

JAHRESABRECHNUNG 2025

Herrn und Frau
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
*** alles per E-Mail ***
dr.bruha@a1.net

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top P12
Ordnungszahl 140321200384

Montag, 16. Februar 2026

Sehr geehrte Frau Dr. Bruha-Sir, sehr geehrter Herr Dr. Sir,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum
01.01.2025 bis 31.12.2025.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen
ergibt ein **Guthaben von € 4,05**. Sie leisten Ihre Einzahlungen mittels Abbuchungsauftrag.
Daher überweisen wir dieses Guthaben innerhalb der nächsten 14 Tage auf Ihr Konto.

Die neue **Akontovorschreibung beträgt ab 01. März 2026 € 19,00**. Die entsprechende
Anpassung der Abbuchung erfolgt automatisch.

Alle weiteren Details können Sie aus der beiliegenden Abrechnung und den dazugehörigen
Beiblättern entnehmen. Haben Sie Fragen zur Jahresabrechnung oder wollen Sie die Belege
einsehen? Gerne vereinbart Ihr Finanzmanager einen Termin mit Ihnen.

Wir wünschen Ihnen auch für dieses Jahr angenehmes Wohnen und sind bei Fragen gerne für
Sie da:

- Gebäudemanager: Claudia Pohl
0662/621215-25 oder claudia.pohl@gerlich.at
- Finanzmanager: Franziska Genser
0662/621215-14 oder franziska.genser@gerlich.at

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO
HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

Claudia Pohl Franziska Genser

JAHRESABRECHNUNG 2025

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten
Abrechnung der Rücklage
Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten
Vorausschau der vorhersehbaren Erhaltungsarbeiten
Vorausschau der Bewirtschaftungskosten
Akontovorschreibung

ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

dr. gerlich & co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Einzelabrechnung Top P12, OZ 140321200384

Re.Nr. A403/2025-0014, UID-Nr. ATU64773659

Montag, 16. Februar 2026

Herrn und Frau

Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir

*** alles per E-Mail ***

dr.bruha@a1.net**A) Aufteilungsschlüssel:**

Nr.	Aufteilungsschlüssel	Basis	Gesamt	Ihr Anteil
1	Aufteilung nach Anteilen	Anteile	2.940	14
2	Rücklage	Anteile	2.940	14

B) Kostenaufstellung:

1	Aufteilung nach Anteilen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Grundsteuer	€	2.269,60	10,81	20	Anteile
	Abfallgebühren	€	649,04	3,09	20	Anteile
	Strom allgemein	€	1.259,58	6,00	20	Anteile
	Wartung Aufzug	€	3.416,92	16,27	20	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	7.064,86	33,64	20	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	3.714,97	17,69	20	Anteile
	Fernwärme	€	220,87	1,05	20	Anteile
	Versicherungen	€	3.422,32	16,30	20	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	1.712,39	8,15	20	Anteile
	Zwischensumme	€	23.730,55	113,00		

2	Rücklage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	15.538,80	73,99	0	Anteile
	Zwischensumme	€	15.538,80	73,99		

Gesamtsumme	€	186,99	186,99
-------------	---	--------	--------

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	113,00	0,00	0,00	113,00
2.	Rücklage	€	73,99	73,99	0,00	0,00
	Summen	€	186,99	73,99	0,00	113,00
	Umsatzsteuer	€		0,00	0,00	22,60
	Umsatzsteuerverrechnung Rücklage	€		0,00	0,00	2,36

Gesamtumsatzsteuer	€	24,96
--------------------	---	-------

Gesamtaufwand	€	211,95
---------------	---	--------

Zahlungen	Text	W	Betrag
08.01.2025	Einzahlung	€	18,00
06.02.2025	Einzahlung	€	18,00
11.02.2025	Guthaben Abrechnung 2024	€	-11,30
01.03.2025	Guthaben Jahresabrechnung 2024	€	11,30
05.03.2025	Einzahlung	€	18,00
06.03.2025	Einzahlung	€	18,00
07.04.2025	Einzahlung	€	18,00
07.05.2025	Einzahlung	€	18,00
07.07.2025	Einzahlung	€	18,00
06.08.2025	Einzahlung	€	18,00
08.09.2025	Einzahlung	€	18,00
07.10.2025	Einzahlung	€	18,00
05.11.2025	Einzahlung	€	18,00
09.12.2025	Einzahlung	€	18,00
Gesamtzahlungen			€ -216,00
Guthaben per 31.12.2025			€ 4,05

Zusammenstellung zur Information:

Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	24,96
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	2,35
Umsatzsteuer gesamt	€	27,31

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

dr. gerlich & co

Hausverwaltung Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Stand per 01.01.2025 € 18.460,98

Einnahmen:

Rücklagenansparung		€ 15.538,80
Habenzinsen abzgl. Kest	€ 67,20	
	€ 67,20	€ 67,20

Summe Einnahmen: € 15.606,00

Ausgaben:

09.04.2025	LTS Service GmbH Reparatur Wasserschaden Dach	€ -363,98
09.04.2025	LTS Service GmbH Gutschrift Rg. Dachabdichtungsarbeiten 2024	€ 1.535,69
15.04.2025	Dötzlhofer Elektrotechnik / Fernsehtechnik Sanierung Hausgemeinschaftsanlage/Einbau Überspannungsschutz	€ -693,48
18.04.2025	Winklhofer Installationen, Seekirchen Überprüfung Übergabestation Haus 21 / Warmwasserproblem	€ -198,85
30.04.2025	Sir Dr. Andreas und Bruha-Sir Dr. Viera Erneuerung Verkehrsspiegel	€ -106,72
17.06.2025	LTS Service GmbH Reparaturarbeiten Glasvordach etc. Haus 21	€ -535,00
13.08.2025	LTS Service GmbH Folgeschadensanierung Eingangsbereich Haus 21	€ -462,50
02.09.2025	Klingenschmid Markus Reparatur Fassadenplatten Aufzugsturm Haus 21	€ -1.023,74
02.09.2025	Klingenschmid Markus Erneuerung defekten Rinnenkessel	€ -848,22
24.10.2025	Kone AG Salzburg Erneuerung defekten Notlichtakku Aufzug	€ -362,03
20.11.2025	Winklhofer Installationen, Seekirchen Instandsetzung Wohnungsstation Top A1	€ -126,10
03.12.2025	Hirnböck Elektrotechnik Raumthermostat Top B02 für FBH getauscht	€ -405,65
17.12.2025	Winklhofer Installationen, Seekirchen Reparaturarbeiten Übergabestation/Motortausch	€ -1.161,27
19.12.2025	Forsthuber Hausbetreuung GmbH Beschaffung/Montage Schild Einfahrtshöhe TG	€ -197,00

Summe Verwendungen € -4.948,85

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 4.484,26	€ 448,43	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ 464,59	€ 92,92	€ -46,52	
Summe Umsatzsteuer	€ 4.948,85	€ 541,35	€ -46,52	€ -494,83

Summe Ausgaben: € -5.443,68

Stand per 31.12.2025: € 28.623,30

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.25 bis 31.12.2025

dr. gerlich ♦ co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto	
16.01.2025	Breuninger Lüftungsanlagen M. & Co GesmbH Wartung Tiefgaragenlüftung 2025	€	151,50
11.03.2025	Schröckeneder Spielplatzgeräte - siehe RETO Spielplatzüberprüfung	€	115,00
31.03.2025	Raiffeisenverband Kontoführung 1. VJ, Zinsen	€	45,28
28.04.2025	Sir Dr. Andreas und Bruha-Sir Dr. Viera 2 Stk. Leuchtmittleinkauf	€	38,25
02.06.2025	Erber Schlosserei Metallbau Wartung Tiefgaragentor	€	97,00
30.06.2025	Raiffeisenverband Kontoführung 2. VJ	€	34,62
05.08.2025	Gerlich Dr. + Co. Kostenersatz Grundbuchauszug	€	5,43
20.08.2025	Appel Elektro GmbH Überprüfung Notbeleuchtung	€	213,40
30.09.2025	Raiffeisenverband Kontoführung 3. VJ	€	26,78
30.09.2025	Forsthuber Hausbetreuung GmbH Sonderreinigung Fixverglasung	€	462,00
06.10.2025	Seidl KG Dachdecker-Spengler Dachwartung	€	498,00
31.12.2025	Raiffeisenverband Kontoführung 4. VJ	€	<u>25,13</u>
Summe:		€	1.712,39

VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Stand 02/2026 (GZ 403/170806)

Diese Vorausschau wurde auf Basis einer Gebäudezustandsanalyse erstellt und umfasst einen ungefähren Zeitraum von 5 Jahren. Alle größeren Erhaltungsarbeiten werden der Eigentümergeinschaft zum gegebenen Zeitraum zur Entscheidung vorgelegt (alle Beträge ohne Umsatzsteuer).

Kontrollierte Gewerke	Erforderliche Veranlassungen	Geplante Durchführung	Geplante Kosten in €
1. Dach			
2. Fassade	Fassadenanstrich 2021 Fassadenbeplankung teilweise beschädigt	nach Beschlussfassung	je nach Variante und Umfang 10' - 230.000
3. Fenster, Balkontüren	Jeder Miteigentümer selbst zuständig		
4. Balkone, Loggien			
5. Stiegenhaus	zweiter Handlauf fehlt Geländer nicht normgerecht	2025 – 2030	Kosten werden zum gg. Zeitpunkt erhoben
6. Allgemeinkeller Kellerfenster			
7. Heizung		2030-2035	Kosten werden zum gg. Zeitpunkt erhoben
8. Aufzug			
9. Sonstige Haustechnik			
10. Außenanlagen	Absturzsicherung Garageneinfahrt fehlt	2025-2030	Kosten werden zum gg. Zeitpunkt erhoben
Summe			

- Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass darüber hinaus auch unvorhersehbare größere Erhaltungsarbeiten anfallen können. Ernste Schäden des Hauses sind jedenfalls dem Verwalter unverzüglich bekanntzugeben.
Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.26 bis 31.12.2026

dr. gerlich ♦ co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2026 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Die ermittelten Kosten dienen als Grundlage für die Berechnung der neuen Akontovorschreibung und gliedern sich wie folgt:

- Wirtschaftsplan 2026:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	2.270,00
Abfallgebühren	€	660,00
Strom allgemein	€	1.360,00
Wartung Aufzug	€	3.500,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	7.300,00
Verwaltungshonorar	€	3.850,00
Fernwärme	€	280,00
Versicherungen	€	3.500,00
Sonstige Unkosten	€	2.000,00
Kanalbenützungsgebühren	€	1.700,00
Bewirtschaftungskosten	€	26.420,00
Umsatzsteuer	€	2.874,00
Rücklagenansparung	€	16.600,00
Gesamtkosten	€	45.894,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2026

ab 01.03.2026

dr. gerlich + co
Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
Akontovorschreibung Top P12, OZ 140321200384
Re.Nr. V403/2025-0014, UID-Nr. ATU64773659

Montag, 16. Februar 2026

Herrn und Frau
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
*** alles per E-Mail ***
dr.bruha@a1.net

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2026 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.03.2026:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	10,34	20
Rücklagenansparung	€	6,59	0
Umsatzsteuer	€	2,07	
Gesamtkosten	€	19,00	

Der Vorschreibungsbetrag ist jeweils am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Bankverbindung der Eigentümergeinschaft Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg lautet Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung bei Raiffeisenverband Salzburg, IBAN AT423500000042073015, BIC RVSAAT2S.

Sie leisten Ihre Zahlungen mittels Abbuchungsauftrag. Die entsprechende Anpassung an die neue Vorschreibung erfolgt automatisch.

Information zur Umsatzsteuer:

Die Akontovorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Dauerrechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Einladung zu casavi – dem Wohn- und Serviceportal



Sehr geehrte Damen und Herren,

Kommunikation ist einer der wichtigsten Faktoren im Aufgabenbereich einer Hausverwaltung. Aus diesem Grund haben wir uns entschieden, die klassische Kundenkommunikation via Telefon, Email und Brief um einen zeitgemäßen digitalen Kanal zu erweitern. In Zusammenarbeit mit **casavi** - dem Wohn- und Serviceportal für Mehrfamilienhäuser - bieten wir Ihnen ab sofort ohne Zusatzkosten einen gesicherten Onlinebereich speziell für Ihre Liegenschaft an.

Viele unserer Kunden nutzen bereits die Vorzüge digitaler Technologien in ihrem beruflichen als auch privaten Alltag. Mit der Einführung von **casavi** setzen wir einen wichtigen Schritt, die Vorteile der digitalen Kommunikation auch im WEG- und Wohnumfeld auszubauen. Die wichtigsten Funktionen im Überblick:

- Ø Sie erhalten einen persönlichen Online-Zugriff auf relevante Dokumente, z.B. WEG Beschlüsse und Versammlungsprotokolle, Leistungsverzeichnis der Hausverwaltung u. Hausbetreuung, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Pläne, Versicherungspolizze, Energieausweis, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, etc. Die Dokumente werden bei Bedarf laufend erweitert
- Ø Wir informieren Sie elektronisch über wichtige Ereignisse und Termine Ihre Liegenschaft oder Wohnung betreffend
- Ø Senden Sie uns Ihre Anfragen, Wünsche oder auch Beschwerden online und verfolgen Sie jederzeit den jeweiligen Bearbeitungsstand
- Ø Der Umwelt zuliebe: Wenn Sie beim Anmelden „Online“ als Versandform eingeben, erhalten sie alle Post online und nicht mehr in Printform

Um sich anmelden zu können, ist ein Einmalcode notwendig. Fordern Sie diesen unter folgender E-Mail-Adresse an: office@gerlich.at, sodann erhalten Sie in den nächsten Tagen per E-Mail eine Einladung zu casavi. Zur Registrierung folgen Sie sodann einfach den Anweisungen auf Ihrem Bildschirm.

Wir freuen uns darauf, Sie schon in Kürze auf **casavi** begrüßen zu dürfen.
Bei Fragen oder Anregungen zu diesem Service stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO.

HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH