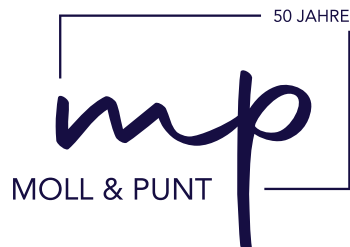


EigG Kranebitter Allee 28  
6020 Innsbruck  
UID: ATU60620457  
Kontowortlaut: WEG Kranebitter Allee 28  
IBAN: AT55 3600 0000 0060 7556



Firma  
WG Immobilien GmbH & Co KG  
Hof 18  
5760 Saalfelden/StMeer

Objektnummer: 1114  
Kontonummer: 264  
Ihre UID: ATU 48316308  
Rg-Nr.: 111402641325  
Rg-Datum: 12.06.2026  
Bearbeiter: Monika Bristela  
Objektadresse: Kranebitter Allee 28  
6020 Innsbruck  
Top W 22

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2025

Kranebitter Allee 28 in 6020 Innsbruck

Wohnung: TOP W 22

Abrechnungszeitraum Januar bis Dezember 2025

Sehr geehrte Damen und Herren !

Aus nachstehender Übersicht errechnet sich für Ihr Wohnungseigentumsobjekt folgender Anteil:

|                                                 | Abrechnungssaldo | Umsatzsteuer | Gesamtbetrag |
|-------------------------------------------------|------------------|--------------|--------------|
| Allgemeine Aufwände                             | -9,93            | -0,99 (10%)  | -10,92       |
| Heizungsreparaturen                             | 0,00             | 0,00 (10%)   | 0,00         |
| Akontierungen Heizkosten                        | -39,43           | -7,88 (20%)  | -47,31       |
| Heizkosten                                      | 60,36            | 12,07 (20%)  | 72,43        |
| Ust vom Rücklagenaufwand                        | (328,18)         | 32,82        | -0,01        |
| Abrechnungssaldo 2025:                          |                  |              | 14,19        |
| Möglicher Vorsteuerabzug (zu Ihrer Information) |                  | (36,02)      |              |
| Ihr Eigentümer-Kontosaldo zum 31. Mai 2026      |                  |              | 0,54         |
| Daraus ergibt sich <b>eine Nachzahlung</b> von  |                  |              | <b>14,73</b> |

(Ihr Kontostand - Einzahlungen abzgl. Auszahlungen - 2025: EUR 0,00)

Die in der Abrechnung ausgewiesene Nachzahlung ist gemäß § 34 Abs. 4 WEG 2002 innerhalb von 2 Monaten ab Legung dieser Abrechnung fällig. Wir ersuchen um Überweisung auf das Konto lautend auf: **"WEG Kranebitter Allee 28 "** IBAN: AT55 3600 0000 0060 7556 bei der RAIFFEISEN TIROL, BIC/Swift: RZTIAT22. Bitte tragen Sie bei der Überweisung die **Zahlungsreferenz 111402641325** ein oder scannen Sie den QR Code mit Ihrer Banking-App. Damit ermöglichen Sie uns eine rasche und eindeutige Zuordnung Ihrer Zahlung.



| Übersicht Aufteilungskennzeichen |        |            |
|----------------------------------|--------|------------|
| Bezeichnung                      | Gesamt | Ihr Anteil |

|                       |                 |                      |
|-----------------------|-----------------|----------------------|
| 1 Allgemeine Aufwände | 2.234,000 ant / | 34,000 ant (1,522 %) |
| 2 Heizungsreparaturen | 2.049,000 Ant / | 34,000 Ant (1,659 %) |

| Abrechnung Allgemeine Aufwände | Gesamt | Ihr Anteil |
|--------------------------------|--------|------------|
|--------------------------------|--------|------------|

#### AUSGABEN

Grundsteuer 3.406,52

Müllgebühr 5.658,20

Säcke f.Biotonnen 82,28

Wasser/Abwasser - 2.155 m<sup>3</sup> 10.169,41

Strom allgemein - 7.373 kWh 1.755,51

#### Umbuchungen Strom

31.12.2025 Heizstrom 2025 3.111,6 kWh -719,72

Summe: -719,72

#### Entgeltminderung

14.03.2025 IKB 12.03. Entlastungsbeitrag -444,17

Summe: -444,17

Gebäudeversicherung Generali 6.723,12

Hausbetreuung Rofner 6.211,28

Stiegenhausreinigung Rofner 4.507,92

#### Zusatzreinigung

16.05.2025 Rofner 15.05. Reinigung Müllraum 84,00

26.09.2025 Pichler 26.09. Reinigung Müllraum 84,00

Summe: 168,00

Verwaltungshonorar 7.390,72

#### Porto/Kopien

27.11.2025 Moll&Punt Portokosten 2025 201,05

27.11.2025 Moll&Punt Kopien 19,80

Summe: 220,85

Habenzinsen abzgl. Kest -63,49

Bankspesen 476,39

Zinsertrag Mahnung -0,54

#### Allgem.Reparaturen

13.01.2025 Rofner 10.01. Montage Schlüsseltresor 110,00

10.02.2025 Hero 21.01. ISARHOLZ - Kunststoffenster repariert 1.770,00

10.02.2025 Bauchutz 05.02. Abdichtungsarb. Kabeldurchführung 1.193,10

20.02.2025 Haller 18.02. Leuchtmitteln und Bewegungsmelder 161,41

|                                        |                                                   |            |        |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|--------|
| 26.02.2025                             | Total 19.02. erneuert RWA-Mechanismus             | 3.160,91   |        |
| 06.05.2025                             | Gadner 02.05. Tausch Pumpe Hebeanlage             | 828,47     |        |
| 16.05.2025                             | Hero 13.05. Reparatur Wohnungstüre                | 3.028,00   |        |
| 17.09.2025                             | Stadtgem.IBK 26.08. Förderung Energie Plus Top 10 | -77,22     |        |
| 17.09.2025                             | Fiby 21.07. Begutachtung Feuchtigkeit             | 719,10     |        |
| 01.12.2025                             | Sicherhaid 25.11. Überprüfung Haustüre            | 97,08      |        |
| 29.12.2025                             | Sicherhaid 19.12. Tausch Schloss                  | 170,02     |        |
| 31.12.2025                             | Land Tirol Förderung Türtausch Top 8 2025         | -371,25    |        |
| 31.12.2025                             | Strabag 19.12. Baumeisterarbeiten - Feuchte       | 1.450,37   |        |
| Summe:                                 |                                                   | 12.239,99  |        |
| <u>Auflösung Rücklage</u>              |                                                   | -14.200,00 |        |
| <u>Verstopfung Selbstbehalt 750,--</u> |                                                   |            |        |
| 29.01.2025                             | Gadner 21.01. Verstopfung behoben                 | 668,10     |        |
| Summe:                                 |                                                   | 668,10     |        |
| <u>Sonstiger Aufwand</u>               |                                                   |            |        |
| 16.01.2025                             | Total 16.12. Überprüfung Feuerlöscher             | 34,89      |        |
| 18.02.2025                             | Wurzinger 31.01. Wartung Garagentor               | 218,80     |        |
| 10.03.2025                             | Rofner 07.03. Entfernung Sperrmüll                | 100,00     |        |
| 17.03.2025                             | Wurzinger 04.03. Wartung Garagentor               | 480,00     |        |
| 31.03.2025                             | Rofner 28.03. Streusalz                           | 132,00     |        |
| 02.06.2025                             | Total 20.05. Prüfgebühr Notleuchten               | 289,89     |        |
| 11.06.2025                             | TÜV 21.05. Prüfung Blitzschutzanlage              | 885,00     |        |
| 11.07.2025                             | Techem 10.07. Wartung Hauswasserfilter            | 137,46     |        |
| 11.07.2025                             | Wunderer 04.07. Überprüfung Sektionaltor          | 95,00      |        |
| 04.08.2025                             | Moll&Punt 31.07. Kosten Grundbuchauszug           | 8,18       |        |
| 14.08.2025                             | Pichler 08.08. Entsorgung Aschenbecher            | 100,00     |        |
| 16.09.2025                             | Pichler 12.09. Entfernung Autoreifen              | 42,00      |        |
| 26.09.2025                             | Prader RA 03.09. Honorar Gerichtsverfahren        | 3.115,78   |        |
| 27.10.2025                             | Pichler 17.10. Hecken nördlich Top W2             | 300,00     |        |
| 09.12.2025                             | Novum 31.10. Raummiete Hausversammlung            | 235,10     |        |
| 10.12.2025                             | Total 21.11. Wartung Rauchwarnanlage              | 103,92     |        |
| 31.12.2025                             | Rinner 2.12.25 SoVs Grünschnitt Hecken            | -120,00    |        |
| Summe:                                 |                                                   | 6.158,02   |        |
| <u>Miete Schmutzmatten</u>             |                                                   | 631,68     |        |
| <u>Befundungen</u>                     |                                                   |            |        |
| 23.07.2025                             | ifs 18.07. Objektsicherheitsprüfung ÖNorm         | 594,39     |        |
| Summe:                                 |                                                   | 594,39     |        |
| <u>Entsorgung Grünschnitt</u>          |                                                   | 59,30      |        |
| <u>Rundungsdifferenz</u>               |                                                   | -1,13      |        |
| Summe Ausgaben                         |                                                   | 51.692,63  | 786,73 |

### EINNAHMEN

|                 |            |         |
|-----------------|------------|---------|
| Vorschreibungen | -52.345,00 |         |
|                 | <hr/>      |         |
| Summe Einnahmen | -52.345,00 | -796,66 |

### SUMMEN

|                                      |             |       |
|--------------------------------------|-------------|-------|
| Abrechnungssumme Allgemeine Aufwände | -652,37     |       |
|                                      |             |       |
| Ihr Anteil (1,522 %): Guthaben       |             | -9,93 |
|                                      | <hr/> <hr/> |       |

| Abrechnung Heizungsreparaturen | Gesamt | Ihr Anteil |
|--------------------------------|--------|------------|
|--------------------------------|--------|------------|

## AUSGABEN

### Reparaturen Heizung

|                                        |                                          |           |      |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-----------|------|
| 03.02.2025                             | Koteschowetz 24.1. Abdichten Kessel      | 1.285,00  |      |
| 01.04.2025                             | Gadner 27.03. Tausch Mischer             | 1.575,90  |      |
| 11.07.2025                             | Techem 20.06. Montage Funkzähler         | 3.272,29  |      |
| 29.01.2025                             | Koteschowetz 24.1. Kleinmaterial Wartung | 305,00    |      |
| 31.12.2025                             | Techem 05.03. Zählermiete 2025           | 315,84    |      |
| Summe:                                 |                                          | 6.754,03  |      |
| <u>Auflösung Rücklage Heizungsrep.</u> |                                          | -6.754,03 |      |
| Summe Ausgaben                         |                                          | 0,00      | 0,00 |

## EINNAHMEN

|                 |      |      |
|-----------------|------|------|
| Vorschreibungen | 0,00 |      |
| Summe Einnahmen | 0,00 | 0,00 |

## SUMMEN

|                                      |      |      |
|--------------------------------------|------|------|
| Abrechnungssumme Heizungsreparaturen | 0,00 |      |
| Ihr Anteil (1,659 %):                |      | 0,00 |

### Abrechnung Rücklage Allgemeine Reparaturen

Zu Ihrer Information geben wir folgende Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungskosten und Beiträge:

| Anfangsstand           | Gesamt     | Entwicklung |
|------------------------|------------|-------------|
| Stand Rücklage Vorjahr | -54.977,01 | -54.977,01  |

| Einnahmen                   | Gesamt     |
|-----------------------------|------------|
| Jahresbeitrag Rücklage      | -29.136,00 |
| Rücklage Zinsen/Spesen/KEST | -242,50    |
| Summe Einnahmen             | -29.378,50 |

| Ausgaben            | Gesamt    |
|---------------------|-----------|
| Auflösung Rücklage  | 14.200,00 |
| Umsatzsteuer 10,00% | 1.420,00  |
| Summe Ausgaben      | 15.620,00 |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Saldo aus der aktuellen Abrechnung | -13.758,50 |
|------------------------------------|------------|

#### Endstand

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Stand Rücklage per 31.12. | -68.735,51 |
|---------------------------|------------|

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| Ihr Anteil am Jahresbeitrag in die Rücklage beträgt | - 443,43 |
|-----------------------------------------------------|----------|

#### DETAILINFORMATION für TOP W 22

|                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| Ihr Anteil der mit der Rücklage verrechneten Aufwände beträgt netto | -216,11 |
|---------------------------------------------------------------------|---------|

|                                                                             |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|
| Dies entspricht 34,000 / 2.234,000 Anteilen von € -14.200,00 zzgl. 10 % USt | -21,61 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Verrechneter Bruttoaufwand | -237,72 |
|----------------------------|---------|

### Abrechnung Rücklage Heizungsreparaturen

Zu Ihrer Information geben wir folgende Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungskosten und Beiträge:

| <b>Anfangsstand</b>                                                        | <b>Gesamt</b> | <b>Entwicklung</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Stand Rücklage Vorjahr                                                     | -5.158,58     | -5.158,58          |
| <b>Einnahmen</b>                                                           | <b>Gesamt</b> |                    |
| Jahresbeitrag Rücklage Heizungsreparaturen                                 | -2.340,00     |                    |
| Rücklage Heizung Zinsen/Spesen/KEST                                        | -30,41        |                    |
| Summe Einnahmen                                                            | -2.370,41     |                    |
| <b>Ausgaben</b>                                                            | <b>Gesamt</b> |                    |
| Auflösung Rücklage Heizrep.                                                | 6.754,03      |                    |
| Umsatzsteuer 10,00%                                                        | 675,40        |                    |
| Summe Ausgaben                                                             | 7.429,43      |                    |
| Saldo aus der aktuellen Abrechnung                                         |               | 5.059,02           |
| <b>Endstand</b>                                                            |               |                    |
| Stand Rücklage per 31.12.                                                  |               | -99,56             |
| Ihr Anteil am Jahresbeitrag in die Rücklage beträgt                        |               | - 38,83            |
| <b>DETAILINFORMATION für TOP W 22</b>                                      |               |                    |
| Ihr Anteil der mit der Rücklage verrechneten Aufwände beträgt netto        |               | -112,07            |
| Dies entspricht 34,000 / 2.049,000 Anteilen von € -6.754,03 zzgl. 10 % USt |               | -11,21             |
| Verrechneter Bruttoaufwand                                                 |               | -123,28            |





## Allgemeine Informationen zur Abrechnung

### Folgen der Abrechnung:

Wir erlauben uns, Sie darauf hinzuweisen, dass beiliegende Abrechnung laut unserer Vollmacht als anerkannt gilt, falls Sie nicht binnen vier Monaten nach Erhalt dieser Abrechnung Einwendungen erheben.

Hinsichtlich weiterer Abrechnungsfolgen wird auch ausdrücklich auf §§ 21 bis 24 Heizkostenabrechnungsgesetz hingewiesen.

Danach muss ein Wärmeabnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erheben, widrigenfalls die Abrechnung zwischen Wärmeabnehmer und Wärmeabgeber als genehmigt gilt.

Während die Aufwendungen für Wohnungen dem ermäßigten Steuersatz von 10 % unterliegen, müssen für die Aufwendungen von Einheiten, die nicht Wohnzwecken dienen, 0 % bzw. allenfalls 20 % Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Ausschlaggebend dafür ist die tatsächliche Nutzung. Solange keine gegenteilige Information an die Hausverwaltung erfolgt, gehen wir davon aus, dass Ihre Einheit entsprechend der in der Parifizierung bzw. Nutzwertermittlung festgelegten Widmung genutzt wird.

Wir bitten Sie, uns bei einer Änderung der tatsächlichen Nutzung umgehend zu informieren, weil das Finanzamt im Rahmen von Umsatzsteuerprüfungen dies regelmäßig kontrolliert. Änderungen der Vorsteuerabzugsberechtigung sind der Hausverwaltung umgehend bekannt zu geben!

Sämtliche Belege der gegenständlichen Abrechnung liegen in unserem Büro auf und können von jedem Wohnungseigentümer eingesehen und überprüft werden. Über Verlangen werden Ihnen gegen Kostenersatz auch Kopien der Belege angefertigt. Diesbezüglich wird um eine telefonische Terminvereinbarung gebeten.

### Ihre individuelle Betriebs- und Heizkostenabrechnung:

In dieser finden Sie eine Zusammenstellung der Sie betreffenden Gesamtkosten der Liegenschaft samt Aufteilungsschlüssel und samt dem Anteil für Ihre Wohnungseigentums-einheit. Sämtliche angeführten Rechnungsbeträge sind netto, also ohne Mehrwertsteuer, angeführt. Soweit die Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch abgerechnet werden, scheinen diese Kosten summiert in der Zusammenstellung auf der ersten Seite auf. Für nähere Informationen liegt eine eigene Abrechnung dieser Kosten durch die Firma Techem / Ista bei.

Sollten Sie im Abrechnungsjahr eine Überzahlung oder auch eine Minderzahlung geleistet haben, so verändert sich der Abrechnungssaldo noch um den Saldo Ihres Eigentümerkontos zum letzten Monatsende vor Abrechnungslegung, welcher anschließend separat ausgewiesen ist.

Die sich aus dieser Abrechnung ergebende Nachzahlung ist gemäß § 34 Abs. 4 WEG spätestens innerhalb von zwei Monaten auf das Hausverwaltungskonto einzubezahlen.

Sollten Sie einen Abbuchungsauftrag eingerichtet haben, wird Ihnen das Guthaben bzw. die Nachzahlung automatisch gegenverrechnet bzw. abgebucht werden.

### Übersicht verbrauchsabhängige Kosten und Kontostände:

Zu Ihrer weiteren Information erhalten Sie in dieser Beilage eine Zusammenstellung der auf alle Nutzungsobjekte entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten. Den auf das Nutzungsobjekt entfallenden Saldo (Nachzahlung / Guthaben) können Sie dieser Aufstellung ebenfalls entnehmen.

Achtung: diese Beilage dient lediglich der Information und stellt keine Rechnungsstellung dar.

### Indexierung Rücklagenbeitrag

Die mit der Wohnrechtsnovelle 2022 eingeführte Mindestrücklage unterliegt gem § 31 Abs 5 WEG einer zweijährigen Wertsicherung, erstmals beginnend mit 1.1.2024. Mit der Vorschreibung 2026 erfolgt eine neuerliche Erhöhung, welche in der beiliegenden Vorschreibung ebenfalls enthalten ist.

### Vorschreibung:

Die neue Vorschreibung ab dem darin genannten Zeitpunkt entnehmen Sie bitte beiliegendem Schreiben.

### Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002:

Die in absehbarer Zeit zu erwartenden, über die laufenden Instandhaltungen hinausgehenden notwendigen Erhaltungsarbeiten bzw. Verbesserungsarbeiten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Vorausschau.

### Statusbericht und Kontoauszüge:

Diese Beilagen ermöglichen Ihnen, die Richtigkeit unserer Treuhandbuchhaltung nachzuvollziehen.

### Zahlungsmodalitäten: Abbuchungsauftrag, Guthabensanforderung

Sie haben für Ihre Einheit derzeit keinen Abbuchungsauftrag eingerichtet. Sollten Sie dies ändern wollen, kann dies mit dem dieser Abrechnung beiliegenden Formular schnell erledigt werden. Fertig ausfüllen, unterschreiben und an uns per mail senden, wir kümmern uns um den Rest!

| Ihr Vorteil:                                                                                                                                                                                      | Unser Vorteil:                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine Anpassung der Zahlungen bei neuen Vorschreibungen notwendig</li> <li>➤ automatische Verrechnung von Guthabens- und Nachzahlungsbeträgen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ automatische Zuordnung Ihrer Zahlungen</li> </ul> |

Bei Zahlung mit Dauerauftrag ersuchen wir Sie die in der beiliegenden Vorschreibung genannte Zahlungsreferenz zu verwenden, um eine richtige Zuordnung Ihrer Zahlung sicherzustellen und unnötigen Mahnaufwand zu vermeiden.

Sollte kein Abbuchungsauftrag vorliegen, müssen ausgewiesene Guthaben mittels beiliegenden Formulars angefordert werden. Nicht angeforderte Guthaben bleiben auf Ihrem Eigentümerkonto unverzinst.

Mit freundlichen Grüßen  
**IMMOBILIENVERWALTUNG**  
**Dr. Moll & Punt OHG**