

# 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,

31.05.2023

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

6704 01012 4

## Jahresabrechnung 2022

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen legen wir hiermit Rechnung über das Kalenderjahr 2022.

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

Jahresabrechnung 2022 Guthaben

€ 9,73

Obiges Guthaben wird bei der übernächsten Monatsvorschreibung (ausgehend vom Abrechnungsdatum) berücksichtigt und vermindert den entsprechenden Vorschreibungsbetrag, sofern zum Zeitpunkt der Fälligkeit kein Rückstand besteht. Bei Zahlung mit Zahlschein ersuchen wir Sie um entsprechende Einzahlung.

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: 06704 - 4020 Linz, Pillweinstraße 12**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sollten Sie Fragen zur Betriebskostenabrechnung 2022 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:

**Frau Rebecca Kopp (Buchhaltung)**

**Tel.: 0732/700 868 - 372 - eMail: rebecca.kopp@ooewohnbau.at**

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

**Herr Mag. Harald Eismayr (Immobilienverwaltung)**

**Tel.: 0732/700 868 - 913 - eMail: harald.eismayr@ooewohnbau.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 2022 mit den vorgeschriebenen Beträgen 2022, 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: AT503400070400024018 / 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



# 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,

31.05.2023

BN-Nummer 6704 01012 4  
Bestandsart Wohnung / 1  
Typus ET Ausnahmegesch.  
UID-Nr. ATU59289022  
Rech.Nr. 6704-01012-2023-0001

## Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

**Objekt: 4020 Linz, Pillweinstraße 12**

im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

### Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Guthaben	9,73
<b>Gesamt-Guthaben</b>	<b>9,73</b>

### Übersicht Aufteilungskennzeichen:

			Gesamt	Ihr Anteil
001	Nutzfläche	in m2	1.832,17	32,07
003	BK B		175,734	3,207
004	Verwaltung		0,05	0,00
GA	Nutzwert	Garage	10.000,000	182,000
WO	Nutzwert		10.000,000	182,000
002	Nutzwert	in Anteilen	10.000,000	182,000

**OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH**

**BETRIEBSKOSTEN**

4020 Linz, Pillweinstraße 12

Gesamt    USt    Auft.Kz    Ihr Anteil

**Kosten:**

Grundsteuer	3.101,35	10,00%	001	54,29
Wasser	3.248,46	10,00%	003	59,28
Kanal	9.510,58	10,00%	003	173,56
Müll	9.050,22	10,00%	001	158,41
Strom Allgemein	761,71	10,00%	001	13,33
Versicherung	4.661,64	10,00%	001	81,60
Sonstige Kosten	147,40	10,00%	001	2,58
Verwaltung	4.045,50	10,00%	004	80,91
Aussenanlage	1.421,39	10,00%	001	24,88
Aufzug	5.273,49	10,00%	003	96,24
Hausarbeiten	15.624,68	10,00%	003	285,14
Betriebskosten 20%	312,52	20,00%	001	5,47
<b>Summe Kosten</b>	<b>57.158,94</b>			<b>1.035,69</b>

**Erträge:**

Rundungsdifferenzen	1,77		001	0,03
Erträge Waschküche	-69,00		003	-1,26
Vorschreibung				
Vorschreibung 10% Ust	-57.206,10			
davon:				
Betriebskosten A		10,00%		-312,66
Betriebskosten B		10,00%		-643,56
Verwaltung		10,00%		-81,60
Vorschreibung 20% Ust	-306,48			
Aufwand 20%		20,00%		-5,58
<b>Summe Erträge</b>	<b>-57.579,81</b>			<b>-1.044,63</b>

**Differenz:**

Saldo netto	-420,87			-8,94
-------------	---------	--	--	-------

**Umsatzsteuer:**

10% von Kosten	1.030,22			103,02
20% von Kosten	5,47			1,09
10% von Vorschreibung	-1.037,82			-103,78
20% von Vorschreibung	-5,58			-1,12
<b>Summe Umsatzsteuer</b>	<b>-7,71</b>			<b>-0,79</b>

**BETRIEBSKOSTEN - Guthaben**

**9,73**



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

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

4020 Linz, Pillweinstraße 12

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
USt 10% für BETRIEBSKOSTEN			103,02
USt 20% für BETRIEBSKOSTEN			1,09
USt 10% für Rücklage	139,14	WO	2,53
USt 20% (Ga)Rücklage	11,20	GA	0,20
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-104,90

**USt-Saldo aus Jahresabrechnung**

**1,94**

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH  
 Blumauerstraße 46 4020 Linz  
 Tel: 0732/700 868 - 461 Dvr: 0047511  
 Firmenbuchnummer FN 76322b  
 Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz

K O N T O Ü B E R S I C H T Rücklage 2022-12-31

vom: 1. 1.2022-31.12.2022

Konto-Nr: 642000 06704 00 Rücklage Linz, Pillweinstraße 12

Objekt: 4020 Linz, Pillweinstraße 12 Seite: 2

\*\*\*\*\*

Datum	Belnr	Text	Ausgaben	Einnahmen
220601	20601	Vorschr. Rücklage		1.221,47-
220701	20701	Vorschr. Rücklage		1.649,01-
220801	20801	Vorschr. Rücklage		1.649,01-
220901	20901	Vorschr. Rücklage		1.649,01-
221001	21001	Vorschr. Rücklage		1.649,01-
221101	21101	Vorschr. Rücklage		1.649,01-
221201	21201	Vorschr. Rücklage		1.649,01-
50** Summe Vorschreibung				17.222,88-
220228	20228	Ust von 6,95-(Gar.)	1,39	
220430	20430	Ust von 31,91-(Gar.)	6,38	
220831	20831	Ust von 17,16-(Gar.)	3,43	
97** Summe Ust-Aufwand Garagen			11,20	
Ausgaben/Einnahmen			1.845,70	17.552,70-
Saldovortrag per 1.1.2022				97.773,94-
Guthaben 2022				113.480,94-

220601 20601 Vorschr. Rücklage 1.221,47-

220701 20701 Vorschr. Rücklage 1.649,01-

220801 20801 Vorschr. Rücklage 1.649,01-

220901 20901 Vorschr. Rücklage 1.649,01-

221001 21001 Vorschr. Rücklage 1.649,01-

221101 21101 Vorschr. Rücklage 1.649,01-

221201 21201 Vorschr. Rücklage 1.649,01-

50\*\* Summe Vorschreibung 17.222,88-

220228 20228 Ust von 6,95-(Gar.) 1,39

220430 20430 Ust von 31,91-(Gar.) 6,38

220831 20831 Ust von 17,16-(Gar.) 3,43

97\*\* Summe Ust-Aufwand Garagen 11,20

Ausgaben/Einnahmen 1.845,70 17.552,70-

Saldovortrag per 1.1.2022 97.773,94-

Guthaben 2022 113.480,94-

## Bewirtschaftungskosten 2023 / 2024

Objekt: **06704 4020 Linz, Pillweinstraße 12**

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

Kostenart	Aufwand 2019	Aufwand 2020	Aufwand 2021	Aufwand 2022	Kalkulation 2023/2024
01 Grundsteuer	3.101,46	3.101,46	3.101,37	3.101,35	
02 Wasser	2.660,33	2.914,70	3.374,70	3.248,46	
03 Kanal	7.789,02	8.533,73	9.880,09	9.510,58	
04 Müll	5.992,95	6.177,86	7.981,31	9.050,22	Steigerung: +13,39%
07 Strom Allgemein	1.064,97	962,15	971,10	761,71	Senkung: -21,56%
08 Versicherung	3.479,89	3.519,91	4.406,93	4.661,64	
10 Sonstige Kosten	444,91	142,40	484,59	147,40	
11 Verwaltung	3.697,50	3.759,00	3.832,50	4.045,50	
12 Aussenanlage	955,48	1.475,73	1.225,15	1.421,39	Steigerung: +16,02%
14 Aufzug	4.678,26	4.849,86	4.910,22	5.273,49	
15 Hausarbeiten	14.600,68	13.914,02	17.211,62	15.624,68	
35 Rundungsdifferenzen	0,04	0,32	-0,27	1,77	
36 Erträge Waschküche	0,00	0,00	0,00	-69,00	
43 Betriebskosten 20%	264,95	266,56	302,27	312,52	
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>€ 48.730,44</b>	<b>€ 49.617,70</b>	<b>€ 57.681,58</b>	<b>€ 57.091,71</b>	<b>€ 62.800,88</b>

Müll: Durch die Sperrmüllentsorgung kam es zu obiger Kostensteigerung.

Strom: 2021 Leuchtmittel gebucht.

Sonstige Kosten: Gumplmayr, Prüf. Steigleitung.

Außenanlage: Gesetzlich vorgeschriebene Einzelbaumkontrolle durch die Österreichischen Bundesforste (Ö-Norm L1122).