

HÄUFIGE FRAGEN ZUR JAHRESABRECHNUNG

Welchen Zeitraum umfasst die Jahresabrechnung

Abrechnungszeitraum ist im Normalfall das Kalenderjahr, also von 1.1. – 31.12. eines Jahres. Alle in diesem Zeitraum fälligen Rechnungen werden als Ausgabe verbucht. Zu Verschiebungen des Aufwandes kann es dabei z.B. durch die Abrechnung des Stromverbrauches (Allgemeinbereiche) oder der Wasser- und Kanalgebühren kommen, weil die Versorgungsunternehmen vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungstichtage verwenden.

Wie erfolgt die Aufteilung der Kosten?

Bei Eigentumswohnungen werden sämtliche Kosten (mit Ausnahme der Verbrauchsabhängigen Kosten) auf Basis der Nutzwerte der Wohnungen laut Grundbuch herangezogen. Falls im Kaufvertrag oder auch nachträglich durch einstimmigen Beschluss der Wohnungseigentümer andere Verteilerschlüssel vereinbart wurden, gelten diese als Aufteilungsgrundlage.

Wie errechnet sich der Saldo in der Jahresabrechnung?

Den Ausgaben des Kalenderjahres werden die monatlich zur Zahlung vorgeschriebenen Vorauszahlungen für Betriebs- Verwaltungs- Heiz- u. Warmwasserkosten gegenübergestellt. Der Differenzbetrag wird entweder als Guthaben ausgezahlt oder ist als Nachzahlung zu leisten. Allfällige Zahlungsrückstände oder Überzahlungen sind im Abrechnungssaldo NICHT enthalten. Auf Wunsch erhalten Sie gerne einen Kontoauszug, aus dem Sie die vorgeschriebenen Beträge und die darauf geleisteten Zahlungen entnehmen können.

Wie werden Guthaben ausgeglichen?

Sofern ein Abbuchungsauftrag (= Einzugsermächtigung) für die Bezahlung der monatlichen Vorschreibungen besteht, werden die Guthaben spätestens ab der übernächsten Abbuchung automatisch von der monatlichen Vorschreibung abgezogen. Ist das Guthaben höher als eine monatliche Vorschreibung so wird mehr als 1 Monat benötigt um den Saldo auszugleichen.

Wenn die monatlichen Überweisungen durch den Kunden selbst erledigt werden oder ein Dauerauftrag eingerichtet ist, so besteht die Möglichkeit die Auszahlung des Guthabens bei der Hausverwaltung anzufordern oder das Guthaben bei den nächsten Zahlungen abzuziehen.

Wer erhält die Abrechnung bei vermieteten Eigentumswohnungen?

Vertragspartner der Hausverwaltung bei Eigentümergemeinschaften ist der jeweilige Wohnungseigentümer. Dieser erhält daher auch die Jahresabrechnung. Auskünfte zur Abrechnung über eine vermietete Eigentumswohnung an einen Mieter können daher nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers erteilt werden.

Welche Ausgaben werden als Betriebskosten abgerechnet?

Es werden sämtliche, die Liegenschaft betreffenden Kosten abgerechnet. Es handelt sich dabei z.B. um die Gemeindeabgaben, Grundsteuer, Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, Hausbetreuungskosten, Allgemeinstrom, Kaminkehrgebühren, Prämien der Gebäudeversicherungen für Haftpflicht-, Feuerleitungswasserschäden und teilweise auch für Glasbruch und Sturmschäden, Kosten der Grün- und Außenanlagenbetreuung, der Gebäudereinigung sowie Liftkosten, Gebühren regelmäßiger Prüfungen und Verwaltungskosten. Daneben die Kosten für die Energieversorgung (Heizung), Wartung, Abrechnungs- und Ablesekosten und ggf. die Kosten für die Zählermiete.

Wie werden Heizkosten, Warmwasser und Kaltwasser abgerechnet?

Nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz sind die vom Nutzerverhalten abhängigen Energiekosten (Strom, Brennstoff) zu 65 % nach dem Verbrauch abzurechnen. Die verbleibenden 35 % sowie alle festen Kosten (etwa Wartung, Kaminkehrer) werden nach der beheizten Nutzfläche verteilt. Diese Regelung gilt auch für den Warmwasserkostenanteil.

Üblicherweise werden 40 % der Kosten der Warmwasserbereitung und 60 % der Kosten der Beheizung zugeordnet. Diese Aufteilung bringt einen Umsatzsteuervorteil, da das Warmwasser nur mit 10 % Ust belastet wird.

Weiters können in den meisten Objekten die Wasser- und Kanalgebühren nach Zählern individuell abgerechnet werden.

Warum ergeben sich für gleich große Wohnungen unterschiedliche Abrechnungsergebnisse?

Die allgemeinen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Nutzwerte lt. Grundbuch verteilt. Wohnungen mit gleich vielen Quadratmetern haben nur selten auch gleich viele Nutzwerte. Daher ist die Kostenverteilung unterschiedlich. Bei den Nutzwerten sind etwa auch Gärten, Balkone und Terrassen sowie Kellerräume mit berücksichtigt.

Einige Kosten werden auch– sofern vereinbart bzw. gesetzlich vorgesehen – nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Es handelt sich dabei um Wasser- und Kanalgebühren sowie um den Verbrauch an Heizenergie und Warmwasser. Dafür befinden sich Verbrauchszähler in den Wohnungen aus denen der Anteil an den Gesamtkosten ermittelt wird (meist sind es 2 Zähler – ein Kaltwasserzähler für die Abrechnung der Kosten Kaltwasser und Kanal sowie ein Wärmemengenzähler für die Abrechnung der Kosten Heizung und Warmwasser).

Darüber hinaus kann es einzelne direkt zugeordnete Kosten (etwa für Wartungsarbeiten in der Wohnung) geben.

Üblicherweise werden die Vorauszahlungen nach dem Vorjahresverbrauch kalkuliert. Auch dadurch können die Abrechnungsergebnisse zweier Wohnungen unterschiedlich ausfallen, da die Vorauszahlungen nicht identisch sind.

Warum können sich trotz geringerem Verbrauch höhere anteilige Heizkosten als im Vorjahr ergeben?

Der Gesamtheizkostenaufwand ergibt sich aus den im laufenden Kalenderjahr bezahlten Energierechnungen und sonstigen Kosten (lt. Heizkostenabrechnungsgesetz). Die Gesamtsumme aller abgelesenen Werte in den einzelnen Wohnungen bildet die Basis für die Aufteilung der Gesamtkosten. Daraus errechnet sich der Preis pro Einheit. Wenn im gesamten Haus/Objekt insgesamt weniger verbraucht wurde ergibt sich somit bei gleichem Gesamtheizkostenaufwand ein höherer Preis pro Einheit.

	Beispiel 1	Beispiel 2
Heizkostenaufwand	€ 15.000,-	€ 15.000,-
Abgelesene Gesamteinheiten	1000 EH	750 EH
Ergibt Preis pro Einheit	€ 15,-	€ 20,-
Anteilige Kosten:		
Wohnung mit 50 EH	€ 750,-	€ 1.000,-

Wodurch ergibt sich ein hoher Wasserverbrauch?

Der durchschnittliche Wasserverbrauch für einen 4 Personenhaushalt liegt bei 150 bis 250 Liter pro Tag, ist aber sehr stark vom individuellen Verbrauchsverhalten abhängig. Dabei darf der Verbrauch durch tropfende Wasserhähne, undichte WC-Spülungen, unnötiges Rinnenlassen des Wassers etc. nicht unterschätzt werden und ist zu vermeiden.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser Information die Betriebskostenabrechnung verständlicher machen konnten und stehen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.