

GRAF Immobilien-Treuhand GmbH | Franz-Crenneville Straße 4/13 | 4810 Gmunden

Eigentümer:innen der  
WEG Grünau, Im Dorf 44  
4645 Grünau im Almtal

Ihr Ansprechpartner: Anna Graf-Faritsch  
Telefon: 0664 20 33 111

E-Mail: graf@grafimmotreuhand.at

Datum: Mittwoch, 14. Jänner 2026

## Vorschreibung/Budgetierung 2026 – Neubau „Im Dorf 44“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

im Zuge der nun folgenden Übergaben und der daraus folgenden laufenden Verwaltung der Liegenschaft „Im Dorf 44“ dürfen wir Sie über die Budgetierung und die daraus abgeleiteten monatlichen Vorschreibungen für das Jahr 2026 informieren.

Da es sich um einen Neubau handelt und somit noch keine vollständigen Abrechnungswerte aus Vorjahren (12-Monats-Vollbetrieb) vorliegen, erfolgt die Vorschreibung auf Basis des erwartbaren Leistungsumfanges sowie nach Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen. Ziel ist eine möglichst realistische und kostendeckende Akontierung, um größere Nachzahlungen im Zuge der Jahresabrechnung nach Möglichkeit zu vermeiden.

Für 2026 werden folgende monatliche Ansätze je m<sup>2</sup> vorgeschrieben (Werte netto):

• <b>Betriebskosten:</b>	€ 2,40/m <sup>2</sup> Nutzfläche/Monat	€ 2,26/Nutzwert/Monat
• <b>Heizkosten (Fernwärme):</b>	€ 0,60/m <sup>2</sup> Nutzfläche/Monat	€ 0,53/Nutzwert/Monat
• <b>Reparaturfonds (Rücklage):</b>	€ 1,13/m <sup>2</sup> Nutzfläche/Monat	€ 1,06/Nutzwert/Monat

Die individuellen Monatsbeträge ergeben sich aus dem jeweiligen Verteilungsschlüssel gemäß Wohnungseigentumsvertrag (Aufteilung laut Nutzwerten bzw. vereinbartem Schlüssel) und den oben genannten Ansätzen.

### 1) BETRIEBSKOSTEN (zzgl. 10 % bzw. 20 % USt)

Unter Betriebskosten werden jene laufenden Kosten verstanden, die für den Betrieb und die laufende Bewirtschaftung der allgemeinen Teile der Liegenschaft anfallen. Die Vorschreibung erfolgt als Akontozahlung; die endgültige Abrechnung wird im Rahmen der Jahresabrechnung (Hausabrechnung) auf Basis der tatsächlich angefallenen Rechnungen durchgeführt.

Typische Betriebskostenpositionen sind insbesondere:

- Reinigung Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Gänge, Eingänge, Nebenräume lt. Reinigungsplan)
- Winterdienst (StVO-konform, Gehsteig und Zugänge, Streumaterial, ...)
- Außenanlagenpflege (Grünraumpflege, Hecken-/Strauchschnitt, Laubentsorgung)
- Hausverwaltungshonorar
- Aufzugswartung
- Allgemeinstrom (Beleuchtung Allgemeinbereiche, Lift, Technikräume etc.)
- Müllentsorgung und allfällige öffentliche Abgaben (Wasser, Kanal, Kanalgrundgebühr, Wassergrundgebühr und Grundsteuer)
- Gebäudeversicherung
- laufende Wartungen/Prüfungen von gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Toranlagen, Brand-/Sicherheitskomponenten, sofern vorhanden und beauftragt)

Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt – soweit gesetzlich bzw. laut Wohnungseigentumsvertrag vereinbart vorgesehen – nach den Nutzwerten bzw. dem geltenden Aufteilungsschlüssel der Liegenschaft zzgl. 10 % USt bei Wohnungen und 20 % USt bei Geschäftslokalen und Parkplätzen.

Wichtig: Betriebskosten sind Vorauszahlungen. Abweichungen zwischen Vorschreibung und tatsächlichen Kosten (z.B. Witterungsbedingt beim Winterdienst) werden in der Jahresabrechnung ausgeglichen (Gutschrift oder Nachforderung).

### 2) Heizkosten / Fernwärme (zzgl. 20 % USt)

Die Position Heizkosten umfasst die Kosten für die Wärmeversorgung der Liegenschaft (in Ihrem Fall: Fernwärme) für Raumheizung und Warmwasserbereitung (über Wohnungsstationen).

Auch die Heizkosten werden grundsätzlich als Akontozahlung vorgeschrieben und im Rahmen der Jahresabrechnung nach den tatsächlich angefallenen Kosten abgerechnet.

Die Verteilung der Heizkosten erfolgt üblicherweise nach dem Heizkostenabrechnungsmodell der Liegenschaft (z.B.

Grundkosten/Verbrauchskosten) und den vorhandenen Mess- bzw. Zählleinrichtungen (z.B. Wärmemengenzähler/Verbrauchserfassung).

Bei Wohnungsstationen ist in der Regel eine sehr transparente Zuordnung der Verbräuche möglich.

Hinweis: Fernwärmekosten sind tarif- bzw. indexabhängig und können sich im Laufe des Jahres verändern. Zudem beeinflusst das individuelle Heiz- und Warmwasserverhalten den tatsächlichen Verbrauch. Der Ansatz von € 0,60 / m<sup>2</sup> / Monat ist daher als Budgetwert zu verstehen.

### 3) REPARATURFONDS / RÜCKLAGE (0 % USt)

Der Reparaturfonds (Rücklage) dient der Bildung finanzieller Mittel für künftige Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (z.B. Dach, Fassade, Allgemeinbereiche, technische Anlagen, Tiefgarage, etc.).

Diese Position ist keine Betriebskostenposition, sondern eine gesetzlich vorgesehene Rücklagenbildung und wird entsprechend angespart und zweckgebunden verwendet.

Der Ansatz beträgt: € 1,13 / m<sup>2</sup> / Monat.

Die auf Basis der oben genannten Ansätze angepassten Vorschreibungen werden Ihnen gesondert übermittelt. Die endgültige Abrechnung der Betriebskosten und Heizkosten erfolgt nach Vorliegen sämtlicher Abrechnungsunterlagen im Rahmen des Jahresabschlusses. Eventuelle Differenzen werden dabei entsprechend ausgeglichen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen vom Traunsee  
Ihre Hausverwaltung Graf