,19	
08 Versicherung	1.514,99	1.521,66	1.551,17	1.633,58	
10 Sonstige Kosten	47,03	490,00	94,82	683,85	
11 Verwaltung	2.003,40	2.022,37	2.058,68	2.100,87	
12 Außenanlage	6.799,76	4.637,24	4.735,29	6.054,71	
35 Rundungsdifferenzen	-0,03	-0,07	-0,05	-0,12	
43 Aufwand (20% USt)	260,00	263,00	271,00	280,00	
54 Brandschutz	0,00	0,00	43,63	0,00	
71 Verwaltung 20 %	2.099,67	2.099,67	2.197,62	2.203,74	
74 Betriebsk. Garage 20%	195,00	195,00	195,00	195,00	
Summe Betriebskosten	€ 14.294,86	€ 12.654,54	€ 12.601,94	€ 14.599,69	€ 14.750,00

Müll: In den Müllkosten ist die Containerabrechnung der Gemeinde über das 2. Halbjahr 2018 enthalten. Das ist der Grund warum die Kosten 2018 niedriger waren und jene von 2019 entsprechend höher.

Sonstige Kosten: Rattenbekämpfung im Innenhof durch Firma Pesttech (Oktober - November 2019). Auch im Jänner 2020 sind für die Rattenbekämpfung noch Kosten angefallen - diese sind in der nächsten Jahresabrechnung enthalten.

Außenanlage: Vom Maschinenring wurden die Kosten für den Winterdienst von November und Dezember 2018 erst im Jänner 2019 verrechnet. Es sind in der gegenständlichen Abrechnung somit die Winterdienstkosten von November 2018 bis Dezember 2019 enthalten.