

Innsbruck, 07.04.2026

Herr
Wolfgang Ritzer
Münchnerstraße 21
6330 Kufstein

Kundennummer 5227 00120 6
Bestandsart WOHNUNG / Hs.2/EG 12
Typus Eigentum
UID-Nr. ATU65191455
Rech.Nr. 5227-00120-2026-0002

IBAN AT382050303300679861

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Objekt: EG Carl-Wagner-Straße 12, 14, 6330 KUFSTEIN

Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Nachforderung	676,88
Heizkosten - Guthaben	92,37
Jahresabrechnung 2025 Forderung	584,51
	0,00
Gesamt-Forderung	584,51

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

		Gesamt	Ihr Anteil
002	Parifizierung	2.327	101
900	indiv. Aufteilung		
001	Nutzfläche	1.897,38	90,55
GA	Parifizierung	196	0
WO	Parifizierung	2.131	101

Betriebskosten

EG Carl-Wagner-Straße 12, 14

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:

Grundsteuer	976,20	10,00%	002	42,37
Müllgebühren	4.920,19	10,00%	002	213,55
Strom	2.913,46	10,00%	002	126,45
Versicherung	4.067,09	10,00%	002	176,53
Anlagenbetreuung	9.012,00	10,00%	002	391,15
Außenanlage	140,50	10,00%	002	6,10
Winterdienst	207,51	10,00%	002	9,01
Zählermieten	792,58	10,00%	002	34,40
Liftkosten	7.031,87	10,00%	002	305,21
Garagenkosten	385,98	10,00%	002	16,75
Wartung und Prüfung	5.076,43	10,00%	002	220,33
Verwaltungskosten	10.239,24	10,00%	002	444,42
Differenz Abr. Vorjahr	0,21	0,00%	002	0,01
Wasser und Kanal	4.640,46	10,00%	900	
Kaltwasser lt. Beilage		10,00%		256,71
Kaminkehrer	239,26	10,00%	900	
Summe Kosten	50.642,98			2.242,99

Erträge:

Bank-/Finanzamt-Spesen	137,74		002	5,98
Vorschreibung				
Kaltwasser 10 %	-5.032,92			
davon:				
Kaltwasser		10,00%		-200,16
Betriebskosten 10 %	-30.233,76			
Betriebskosten		10,00%		-1.432,92
Betriebskosten 20 %	-2.780,28			
Summe Erträge	-37.909,22			-1.627,10

Differenz:

Saldo netto	12.733,76			615,89
-------------	-----------	--	--	--------

Umsatzsteuer:

10% von Kosten	2.242,98			224,30
10% von Vorschreibung	-1.633,08			-163,31
Summe Umsatzsteuer	609,90			60,99

Betriebskosten - Nachforderung

676,88



Heizkosten

EG Carl-Wagner-Straße 12, 14

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

Kosten:

Fernwärme Grundkosten	6.560,58	20,00%	900	
Fernwärme Arbeitskosten	6.631,99	20,00%	900	
Wartung Solaranlage	301,67	20,00%	900	
Warmwasser	4.292,99	10,00%	900	
Messkosten	869,82	20,00%	900	
Differenz Abr. Vorjahr	-0,05	0,00%	001	0,00
Heizkosten lt. beilieg. Abrechnung		20,00%		517,23
Warmwasser lt. beilieg. Abrechnung		10,00%		219,70
Summe Kosten	18.657,00			736,93

Erträge:

Vorschreibung				
Warmwasser 10 %	-4.228,32			
davon:				
Warmwasser		10,00%		-152,64
Heizkosten 20 %	-15.043,08			
Heizkosten		20,00%		-655,68
Summe Erträge	-19.271,40			-808,32

Differenz:

Saldo netto	-614,40			-71,39
-------------	---------	--	--	--------

Umsatzsteuer:

10% von Kosten	219,70			21,97
20% von Kosten	517,23			103,45
10% von Vorschreibung	-152,64			-15,26
20% von Vorschreibung	-655,68			-131,14
Summe Umsatzsteuer	-71,39			-20,98

Heizkosten - Guthaben

92,37

Instandhaltung EG

EG Carl-Wagner-Straße 12, 14

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Gesamt USt Aufl.Kz Ihr Anteil

Stand per 01.01.2025 - Guthaben -82.066,14

Kosten:

Instandhaltung 10 %	6.705,99	10,00%	002	291,06
Versicherungsschaden	7.483,67	10,00%	002	324,82
Waschmaschinenaufwand	-134,34	10,00%	002	-5,83
Schadensvergütung	-8.196,81	10,00%	002	-355,77
Kaptialertragsteuer	184,00	0,00%	002	7,99
Summe Kosten netto	6.042,51			262,27

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00	002	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	536,49	WO	25,43
+UStaufwand f. Garagen	98,68	GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00	LO	0,00
Summe Kosten brutto	6.677,68		287,70

Erträge:

Sonstige Einnahmen	
Vergütung PV-Strom	-77,08
Zinserträge	-736,01
Vorschreibung	
Instandhaltung EG 00 %	-20.491,20
Summe Erträge	-21.304,29

Stand per 31.12.2025 - Guthaben -96.692,75

zuzügl. Nachverrechnung für Garagen/Lokale 2025

(Diff. auf Regelbesteuerung) -49,31

Beiträge zur Rücklage	20.491,20	
davon Ihr Anteil		889,44
abzügl.bereits vorgeschrieben		-889,44



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

EG Carl-Wagner-Straße 12, 14

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
USt 10% für Betriebskosten			224,30
USt 10% für Heizkosten			21,97
USt 20% für Heizkosten			103,45
USt 10% für Instandhaltung EG	536,49	WO	25,43
USt 20% (Ga)Instandhaltung EG	98,68	GA	0,00
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-309,71

USt-Saldo aus Jahresabrechnung**65,44**

Übersicht der Rückstände für 2025

Top-Nummer	Rückstand
Hs.1 EG 01	1.122,27
Hs.1/2.OG 09	8,70
Hs.1/3.OG 10	95,17
AP01	12,91
AP02	25,90
AP 12	28,14
AP 15	28,14
AP 19	15,86
AP 20	25,82
AP 26	22,55
AP 29	31,09



Abrechnung

Anlagennummer:
0710/06298 0003/0-10
Abrechnungszeitraum
01.01.2025 - 31.12.2025

Abnehmer: 05227001206
Ritzer Wolfgang
Münchnerstraße 21
6330 Kufstein

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)
Carl Wagner-Straße 12-14
6330 Kufstein

Hausverwaltung / Eigentumsgemeinschaft
Carl-Wagner-Straße 12-14 p.A.
we - Gemeinnützige Tiroler
Wohnbau GmbH
Südtirolerplatz 8
6010 Innsbruck

KOSTENAUFSTELLUNG

Energiekosten	DATUM	FERNWÄRME MWH	KOSTEN EUR	BETRAG OHNE MWST
Fernwärme Arbeitspreis		114,160	10.924,98	
		114,160		10.924,98
Sonstige Kosten				
FW - Grundpreis			6.560,58	
Messkosten			869,82	
Wartung Solaranlage			301,67	
				7.732,07
Zusatzkosten Heizung				
Abzug Nutzer Direktkosten			-18,70	
				-18,70
			Wärmekosten Gesamt	18.638,35
			Direktkosten	18,70

ERMITTLUNG DER GRUND- & VERBRAUCHSKOSTEN GEMÄß HEIZ- & KÄLTEKOSTENABRECHNUNGSGESETZ

Kosten		Heizung 76,99 %	Grund- 30,00 %	Verbrauchskosten 70,00 %	Warmwasser 23,01 %	Grund- 30,00 %	Verbrauchskosten 70,00 %
Energiekosten	10.924,98	8.411,14	2.523,34	5.887,80	2.513,84	754,15	1.759,69
Sonstige Kosten	7.732,07	5.952,92	5.952,92		1.779,15	1.779,15	
Zusatzkosten Heizung	-18,70	-18,70	-18,70				
		14.345,36	8.457,56	5.887,80	4.292,99	2.533,30	1.759,69

Verteilung der Kosten

Verteilung der Kosten		Ihre Abrechnung				
	Gesamtkosten	Gesamtanteile		Preis je Anteil	Ihre Anteile	Ihre Kosten
Heizkosten	14.345,36					
Grundkosten	8.457,56	1.897,380 m² versorgte Nutzfläche	=	4,457494	x 90,550	= 403,63
Verbrauchskosten	5.887,80					
Aufteilung auf Verbrauchsgruppen						
Verbrauch HKV Elektronisch		64.721,784 kWh	= 73,64 % von	5.887,80	=	4.335,78
Verbrauch Wärmezähler		23.170,000 kWh	= 26,36 % von	5.887,80	=	1.552,02
Verteilung Verbrauchskosten						
Verbrauch HKV Elektronisch	4.335,78	32.711,244 Einheiten	=	0,132547	x 0,000	= 0,00
Verbrauch Wärmezähler	1.552,02	23.170,000 kWh	=	0,066984	x 1.696,000	= 113,60
Heizkosten						517,23
Warmwasserkosten	4.292,99					
Grundkosten	2.533,30	1.897,380 m² versorgte Nutzfläche	=	1,335157	x 90,550	= 120,90
Verbrauchskosten						
Warmwasser WI	1.759,69	460,770 m³	=	3,819020	x 25,870	= 98,80
Warmwasserkosten						219,70

Abrechnung

Anlagennummer:

0710/06298 0003/0-10

Abnehmer:

Ritzer Wolfgang

05227001206

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)

Carl Wagner-Straße 12-14
6330 Kufstein

NR	Gerätenummer	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch
0070103	67536823	F	WMZ-K	1,000	31.12.2025HA	17.324,000	15.628,000	1.696,000
H2	Verbrauch Heizung (kWh)						Ihr Anteil	1.696,000
NR	Gerätenummer	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch
0070202	66869317	WC	WWZ-AP	1,000	15.02.2026HA	75,840	49,970	25,870
W1	Verbrauch Warmwasser (m³)						Ihr Anteil	25,870
NR	Gerätenummer	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch
0070302	01184227	WC	KWZ-AP	1,000	15.02.2026HA	321,610	255,970	65,640
K1	Verbrauch Kaltwasser (m³)						Ihr Anteil	65,640

Erläuterungen

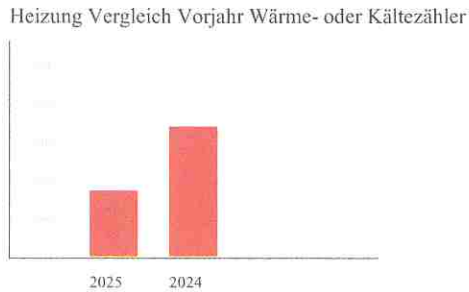
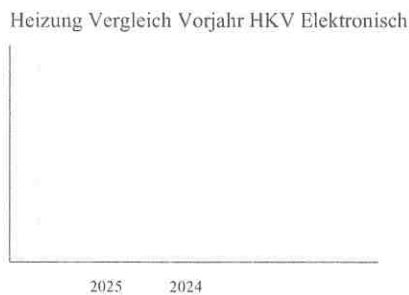
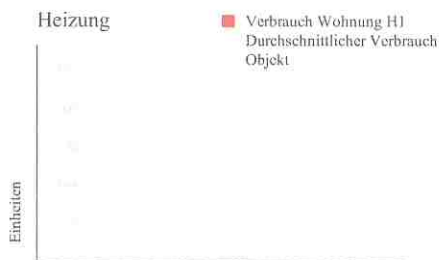
Legende: HA = Hauptablesung
GT = Gerätetausch
SE = Schätzung einzelner Geräte

Warmwassertrennung

H = Heizkostenanteil	76,99 %	$W = V \times 100 / G$	V = Verbrauch für Warmwasser	= 26.263,890 kWh
W = Warmwasserkostenanteil	23,01 %	$H = 100 - W$	G = Gesamtverbrauch	= 114.160,000 kWh

Der tatsächliche Preis des Energieträgers beträgt: 0,096 EUR/kWh

Verbrauchshistorie



Abrechnung

Anlagennummer:

0710/06298 0003/0-10

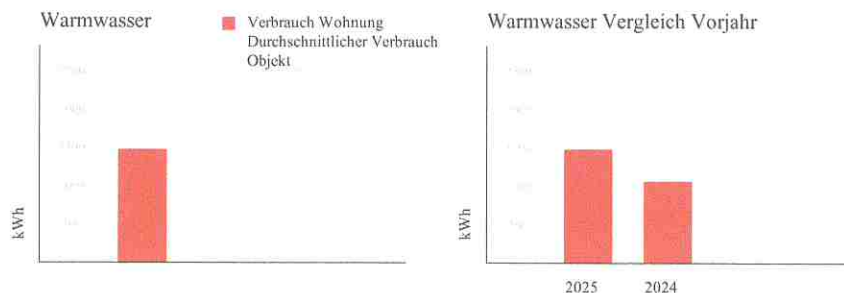
Abnehmer:

Ritzer Wolfgang

05227001206

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)

Carl Wagner-Straße 12-14
6330 Kufstein



- Lesen Sie zur **Kontrolle Ihrer Messgeräte** regelmäßig ab, so kann ein Defekt rasch erkannt werden und melden Sie diesen schnellstmöglich.

- Betrifft nicht zugängliche Wohnungen sowie verbaute oder defekte Messgeräte:

Um eine Benachteiligung anderer Abnehmer zu vermeiden, muss eine Verbrauchshochrechnung vorgenommen werden (ÖNORM M5930). Für die Ermittlung der Hochrechnung werden analog zur ÖNORM M5930 und zum HeizKG Parameter wie Wohnungsgröße, Zeitraum, Vorjahresverbrauch, Heizkörperleistung, Verbrauchstrend in der Wohnung oder Verbrauchstrend im gesamten Haus herangezogen. Eine eventuelle Rückrechnung der Hochrechnung ist gegebenenfalls erst in der darauffolgenden Abrechnungsperiode möglich.

- Für jede **Änderung der Versorgungsanlage** in Ihrer Nuteinheit ist die Zustimmung der Hausverwaltung/aller Eigentümer notwendig (ÖNORM M5930). Ausgetauschte oder geänderte Wärme- oder Kältesysteme (Heizkörper etc.) sind Ihrem zuständigen Techem Standort zu melden. Werden Messgeräte (Wärme, Kälte oder Wasser) abmontiert, ist vorher eine Ablesung erforderlich und der Firma Techem Messtechnik GmbH ist eine schriftliche Bestätigung über die ersatzlose Demontage zu übersenden (zB Arbeitsnachweis einer Installationsfirma).

- Bitte beachten Sie, dass die eichpflichtigen Messgeräte gemäß § 14 **Maß- und Eichgesetz** (MEG) innerhalb bestimmter Fristen zur Nacheichung vorzulegen sind. Diese Nacheichfrist beträgt bei Wasser-, Wärme- und Kältezählern (Anzeige in m³, kWh, MWh) gemäß § 15 Z 5 MEG fünf Jahre.

- Die **kommende Ablesung** wird voraussichtlich plus/minus 14 Tage - bezogen auf den letzten Hauptablesungstermin - durchgeführt und ca. 14 Tage vorher mittels Aushang am "Schwarzen Brett"/Haustür bekanntgegeben (ÖNORM M5930). Nach einem schriftlichen Auftrag an uns ist gegen Kostenersatz auch eine schriftliche Verständigung an eine andere Adresse oder Person möglich. Bei Fernablesungen ist Ihre Anwesenheit und ein Betreten der Nuteinheit nicht notwendig.

- Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 24 - Genehmigung der Abrechnung:

Soweit ein Abnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen Abnehmer und Abgeber als genehmigt.

- Bitte beachten Sie weiters § 21 - Vorauszahlungen und Folgen der Abrechnung, § 22 - Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung und § 23 - Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge lt. dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz.

- Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 19 - Belegeinsicht

Für die Belegeinsichtnahme ersuchen wir Sie höflich um Terminvereinbarung mit Ihrer Hausverwaltung.

Für weitere Informationen im Sinne des §18 Abs 1 Z 13 und Z 14 HeizKG erlauben wir uns, Sie auf die nachfolgend angeführten Kontaktmöglichkeiten aufmerksam zu machen.

- E-Control: <https://www.e-control.at/>
- IWO-Österreich: <https://iwo-austria.at/>
- Verbraucherschlichtung: <https://www.verbraucherschlichtung.at/>
- VKI: <https://vki.at/>
- WKO: <https://www.wko.at/>

Weitere Informationen zu unseren Energiedienstleistungen finden Sie zudem auf unserer Homepage.

Abrechnung

Anlagennummer:

0710/06298 0003/0-10

Abnehmer:

Ritzer Wolfgang

05227001206

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)

Carl Wagner-Straße 12-14
6330 Kufstein

Bitte beachten Sie, dass Informationen zu Ihrer Abrechnung auch auf den Unterlagen Ihrer Hausverwaltung angeführt sein können.



Abrechnung

Anlagennummer:
0710/06298 0003/0-10
Abrechnungszeitraum
01.01.2025 - 31.12.2025

Abnehmer: 05227001206
Ritzer Wolfgang
Münchnerstraße 21
6330 Kufstein

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)
Carl Wagner-Straße 12-14
6330 Kufstein

Hausverwaltung / Eigentumsgemeinschaft
Carl-Wagner-Straße 12-14 p.A.
we - Gemeinnützige Tiroler
Wohnbau GmbH
Südtirolerplatz 8
6010 Innsbruck

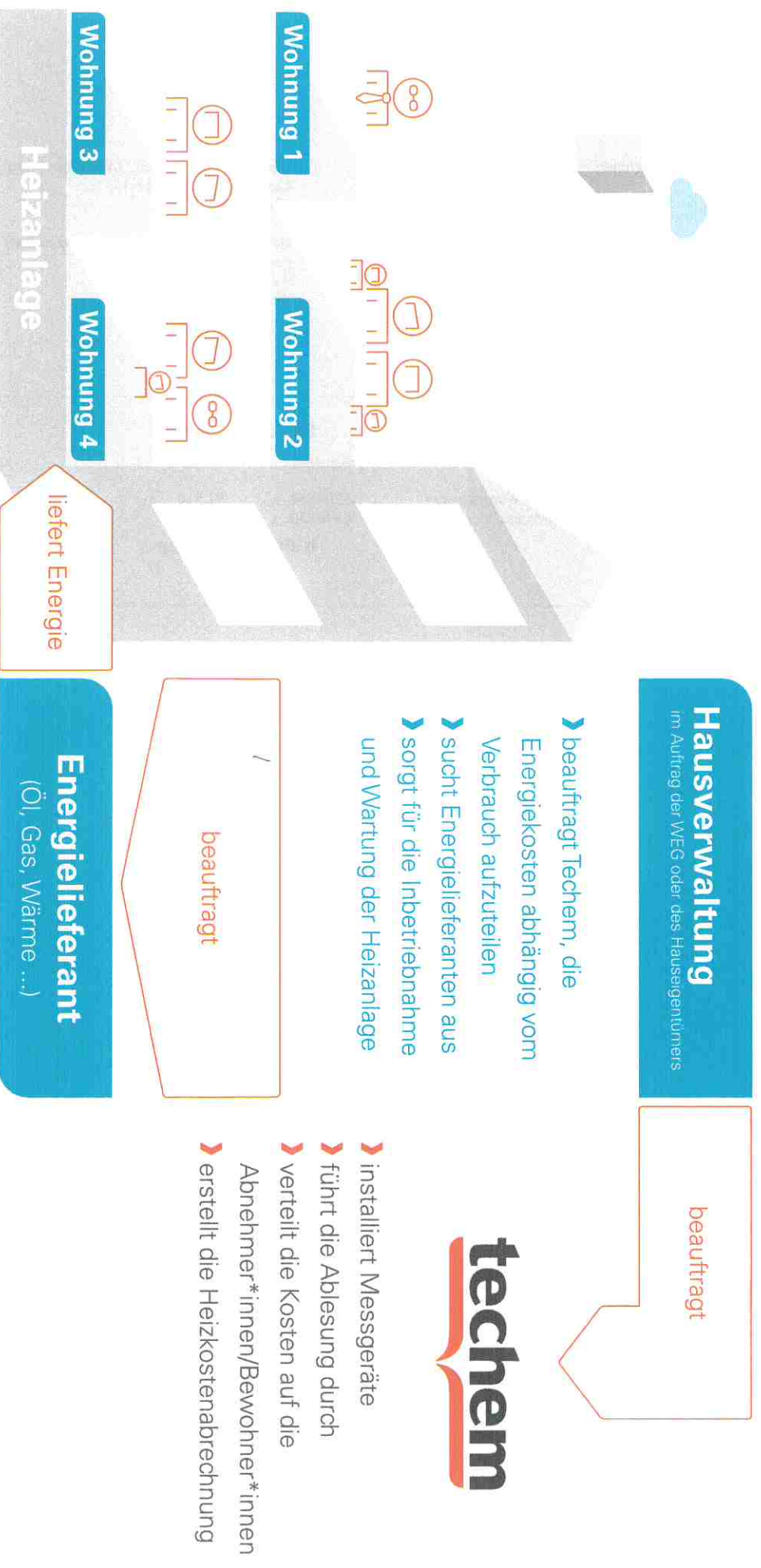
Verteilung der Kosten

Ihre Abrechnung

	Gesamtkosten		Gesamtanteile		Preis je Anteil		Ihre Anteile		Ihre Kosten
Kaltwasser + Kanal	4.443,78	:	1.641,210m³ Kalt-/Warmwasser=		2,707624	x	91,510	=	247,77
Messkosten	196,68	:	22,000Kaltwasserzähler =		8,940000	x	1,000	=	8,94
							Kaltwasserkosten		256,71



Wie entstehen die Energiekosten auf meiner Abrechnung?





Herr
Wolfgang Ritzer
Münchnerstraße 21
6330 Kufstein

VORSCHREIBUNG AB 01.07.2026
(gilt bis zum Erhalt einer neuen Vorschreibung)

Kunden-Nr.: 05227-00120-6
Best.art: WOHNH/Hs.2/EG 12
Rechn.Nr. 05227-00120-2026-0003
UID-Nr. ATU65191455
Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2026 die
bisherige Rechnung 2026-0001

Wohnhausanlage: EG Carl-Wagner-Straße 12, 14
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Innsbruck, 07.04.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
IH-Rücklage EG	93,06	0,00
Betriebskosten	162,76	10,00
Kaltwasser	25,36	10,00
Heizkosten	45,01	20,00
Warmwasser	19,19	10,00
Netto	345,38	
+ 10,00% USt von 207,31	20,73	
+ 20,00% USt von 45,01	9,00	
Vorschreibung monatlich	375,11	

Sehr geehrter Herr Ritzer!

Unsere Creditor-ID: AT62ZZZ00000019287 Mandat-Nr. für den Einzug: 05227001206
Bei Schriftverkehr bitten wir Sie stets Ihre Kunden-Nr. anzuführen.

Mit freundlichen Grüßen
Tiroler Wohnbau
Hausverwaltung (Tel.Nr. 0512/5393-111)

***** Bankkonto der EG: IBAN AT382050303300679861 BIC SPIHAT22XXX *****

Alle Zahlungen bitte ausschließlich auf das o.a. Bankkonto zum 5. jeden Monats überweisen, da Einzahlungen auf ein anderes Bankkonto zu unnötigen Umbuchungen, Rücküberweisungen und Zinsenbelastungen führen.

