

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH



Infoabend Betriebskostenabrechnung

Terrassenhaussiedlung
St. Peter Hauptstraße 29-35, 8042 Graz



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



Summe Ausgaben Betriebskosten 2024:	EUR 1.370.711,71
Summe Gesamt Fernwärme 2024:	EUR 1.063.850,52
Rücklagenstand:	EUR 812.110,51



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



Betriebskosten 2022/2023/2024

2022 – EUR 1.239.499,09

2023 – EUR 1.372.442,30

2024 – EUR 1.370.711,71

Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag
Betriebskosten	
Ausgaben	
10% Grundsteuer	-79.414,35
10% Müllabfuhr	-76.534,11
10% Kanalgebühr	-102.270,61
10% Strom	-48.688,52
10% Schädlingsbekämpfung	-1.385,00
10% Verwaltungshonorar individuell	-18.000,00
10% Hauspersonal	-305.731,37
10% Streumaterial	-327,86
10% Grünanlagen	-18.258,69
10% Kleinreparaturen/Arbeitsutensilien	-81.007,27
10% Telefon & Internet	-1.712,42
10% Liftkosten	-141.346,51
10% Versicherung	-155.961,34
10% Verwaltungshonorar	-114.744,96
10% Wasser	-94.116,08
Summe Ausgaben Betriebskosten	-1.239.499,09

Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag
Betriebskosten	
Ausgaben	
10% Grundsteuer	-79.414,35
10% Müllabfuhr	-84.647,81
10% Kanalgebühr	-113.103,01
10% Strom	-129.556,44
10% Schädlingsbekämpfung	-380,00
10% Hauspersonal	-329.005,34
10% Streumaterial	-867,18
10% Grünanlagen	-17.768,00
10% Kleinreparaturen/Arbeitsutensilien	-72.232,15
10% Telefon & Internet	-2.068,83
10% Liftkosten	-161.288,47
10% Versicherung	-171.069,74
10% Verwaltungshonorar	-124.502,40
10% Wasser	-86.538,58
Summe Ausgaben Betriebskosten	-1.372.442,30

Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag
Betriebskosten	
Ausgaben	
10% Grundsteuer	-70.299,15
10% Müllabfuhr	-89.709,89
10% Kanalgebühr	-119.899,81
10% Strom	-65.095,12
10% Schädlingsbekämpfung	-5.200,00
10% Hauspersonal	-341.632,67
10% Grünanlagen	-11.431,10
10% Kleinreparaturen/Arbeitsutensilien	-85.081,80
10% Telefon & Internet	-1.335,18
10% Liftkosten	-169.406,50
10% Versicherung	-172.028,66
10% Verwaltungshonorar	-134.512,44
10% Wasser	-105.079,39
Summe Ausgaben Betriebskosten	-1.370.711,71



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



Abrechnung 2022

Kostenaufschlüsselung der wirtschaftlichen Einheit:
ST. PETER HAUPTSTRASSE 29 - 35, 8042 GRAZ (TERRASSENHAUS)
Aufstellung und Aufteilung der umzulegenden Gesamtkosten der Heizungsanlage

TEIL I In der Abrechnungsperiode vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 sind die nachfolgenden Kosten angefallen:

ENERGIEKOSTEN			
Fernwärme Arbeitspreis (8.540,60 MWh) bei 84,47 € / MWh		721.456,16 EUR	
GESAMT		721.456,16 EUR	
SONSTIGE KOSTEN			
Fernwärme Grund- und Messpreis		36.991,00 EUR	
Servicekosten		22.961,90 EUR	
GESAMT		59.952,90 EUR	
Daraus ergeben sich aufzuteilende Gesamtbetriebskosten von :		781.409,06 EUR	netto
DIREKT VERRECHNETE KOSTEN			
Direkt zu verrechnende Servicekosten		1.235,02 EUR	
GESAMT		1.235,02 EUR	

TEIL II

Heizung	70,00 %	30,00 % der Energiekosten Heizung ergeben die Grundkosten
Warmwasser	30,00 %	30,00 % der Energiekosten Warmwasser ergeben die Grundkosten

Daher ergeben sich folgende Kosten (in EURO) für die gesamte Heizungsanlage:

Kostenart	Bezugsgröße	Anteil %	Nettobetrag
Heizkosten nach Nutzfl.	505.019,31	30,00	151.505,79
Heizkosten nach Verbr.	505.019,31	70,00	353.513,52
NiVaKo Heizung	59.952,90	70,00	41.967,03
Warmw.Kosten n. Nutzfl.	216.436,86	30,00	64.931,06
Warmw.Kosten n. Verbr.	216.436,86	70,00	151.505,80
NiVaKo Warmw.	59.952,90	30,00	17.985,87
Aufzuteilende Gesamtkosten			781.409,07
Direkt zu verrechnende Servicekosten			1.235,02
Gesamtkosten			782.644,09

Abrechnung 2023

Kostenaufschlüsselung der wirtschaftlichen Einheit:
ST. PETER HAUPTSTRASSE 29 - 35, 8042 GRAZ (TERRASSENHAUS)
Aufstellung und Aufteilung der umzulegenden Gesamtkosten der Heizungsanlage

TEIL I In der Abrechnungsperiode vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 sind die nachfolgenden Kosten angefallen:

ENERGIEKOSTEN			
Fernwärme Arbeitspreis (7.296,40 MWh) bei 153,39 € / MWh		1.119.162,52 EUR	
GESAMT		1.119.162,52 EUR	
SONSTIGE KOSTEN			
Fernwärme Grund- und Messpreis		40.801,67 EUR	
Servicekosten		24.803,73 EUR	
GESAMT		65.605,40 EUR	
Daraus ergeben sich aufzuteilende Gesamtbetriebskosten von :		1.184.767,92 EUR	netto
DIREKT VERRECHNETE KOSTEN			
Direkt zu verrechnende Servicekosten		848,44 EUR	
GESAMT		848,44 EUR	

TEIL II

Heizung	70,00 %	30,00 % der Energiekosten Heizung ergeben die Grundkosten
Warmwasser	30,00 %	30,00 % der Energiekosten Warmwasser ergeben die Grundkosten

Daher ergeben sich folgende Kosten (in EURO) für die gesamte Heizungsanlage:

Kostenart	Bezugsgröße	Anteil %	Nettobetrag
Heizung Grundkosten	783.413,76	30,00	235.024,13
Heizung Verbrauchskosten	783.413,76	70,00	548.389,63
Sonstige Kosten Heizung	65.605,40	70,00	45.923,78
Warmwasser Grundkosten	335.748,76	30,00	100.724,63
Warmwasser Verbrauchsk.	335.748,76	70,00	235.024,13
Sonstige Kosten Warmw.	65.605,40	30,00	19.681,62
Aufzuteilende Gesamtkosten			1.184.767,92
Direkt zu verrechnende Servicekosten			848,44
Gesamtkosten			1.185.616,36

Abrechnung 2024

Kostenaufschlüsselung der wirtschaftlichen Einheit:
ST. PETER HAUPTSTRASSE 29 - 35, 8042 GRAZ (TERRASSENHAUS)
Aufstellung und Aufteilung der umzulegenden Gesamtkosten der Heizungsanlage

TEIL I In der Abrechnungsperiode vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 sind die nachfolgenden Kosten angefallen:

ENERGIEKOSTEN			
Fernwärme Arbeitspreis (6.723,60 MWh) bei 149,64 € / MWh		1.006.149,80 EUR	
HKVV Verbrauchskosten		-7.810,30 EUR	
GESAMT		998.339,50 EUR	
SONSTIGE KOSTEN			
Fernwärme Grund- und Messpreis		38.792,46 EUR	
Servicekosten Messtechnik		17.586,10 EUR	
GESAMT		56.378,56 EUR	
SEPARATE KOSTEN			
HKVV Verbrauchskosten		7.810,30 EUR	
GESAMT		7.810,30 EUR	
Daraus ergeben sich aufzuteilende Gesamtbetriebskosten von :		1.062.528,36 EUR	netto
DIREKT VERRECHNETE KOSTEN			
Direkt zu verrechnende Servicekosten		1.322,16 EUR	
GESAMT		1.322,16 EUR	

TEIL II

Heizung	70,00 %	30,00 % der Energiekosten Heizung ergeben die Grundkosten
Warmwasser	30,00 %	30,00 % der Energiekosten Warmwasser ergeben die Grundkosten

Daher ergeben sich folgende Kosten (in EURO) für die gesamte Heizungsanlage:

Kostenart	Bezugsgröße	Anteil %	Nettobetrag
Heizkosten nach Nutzfl.	696.494,56	30,00	211.291,46
Heizkosten nach Verbr.	696.494,56	68,89	485.203,10
NiVaKo Heizung	56.378,56	70,00	39.464,99
Warmw.Kosten n. Nutzfl.	301.844,94	30,00	90.553,48
Warmw.Kosten n. Verbr.	301.844,94	70,00	211.291,46
NiVaKo Warmw.	56.378,56	30,00	16.913,57
HKVV Verbrauchskosten	7.810,30	1,11	7.810,30
Aufzuteilende Gesamtkosten			1.062.528,36
Direkt zu verrechnende Servicekosten			1.322,16
Gesamtkosten			1.063.850,52



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



Betriebskostenabrechnung 2024

SALDO BETRIEBSKOSTEN		13.742,71
SALDO HEIZKOSTEN		198.274,51
GESAMTERGEBNIS	Guthaben	212.017,22



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



Wohnkosten derzeit:

Gesamt (BK/HZ/RR):	€ 5,97 m² = € 597.- / 100 m² Wohnung
Betriebskosten:	€ 2,31 /m ²
Heizkosten:	€ 1,78 /m ²
Reparaturrücklage:	€ 1,90 /m ²



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35

Betriebskosten



📍 Heizkosteneinsparung:

- **Vorgabe der EU – Energie Effizienz – Richtlinie**
- **EEffG – Energieeffizienzrichtlinie (EU) 2018/2022**
- Nur mehr fernablesbare Funkzähler gestattet

- **Projekt:** Umstieg auf **ELEKTRONISCHE ERFASSUNG (2023)**

- Einrohrheizungssystem/Einregulierung/

- Austausch der Ventile in den Wohnungen auf elektronische Regelung?



3) Entwicklung der Betriebskosten

● Heizkosteneinsparung:

- Umbau der Heizungsstationen / **Pumpensanierung**
- **Einregelung der Einrohrheizung pro Wohnung** durch Erneuerung der Strangreguliertventile (Förderung) Strangreguliertventile/Wohnungsabsperungen im Schacht/Heizung- aufgrund der Streichung der Förderung – in Evidenz
- Messung mittels elektronischer Geräte – **Energieeffizienzrichtlinie (EU) 2018/2022**
- Verpflichtung bis 1. Jänner 2027



Ausgestattet mit zwei Fühlern, erfasst der RU-2 permanent die Temperatur der Radiator-Oberfläche sowie der Raumluft. Der im Gerät integrierte Microcontroller errechnet aus diesen Werten den effektiven Wärmeverbrauch des Heizkörpers. Die Daten werden automatisch per Funk an einen Datensammler (DACOS) gesendet. Eine Begehung der Wohnung, ein Ablesen der Verbrauchswerte und die manuelle Dokumentation der Verbrauchswerte entfallen somit. Das elegante und zeitlose Design macht das Gerät zu einem Schmuckstück am Radiator.



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35

INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSNUTZER

RU-2 Display-Anzeigen



Die Heizkostenverteiler RU-2 verfügen über ein fünfstelliges LCD Display (mit Sonderzeichen). Dieses ermöglicht es dem Wohnungsnutzer, den individuellen Verbrauch leicht ablesen zu können. Die Anzeige am LCD Display des Gerätes wechselt zyklisch und hat folgende Bedeutungen:

1. Wert: Aktueller Verbrauch

v 00179 Dieser Wert stellt den Verbrauchswert dar, d.h. den aktuellen Verbrauchsstand ab dem Stichtag der Erfassungsperiode. So stellt beispielsweise der Wert 00179 den Verbrauch von 179 Punkten seit dem Beginn der neuen Erfassungsperiode dar.

2. Wert: Anzeigetest (wird nur sehr kurz angezeigt)

M 88888 Diese Anzeige dient als Kontrolle der korrekten Funktion aller LCD Segmente.

3. Wert: M-Wert (Verbrauchswert zum Stichtag)

M 00325 Dieser Wert ist der sogenannte Memory-Wert (Altwert). Er stellt den Verbrauchswert der abgelaufenen Erfassungsperiode dar. So bedeutet beispielsweise der M-Wert „00325“ einen Verbrauch von 325 Punkten in der vergangenen Erfassungsperiode. Die Speicherung des M-Wertes erfolgt am sogenannten Stichtag, der von der Firma Messtechnik in die Geräte einprogrammiert wird. An diesem Stichtag erfolgt die Speicherung des aktuellen Verbrauchswertes als M-Wert (Altwert) und die Zählung des aktuellen Verbrauchswertes erfolgt neuerlich von 0.

4. Wert: Stichtagsdatum

01-08 Die Ziffern des vierten Wertes stehen für den Stichtag. Das bedeutet – wie beim nebenstehenden Beispiel als Stichtag 01-08 –, dass am 1. August eine Speicherung des Verbrauchswertes stattfindet. Genau zu diesem Zeitpunkt (im Beispiel ist es der 1. August) wird der aktuelle Wert als M-Wert gespeichert und die Zählung des aktuellen Wertes beginnt neuerlich von 0.

KONTAKT

Messtechnik FMB GmbH
8073 Feldkirchen bei Graz, Bahnhofstr. 8 – 10
Tel. +43 (0)316/32 22 28-0 Fax +43 (0)316/32 22 28-34
office@messtechnik.at | www.messtechnik.at

5. Wert: Checkzahl

c 48880 Die sogenannte Checkzahl ermöglicht die Plausibilisierung von allfälligen Wohnungsnutzer-Selbstablesungen. Die Zahl ergibt sich aufgrund eines speziellen Algorithmus in Verbindung mit dem M-Wert und dem aktuellen Verbrauchswert.



Verantwortung und Verlässlichkeit

Im Jahr 1973 als traditionelles Heizkosten-Abrechnungsunternehmen gestartet, versteht sich die Messtechnik heute als innovative Unternehmensgruppe für die effiziente Bereitstellung von Mess- und Verteilgeräten sowie für Dienstleistungen im Bereich von Wärme, Energie und Wasser. Mit unserem reichhaltigen Produkt- und Dienstleistungsangebot unterstützen wir unsere Kunden bei ihren Bemühungen um eine sparsame Ressourcenverwendung. Kundenorientierung ist für uns die wichtigste Prämisse für eine individuelle Betreuung und maßgeschneiderte Lösungen.

ÖSTERREICHWEITE KOSTENFREIE
SERVICE-HOTLINE: 0800/311 522



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



TEIL III Summe der abgelesenen Verbrauchseinheiten der HKV* des Hauses: **2.838.411,200 VEH**
 Summe der abgelesenen Verbrauchseinheiten der WWZ* des Hauses: **7.948,342 m³**
 Die gesamte beheizbare Fläche des Hauses beträgt: **49.898,59 m²**
 Anzahl der Abrechnungstage des Hauses: **366**

Berechnung Einheitspreis (Beträge in EURO)

Kostenart	Nettokosten		Gesamte Einheiten		Einheitspreis
Heizkosten nach Nutzfl.	211.291,46	dividiert durch	49.898,590 m²	ergibt	4,234417
Heizkosten nach Verbr.	485.203,10	dividiert durch	2.838.411,200 VEH	ergibt	0,170941
NiVaKo Heizung	39.464,99	dividiert durch	49.898,590 m²	ergibt	0,790903
Warmw.Kosten n. Nutzfl.	90.553,48	dividiert durch	49.729,600 m²	ergibt	1,820917
Warmw.Kosten n. Verbr.	211.291,46	dividiert durch	7.948,342 m³	ergibt	26,583086
NiVaKo Warmw.	16.913,57	dividiert durch	49.729,600 m²	ergibt	0,340110
HKVV Verbrauchskosten	7.810,30	dividiert durch	438,785 ¹⁾	ergibt	17,799833

2.838.411,20 VEH

EUR 0,170941

1:94 Verhältnis

TEIL III Summe der abgelesenen Verbrauchseinheiten der HKV* des Hauses: **30.057,270 VEH**
 Summe der abgelesenen Verbrauchseinheiten der WWZ* des Hauses: **8.526,709 m³**
 Die gesamte beheizbare Fläche des Hauses beträgt: **49.898,57 m²**
 Anzahl der Abrechnungstage des Hauses: **365**

Berechnung Einheitspreis (Beträge in EURO)

Kostenart	Nettokosten		Gesamte Einheiten		Einheitspreis
Heizung Grundkosten	235.024,13	dividiert durch	49.898,570 m²	ergibt	4,710037
Heizung Verbrauchskosten	548.389,63	dividiert durch	30.057,270 VEH	ergibt	18,244824
Sonstige Kosten Heizung	45.923,78	dividiert durch	49.898,570 m²	ergibt	0,920342
Warmwasser Grundkosten	100.724,63	dividiert durch	49.729,600 m²	ergibt	2,025446
Warmwasser Verbrauchsk.	235.024,13	dividiert durch	8.526,709 m³	ergibt	27,563287
Sonstige Kosten Warmw.	19.681,62	dividiert durch	49.729,600 m²	ergibt	0,395772

30.057,27 VEH

EUR 18,244824



Einspruchsfrist = 6 Monate

Hinweise zur Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung wurde entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere unter Berücksichtigung des Heizkosten-Abrechnungsgesetzes BGBl. 827/1992 idF BGBl. 101/2021, dem sog. HeizKG erstellt. Dieses Gesetz regelt alle Rechtsverhältnisse zwischen dem Wärmeabgeber, in dessen Auftrag wir die gegenständliche Heizkostenabrechnung durchgeführt haben, und den einzelnen Wärmeabnehmern.

Entsprechend § 18 HeizKG ist jeder Wärmeabnehmer berechtigt, in die Belegsammlung der Heizkosten zumindest während eines Zeitraumes von vier Wochen nach Versendung der Heizkostenabrechnung Einsicht zu nehmen. Der für Ihr Wohnobjekt zuständige Wärmeabgeber bzw. dessen Vertreter in der Regel Ihre zuständige Hausverwaltung, werden Sie über Ort und Zeitraum einer derartigen Belegeinsicht informieren.

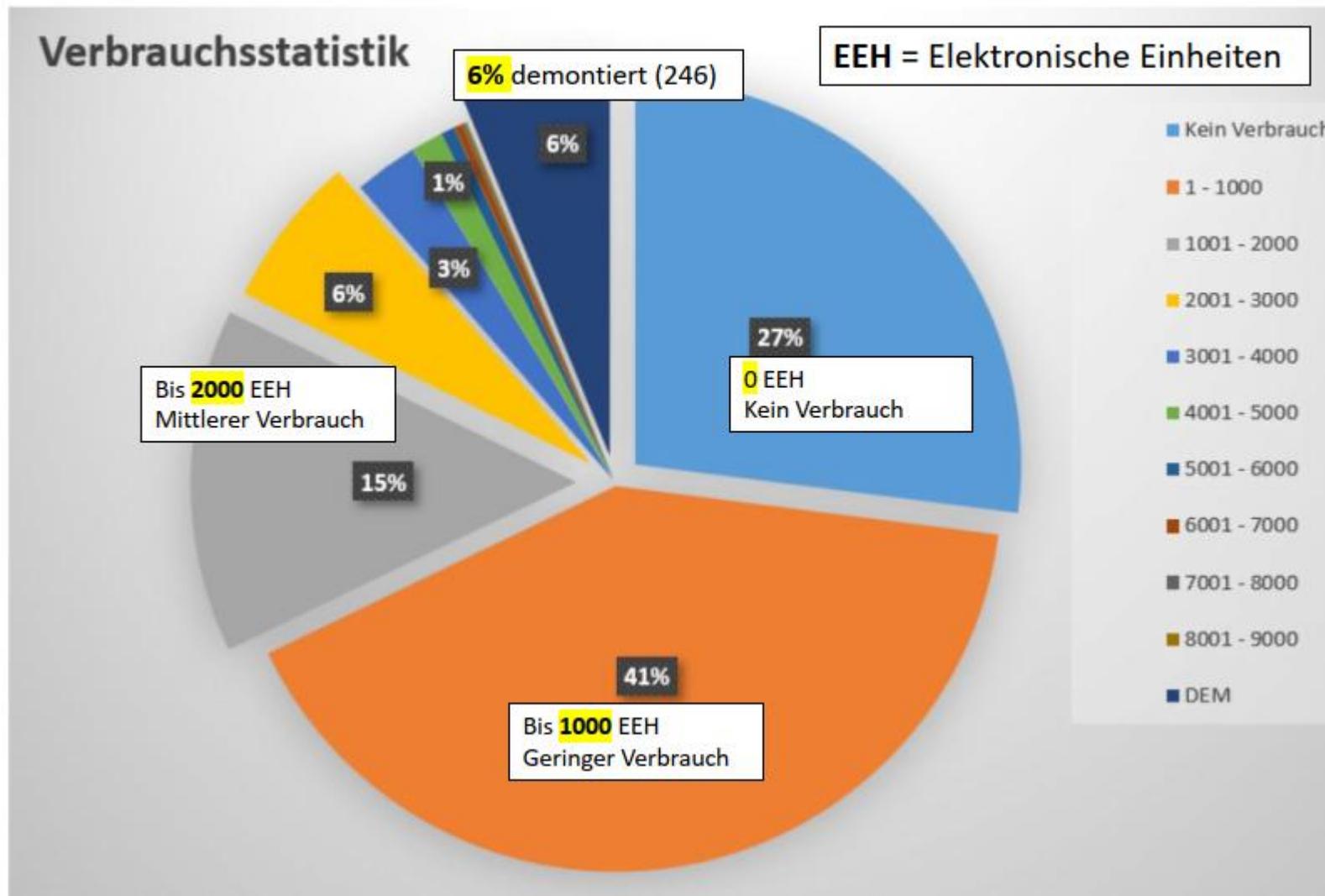
Auf die Folgen der Abrechnung gem. § 21 bis 24 HeizKG wird ausdrücklich hingewiesen.

Für weitere Informationen steht Ihnen gerne der / die zuständige Kundenbetreuer(in) der Firma Meßtechnik von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 9.00 bis 12.00 Uhr unter der Telefonnummer 0316/32 22 28-0 bzw. unter der E-Mail-Adresse office@messtechnik.at zur Verfügung.



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35

Heizkörper – Elektronische Verbrauchsverteilung 2024





WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



Abrechnung der Bewirtschaftungskosten					
Verteilungsschlüssel	Gesamt			Ihr Anteil	
Betriebskosten	49.534,70	m2	0,15 %	72,72	m2
Reparaturrücklage	565.220,00	Anteile	0,15 %	825,00	Anteile
Versicherung	565.220,00	Anteile	0,15 %	825,00	Anteile
Verwaltungshonorar	528,00	Anzahl	0,19 %	1,00	Anzahl
Wasser	49.653,50	m2	0,15 %	72,72	m2

Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag	Schlüssel	Ihr Anteil
------------------------	--------------	-----------	------------

Betriebskosten

Ausgaben

10% Grundsteuer	-70.299,15	72,72 / 49.534,70	-103,20
10% Müllabfuhr	-89.709,89	72,72 / 49.534,70	-131,70
10% Kanalgebühr	-119.899,81	72,72 / 49.534,70	-176,02
10% Strom	-65.095,12	72,72 / 49.534,70	-95,56
10% Schädlingsbekämpfung	-5.200,00	72,72 / 49.534,70	-7,63
10% Hauspersonal	-341.632,67	72,72 / 49.534,70	-501,54
10% Grünanlagen	-11.431,10	72,72 / 49.534,70	-16,78
10% Kleinreparaturen/Arbeitsutensilien	-85.081,80	72,72 / 49.534,70	-124,91
10% Telefon & Internet	-1.335,18	72,72 / 49.534,70	-1,96
10% Liftkosten	-169.406,50	72,72 / 49.534,70	-248,70
10% Versicherung	-172.028,66	825,00 / 565.220,00	-251,09
10% Verwaltungshonorar	-134.512,44	1,00 / 528,00	-254,76
10% Wasser	-105.079,39	72,72 / 49.653,50	-153,89
Summe Ausgaben Betriebskosten	-1.370.711,71		-2.067,75



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35



Die gesamte Abrechnung beinhaltet Nettobeträge, die Ihrer Nutzungsart entsprechende Umsatzsteuer ist in der beiliegenden Rechnung Nr. 2025/20377 ausgewiesen. Insgesamt ergibt Ihre Jahresabrechnung eine

Nachzahlung von Euro 158,27

Verbrauchsabhängige Kosten

Heizkostenabrechnung	-745.092,15	-1.519,46
Warmwasserabrechnung	-318.758,40	-165,02
Summe Ausgaben lt. Abrechnung		-1.684,48
Heizkosten		1.155,28

Differenz Heizung

EUR	-1.519,46
EUR	1.155,28
GESAMT	364,18

Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag	Schlüssel	Ihr Anteil
Warmwasser			175,25

Differenz Wasser

Ergebnis verbrauchsabhängige Kosten -353,95

	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
BK-Abrechnung Vorjahr	-104,38	10%	-10,44	-114,82
Abrechnung BK Garage	-127,09	20%	-25,42	-152,51
Heizkostenabrechnung	364,18	20%	72,84	437,02
Dotation der Rücklage	111,38	0%	0,00	111,38
10%ige Entnahme Rücklage	-111,55	0%	0,00	-111,55
Warmwasserabrechnung	-10,23	10%	-1,02	-11,25
Gesamtbetrag	122,31		35,96	158,27

EUR	- 165,02
EUR	175,25
GESAMT	- 10,23



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Kommen Sie gut nach Hause und bleiben Sie
gesund!**

Ihr TEAM

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH



WEG St. Peter Hauptstraße 29-35





WEG St. Peter Hauptstraße 29-35

