

Seit 65 Jahren
ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung
und des Gebäudemanagements



A-5020 Salzburg, AUSTRIA
Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau
Telefon: +43-662-62 12 15-0
Telefax: +43-662-62 12 15-16
E-Mail: office@gerlich.at
Internet: www.gerlich.at

JAHRESABRECHNUNG 2019

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 P10
Ordnungszahl 140321000386

Montag, 16. März 2020

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

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt ein **Guthaben von € 15,72**. 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. April 2020 € 12,00**. 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: Franziska Genser
0662/621215-14 oder franziska.genser@gerlich.at
- Finanzmanager: Andrea Egger
0662/621215-11 oder andrea.egger@gerlich.at

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO
HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

Franziska Genser

Andrea Egger



Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder
Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision der Salzburger Immobilienverwalter
UID-Nr. ATU 41406304 • Firmenbuch FN 64509t • LG Salzburg • DVR-Nr. 0670961





dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

JAHRESABRECHNUNG 2019

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten

Abrechnung der Rücklage

Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten

Kostenanalyse

Vorausschau der vorhersehbaren Erhaltungsarbeiten

Vorausschau der Bewirtschaftungskosten

Akontovorschreibung

ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Einzelabrechnung Top P10, OZ 140321000386

Re.Nr. A403/2019-0015, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Montag, 16. März 2020

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	€	743,72	3,54	20	Anteile
	Abfallgebühren	€	606,52	2,89	20	Anteile
	Strom allgemein	€	671,85	3,20	20	Anteile
	Wartung Aufzug	€	2.741,99	13,06	20	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	5.189,52	24,71	20	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	1.616,37	7,70	20	Anteile
	Kaminkehrer	€	100,22	0,48	20	Anteile
	Fernwärme	€	183,44	0,87	20	Anteile
	Versicherungen	€	2.001,06	9,53	20	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	1.330,03	6,33	20	Anteile
	Zwischensumme	€	15.184,72	72,31		

2	Rücklage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	8.240,04	39,24	0	Anteile
	Zwischensumme	€	8.240,04	39,24		

Gesamtsumme	€		111,55	111,55
--------------------	---	--	---------------	---------------

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	72,31	0,00	0,00	72,31
2.	Rücklage	€	39,24	39,24	0,00	0,00
	Summen	€	111,55	39,24	0,00	72,31
	Umsatzsteuer	€		0,00	0,00	14,47
	Umsatzsteuerverrechnung Rücklage	€		0,00	0,00	2,26

Gesamtumsatzsteuer	€		16,73
---------------------------	---	--	--------------

Gesamtaufwand	€		128,28
----------------------	---	--	---------------

Zahlungen	Text	W	Betrag
03.01.2019	Einzahlung	€	12,00
04.02.2019	Einzahlung	€	12,00
14.02.2019	Auszahlung Guthaben	€	-9,80
01.03.2019	Guthaben Jahresabrechnung 2018	€	9,80
04.03.2019	Einzahlung	€	12,00
04.04.2019	Einzahlung	€	12,00
03.05.2019	Einzahlung	€	12,00
03.06.2019	Einzahlung	€	12,00
04.07.2019	Einzahlung	€	12,00
02.08.2019	Einzahlung	€	12,00
03.09.2019	Einzahlung	€	12,00
03.10.2019	Einzahlung	€	12,00
04.11.2019	Einzahlung	€	12,00
03.12.2019	Einzahlung	€	12,00

Gesamtzahlungen		€	-144,00
------------------------	--	---	----------------

Guthaben per 31.12.2019		€	15,72
--------------------------------	--	---	--------------

Zusammenstellung zur Information:

	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung		
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	16,73
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	2,27
Umsatzsteuer gesamt	€	19,00

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand per 01.01.2019 € **31.511,41**

Einnahmen:

Rücklagenansparung € 8.240,04

Summe Einnahmen: € **8.240,04**

Ausgaben:

01.01.2019	Fa. Weiskopf Austausch PM-Regler	€ -311,86
05.02.2019	Fa. Sänze Überprüfung, Neueinstellung Rampenheizung	€ -95,64
07.02.2019	Fa. SN Technik Reparatur Tiefgaragenlüfter	€ -326,70
19.03.2019	Fa. Forsthuber Anbringung Schild (Richtungspfeil) Haus 23	€ -231,00
10.04.2019	Fa. Breuninger Überprüfung/ Mängelbehebung Lüftungsanlagen	€ -501,49
26.04.2019	Salzburg AG Austausch Bauteile (im Zuge Gasthermenwartung)	€ -665,51
10.05.2019	Fa. Elektro Appel Reparatur, Befestigung Leuchte Lichtpoller Innenhof	€ -299,24
23.07.2019	Fa. Seidl Verlängerung Ablaufrohr Hof Haus 21	€ -133,86
09.09.2019	Fa. Rettenbacher Reparatur TG-Tor	€ -72,65
02.10.2019	Fa. BGS Erstellung Sanierungsvorschlag	€ -177,00
12.10.2019	Fa. Schröckeneder Reparaturmaßnahmen Spielplatz	€ -118,64
15.10.2019	Fa. Wieser Montage Verkehrsspiegel	€ -537,38
31.10.2019	Fa. Wieser Montage 2. Verkehrsspiegel	€ -458,13
05.11.2019	Fa. Swietelsky Pflastersanierung	€ -645,59
12.12.2019	Fa. Elektro Appel Reparatur Lampe Tiefgarage	€ -177,51

Summe Verwendungen € -4.752,20

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10 % Umsatzsteuer von	€ 4.306,08	€ 430,61	€ 0,00
20 % Umsatzsteuer von	€ 446,12	€ 89,22	€ -44,56
Summe Umsatzsteuer	€ 4.752,20	€ 519,83	€ -44,56
			€ -475,27

Summe Ausgaben: € **-5.227,47**

Stand per 31.12.2019: € **34.523,98**

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.19 bis 31.12.2019

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
01.01.2019	Fa. Forsthuber Leuchtstoffmittel (3 Packungen)	€ 96,09
30.01.2019	Fa. Seidl Dachwartung, Ablaufkontrolle, Kesselreinigung	€ 241,00
07.03.2019	Fa. Sänze Wartung Sicherheitsbeleuchtung	€ 244,44
29.03.2019	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 1. VJ	€ 91,14
27.05.2019	Fa. Elektro Appel Überprüfung Notbeleuchtung	€ 184,30
26.06.2019	Fa. Schlosserei Lang Wartung Rolltor	€ 97,00
28.06.2019	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 2. VJ	€ 80,73
24.07.2019	Fa. Forsthuber Leuchtstoffmittel (3 Packungen)	€ 99,93
19.09.2019	Fa. Schröckeneder Überprüfung Spielgeräte	€ 75,00
30.09.2019	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 3. VJ	€ 64,97
31.12.2019	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 4. VJ	€ 55,43
Summe:		€ 1.330,03

KOSTENANALYSE

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2019 hat sich gegenüber dem Vorjahr um - 3,6% verringert.

A. Kostenveränderungen gegenüber 2018

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	0,0%	unverändert
Strom allgemein	+ 10,0%	Verbrauchserhöhung
Wartung Aufzug	+ 4,4%	Wertanpassung, Mehraufwand A1
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	+ 4,1%	Wertanpassung
Verwaltungshonorar	- 44,6%	Korrektur Anpassung Vorjahr
Kaminkehrer	- 28,5%	geringerer Wartungsaufwand
Fernwärme	+ 1,0%	Verbrauchserhöhung
Versicherungen	+ 1,2%	Wertanpassung
Sonstige Unkosten	- 9,0%	siehe detailliertes Beiblatt
Kanalbenützungsgebühren	+ 1,4%	Verbrauchserhöhung Vorjahr
Bewirtschaftungskosten	- 5,7%	Summe der Einzelpositionen
Rücklagenansparung	+ 1,0%	Wertanpassung
Gesamtaufwand	- 3,6%	

KOSTENANALYSE

vom 01.01.19 bis 31.12.2019

Eigentümergeinschaft

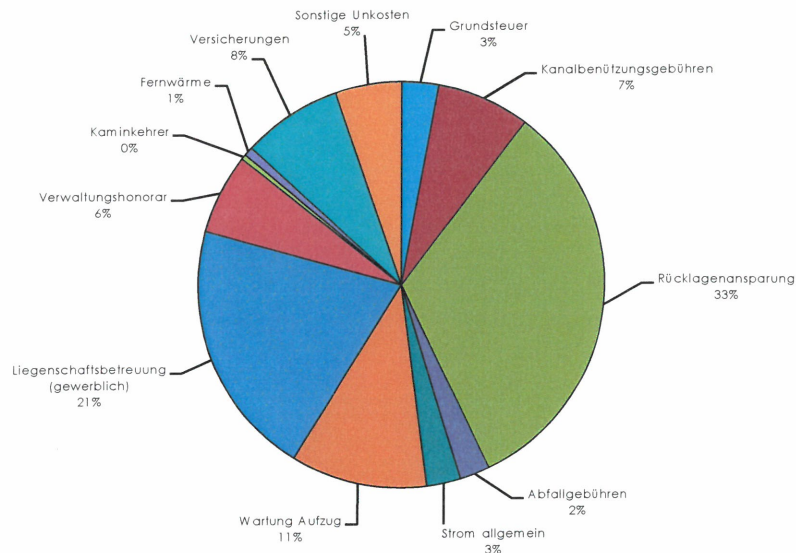
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



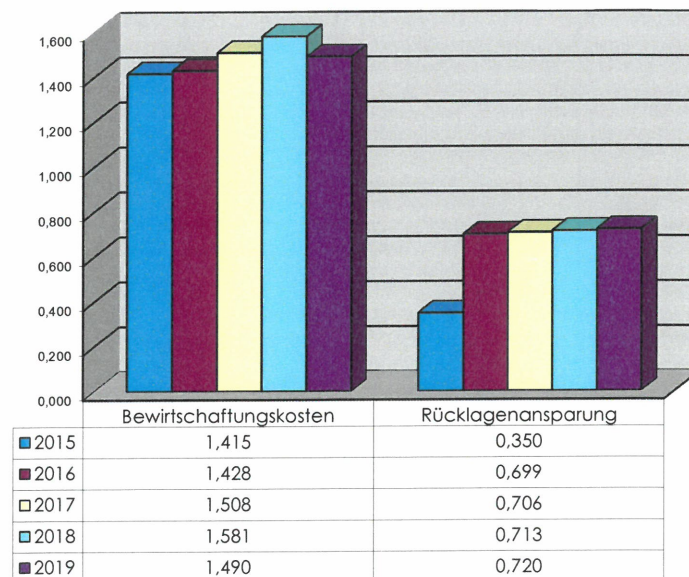
dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2019



C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Stand 03/2020

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	Malerarbeiten Fassade inkl. Traufenbretter + Errichtung von Attikarinnen	2020 Nach Abstimmung	39.000,00
3. Fenster, Balkontüren			
4. Balkone, Loggien	Sanierung Putzabplatzungen	2020	Kosten werden ermittelt
5. Stiegenhaus			
6. Allgemeinkeller Kellerfenster			
7. Heizung			
8. Aufzug			
9. Sonstige Haustechnik			
10. Außenanlagen	.		
Summe			39.000,00

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

VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.20 bis 31.12.2020

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2020 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 2020:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	745,00
Abfallgebühren	€	610,00
Strom allgemein	€	800,00
Wartung Aufzug	€	2.900,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	5.500,00
Verwaltungshonorar	€	2.554,00
Kaminkehrer	€	100,00
Fernwärme	€	200,00
Versicherungen	€	2.600,00
Sonstige Unkosten	€	1.500,00
Kanalbenützungsgebühren	€	1.900,00
Bewirtschaftungskosten	€	19.409,00
Umsatzsteuer	€	2.105,00
Rücklagenansparung	€	8.380,00
Gesamtkosten	€	29.894,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2020

ab 01.04.2020

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Akontovorschreibung Top P10, OZ 140321000386

Re.Nr. V403/2019-0015, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Montag, 16. März 2020

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 2020 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.04.2020:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	7,23	20
Rücklagenansparung	€	3,32	0
Umsatzsteuer	€	1,45	
Gesamtkosten	€	12,00	

Der Vorschreibungsbetrag ist jeweils am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Bankverbindung der Eigentümergeinschaft Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg lautet Raiffeisenverband Salzburg, IBAN AT17350000091073015, 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.