

L A W O G Gemeinn.Landeswohn.Gen.mbH/OÖ  
Garnisonstr.22, 4021 Linz

4832 05781 9 - Seite 1

Linz, am 02.05.2024

Herr  
Dipl. Ing. Karl Wagner  
Stechergasse 7a/14  
4020 Linz

Kundennummer	4832 05781 9
Bestandsart	E.Wo. / 78
Typus	Eigentümer
UID-Nr.	ATU56195959
Rech.Nr.	4832-05781-2024-0002

## J a h r e s a b r e c h n u n g

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

**Objekt: WEG Leonding, Larnhauserweg 5**

im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

### Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Nachforderung	16,34
Verwaltungskosten - Nachforderung	23,57
<b>Gesamt-Rückstand</b>	<b>39,91</b>

### Übersicht Aufteilungskennzeichen:

			Gesamt	Ihr Anteil
002	Parifikat	in Anteilen	10.000	118
007	Lift-Schl.		9.820,000	118,000
003	Parif.Wo.u.Gesch.		9.959	118
008	Parif.Gar.		41	0
GA	Parif.Gar.	Garage	41	0
WO	Parifikat		9.959	118

Betriebskosten	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
----------------	--------	-----	---------	------------

<b>Kosten:</b>	Grundsteuer	6.962,74	10,00%	002	82,16
	Müllgebühr	13.506,40	10,00%	002	159,38
	Stromkosten	1.800,75	10,00%	002	21,25
	Versicherungen	6.400,90	10,00%	002	75,53
	Sonstige Betriebskosten	124,57	10,00%	002	1,47
	Hausbetreuung/Fremdfirma	17.825,61	10,00%	002	210,34
	Aufzugskosten	7.265,68	10,00%	007	87,31
	Wartungskosten	130,95	10,00%	002	1,55
	Brandschutz	605,28	10,00%	002	7,14
	Pflege Außenanlagen	6.990,19	10,00%	002	82,48
	Schädlingsbekämpfung	957,10	10,00%	002	11,29
	Spielplatz	7,93	10,00%	002	0,09
	Kanal / Wasser	15.441,42	10,00%	002	182,21
	Sperrmüll	3.594,37	10,00%	002	42,41
	Summe Kosten	81.613,89			964,61

<b>Erträge:</b>	Waschmaschinenenerträge	-88,00	10,00%	002	-1,04
	Vorschreibung				

Waschmaschinenenerträge	-88,00	10,00%	002	-1,04
Verschreibung				
Betriebsko.Akonti 10%	-80.070,36			
davon:				
Betriebskosten		10,00%		-948,72
Gar./Stdpl.Akonti 20%	-270,60			
Summe Erträge	-80.428,96			-949,76

<b>Differenz:</b>	Saldo netto	1.184,93	14,85
-------------------	-------------	----------	-------

Saldo netto	1.184,93	14,85
-------------	----------	-------

<b>Umsatzsteuer:</b>	10% von Kosten	964,61	96,46
	10% von Verschreibung	-948,72	-94,87

10% von Kosten	964,61	96,46
10% von Vorschreibung	-948,72	-94,87
10% von Erträge	-1,04	-0,10
Summe Umsatzsteuer	14,85	1,49

<b>Betriebskosten - Nachforderung</b>	<b>16,34</b>
---------------------------------------	--------------

**Verwaltungskosten**

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

<b>Kosten:</b>	Verwaltg.Kosten/Whg.10%	29.912,88	10,00%	003	354,43
	Verwaltg.Kosten/Gar.20%	81,28	20,00%	008	0,00
	Rundungsdifferenzen	0,27	10,00%	003	0,00

Summe Kosten	29.994,43	354,43
--------------	-----------	--------

<b>Erträge:</b>	Vorschreibung				
	VW-Akonti/Wohnung 10%	-28.107,48			
	davon:				
	Verwaltung		10,00%		-333,00
	VW-Akonti/Gar./Stdpl.20%	-76,44			

Summe Erträge	-28.183,92	-333,00
---------------	------------	---------

<b>Differenz:</b>	Saldo netto	1.810,51	21,43
-------------------	-------------	----------	-------

<b>Umsatzsteuer:</b>	10% von Kosten	354,43	35,44
	10% von Vorschreibung	-333,00	-33,30

Summe Umsatzsteuer	21,43	2,14
--------------------	-------	------

<b>Verwaltungskosten - Nachforderung</b>	<b>23,57</b>
------------------------------------------	--------------

## Instandhaltung

Gesamt    USt    Aufl.Kz    Ihr Anteil

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2023 - Guthaben -185.871,33

<b>Kosten:</b>	Allgem.Reparaturkosten	87.116,54	10,00%	002	1.027,98
	Schäden/Versicherung	18.377,88	0,00%	002	216,86
	Weiterverre.an Dritte	192,74	0,00%	002	2,27
	Bankspesen	623,84	0,00%	002	7,36
Summe Kosten netto		106.311,00			1.254,47

<b>Umsatzsteuer:</b>	+UStaufwand f. alle	0,00		002	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	8.675,94		WO	102,80
	+UStaufwand f. Garagen	71,43		GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
Summe Kosten brutto		115.058,37			1.357,27

<b>Erträge:</b>	Sonstige Einnahmen	
	Einzahlg./Versicherung	-18.936,54
	So.Instand.Erträge 0%	-96,80
	Zinsenertrag	-531,86
	Ez.Versicherung/VJ	-259,20
	Vorschreibung	
	VS/Instandh.Rücklage	-47.347,68
Summe Erträge		-67.172,08

Stand per 31.12.2023 - Guthaben -137.985,04

Beiträge zur Rücklage	47.347,68	
davon Ihr Anteil		558,72
abzügl.bereits vorgeschrieben		-558,72

# L A W O G Gemeinn.Landeswohn.Gen.mbH/OÖ

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

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
USt 10% für Betriebskosten			96,46
USt 10% für Verwaltungskosten			35,44
USt 10% für Instandhaltung	8.675,94	WO	102,80
USt 20% (Ga)Instandhaltung	71,43	GA	0,00
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-128,17
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Sonst.Ertrag			-0,10
<b>USt-Saldo aus Jahresabrechnung</b>			<b>106,43</b>



An alle Eigentümer:innen  
der Wohnanlage  
Larnhauserweg 5  
4060 Leonding

Datum: 02.05.2024  
Abt.: Gebäudeverwaltung  
Sachb.: Herr Mayrhauser  
Frau Nigl  
Team III  
Telefon: 0732/9396  
e-mail: [verwaltung@lawog.at](mailto:verwaltung@lawog.at)

**WEG Leonding, Larnhauserweg 5**  
**VORAUSSCHAU LT. § 20 ABS. 2 WEG**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vom Gesetzgeber ist der Verwalter der Liegenschaft gemäß § 20 Abs 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angehalten, die Wohnungseigentümer bis Ende des laufenden Kalenderjahres über die in absehbarer Zeit (3 Jahre) möglicherweise anfallenden und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie deren voraussichtlichen Kosten und Deckung zu informieren.

Diese Angelegenheit betreffend teilen wir Ihnen mit, dass in nächster Zeit keine größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei Ihrem Wohnhaus vorgesehen sind.

Sollten Sie jedoch selbst Wahrnehmungen bezüglich der Durchführung von Reparatur- und Sanierungsarbeiten gemacht haben oder Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten gewünscht sein, ersuchen wir um Ihre Mitteilung.

Etwaige Instandsetzungsarbeiten kleineren Umfangs werden wie bisher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchgeführt.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass die Rücklage als Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft fruchtbringend veranlagt wird.

Die Bewirtschaftungskosten (Betriebs- und Heizkosten) werden mittels monatlicher Akontozahlungen vorgeschrieben. Nach Ablauf der Abrechnungsperiode werden diese mit den tatsächlichen Aufwendungen in Form einer Jahresabrechnung mit jedem einzelnen Bestandnehmer abgerechnet.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüße

Gemeinnützige  
Landes-  
wohnungsgenossenschaft für Oö.  
eingetragene GenmbH.  
Garnisonstr. 22 | 4021 Linz | [www.lawog.at](http://www.lawog.at)  
i. A.

**LAWOG**

# **INFORMATION ZUR JAHRESABRECHNUNG**

## **Allgemeines:**

Die Jahresabrechnung beinhaltet die Gegenüberstellung der tatsächlich angefallenen Kosten für Aufwendungen, welche die Betriebs-/Verwaltungs- und Heizkosten betreffen, mit den geleisteten Akontozahlungen der Bestandnehmer (Nutzer).

Viele dieser Aufwendungen wie z.B. Kommunalgebühren (Kanal, Müll etc.) sind durch den Nutzer bzw. die Gebäudeverwaltung leider nicht oder nur teilweise (durch sparsamen Umgang) beeinflussbar.

Auch Aufwendungen, welche auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen (Sicherheitsprüfungen bei Spielplätzen, Personenaufzügen etc.) anfallen, sind unumgänglich.

Selbstverständlich kann durch einen sorgsamen und sparsamen Umgang (z.B. Sauberhalten der Wohnanlage = Vermeidung von Sonderentsorgungen von Sperrmüll) eine Kosteneinsparung erzielt werden.

## **Erläuterungen:**

### **Betriebskosten:**

Aufwendungen zur regelmäßigen Anlagenbetreuung, Kommunalgebühren, Service- und Wartungskosten, Allg. Stromkosten und dgl.

### **Verwaltungskosten:**

Gesetzlich geregelte Verwaltungssätze

### **Heizkosten:**

Energiekosten (z.B. Öl, Gas, etc.), Strom zum Betrieb der Heizanlage, Heizungswartung und dgl.

### **Annuitäten:**

je nach Beilage

### **Instandhaltungsübersicht:**

#### **Nur nachrichtlich!**

Diese Aufwendungen betreffend Instandhaltung, Erhaltung, Sanierung, Versicherungsschäden, etc. haben keinen Einfluss auf die Jahresabrechnung.

**Für Rückfragen zur Jahresabrechnung steht Ihnen das für Ihre Wohnanlage zuständige Verwaltungsteam auch per E-Mail zur Verfügung.**

### **Kontakt-Gebäudeverwalter:**

**E-Mail: [Mayrhauser.Michael@lawog.at](mailto:Mayrhauser.Michael@lawog.at)**

### **Speziell zur Heizkostenabrechnung (bei Verbrauchsablesung):**

Wenden Sie sich bitte direkt an die jeweilige Abrechnungsfirma gemäß beiliegender Einzelabrechnung.



# Datenschutzerklärung

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Datenschutzerklärung informiert Sie über den Umgang mit personenbezogenen Daten, wie wir Sie innerhalb des gesetzlichen Rahmens erfassen, speichern, verarbeiten, weitergeben und übermitteln.

Wir geben Ihnen auch Auskunft über Zweck und Umfang unserer Datenverarbeitungen und informieren Sie über Ihre Rechte.

Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie hier:

---



<https://www.lawog.at/de/impressum-datenschutz/>

[datenschutz@lawog.at](mailto:datenschutz@lawog.at)

---



<https://www.gvvg.at/datenschutz/>

[datenschutz@gvvg.at](mailto:datenschutz@gvvg.at)

---



<https://dwg.at/de/impressum-datenschutz/>

[datenschutz@dwg.at](mailto:datenschutz@dwg.at)