

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



A-5020 Salzburg, AUSTRIA  
Alpenstraße 48, Zentrum Hernau  
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 P11  
Ordnungszahl 140321100385

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 P11, OZ 140321100385

Re.Nr. A403/2019-0016, 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    |
|   | <b>Zwischensumme</b>                | € | <b>15.184,72</b> | <b>72,31</b> |     |            |

| 2 | Rücklage             | W | Gesamt          | Ihr Anteil   | Ust | Aufteilung |
|---|----------------------|---|-----------------|--------------|-----|------------|
|   | Rücklagenansparung   | € | 8.240,04        | 39,24        | 0   | Anteile    |
|   | <b>Zwischensumme</b> | € | <b>8.240,04</b> | <b>39,24</b> |     |            |

|                    |   |               |               |
|--------------------|---|---------------|---------------|
| <b>Gesamtsumme</b> | € | <b>111,55</b> | <b>111,55</b> |
|--------------------|---|---------------|---------------|

| 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       |

|                           |   |              |
|---------------------------|---|--------------|
| <b>Gesamtumsatzsteuer</b> | € | <b>16,73</b> |
|---------------------------|---|--------------|

|                      |   |               |
|----------------------|---|---------------|
| <b>Gesamtaufwand</b> | € | <b>128,28</b> |
|----------------------|---|---------------|

| 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     |
| <b>Gesamtzahlungen</b>         |                                |   | € -144,00 |
| <b>Guthaben per 31.12.2019</b> |                                |   | € 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<br>Austausch PM-Regler                                      | € -311,86 |
| 05.02.2019 | Fa. Sänze<br>Überprüfung, Neueinstellung Rampenheizung                   | € -95,64  |
| 07.02.2019 | Fa. SN Technik<br>Reparatur Tiefgaragenlüfter                            | € -326,70 |
| 19.03.2019 | Fa. Forsthuber<br>Anbringung Schild (Richtungspfeil) Haus 23             | € -231,00 |
| 10.04.2019 | Fa. Breuninger<br>Überprüfung/ Mängelbehebung Lüftungsanlagen            | € -501,49 |
| 26.04.2019 | Salzburg AG<br>Austausch Bauteile (im Zuge Gasthermenwartung)            | € -665,51 |
| 10.05.2019 | Fa. Elektro Appel<br>Reparatur, Befestigung Leuchte Lichtpoller Innenhof | € -299,24 |
| 23.07.2019 | Fa. Seidl<br>Verlängerung Ablaufrohr Hof Haus 21                         | € -133,86 |
| 09.09.2019 | Fa. Rettenbacher<br>Reparatur TG-Tor                                     | € -72,65  |
| 02.10.2019 | Fa. BGS<br>Erstellung Sanierungsvorschlag                                | € -177,00 |
| 12.10.2019 | Fa. Schröckeneder<br>Reparaturmaßnahmen Spielplatz                       | € -118,64 |
| 15.10.2019 | Fa. Wieser<br>Montage Verkehrsspiegel                                    | € -537,38 |
| 31.10.2019 | Fa. Wieser<br>Montage 2. Verkehrsspiegel                                 | € -458,13 |
| 05.11.2019 | Fa. Swietelsky<br>Pflastersanierung                                      | € -645,59 |
| 12.12.2019 | Fa. Elektro Appel<br>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<br>Leuchtstoffmittel (3 Packungen)          | € 96,09           |
| 30.01.2019    | Fa. Seidl<br>Dachwartung, Ablaufkontrolle, Kesselreinigung | € 241,00          |
| 07.03.2019    | Fa. Sänze<br>Wartung Sicherheitsbeleuchtung                | € 244,44          |
| 29.03.2019    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 1. VJ                  | € 91,14           |
| 27.05.2019    | Fa. Elektro Appel<br>Überprüfung Notbeleuchtung            | € 184,30          |
| 26.06.2019    | Fa. Schlosserei Lang<br>Wartung Rolltor                    | € 97,00           |
| 28.06.2019    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 2. VJ                  | € 80,73           |
| 24.07.2019    | Fa. Forsthuber<br>Leuchtstoffmittel (3 Packungen)          | € 99,93           |
| 19.09.2019    | Fa. Schröckeneder<br>Überprüfung Spielgeräte               | € 75,00           |
| 30.09.2019    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 3. VJ                  | € 64,97           |
| 31.12.2019    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 4. VJ                  | € 55,43           |
| <b>Summe:</b> |                                                            | <b>€ 1.330,03</b> |

## 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,<br>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

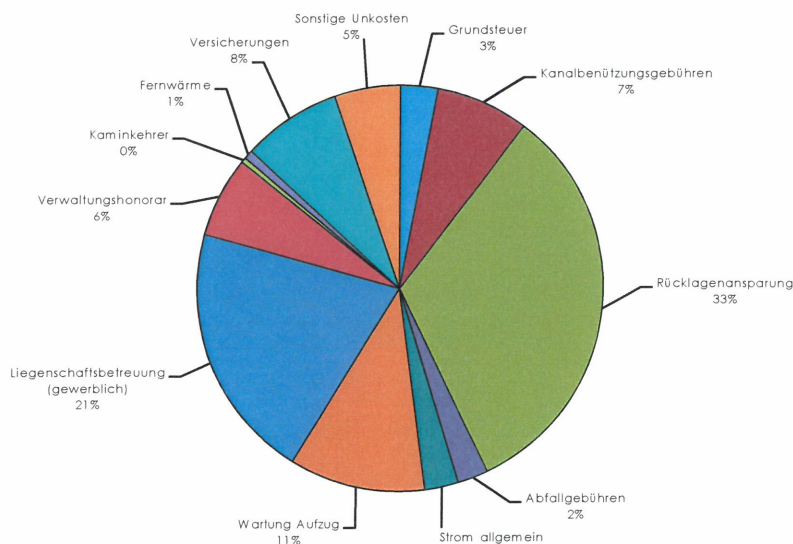
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



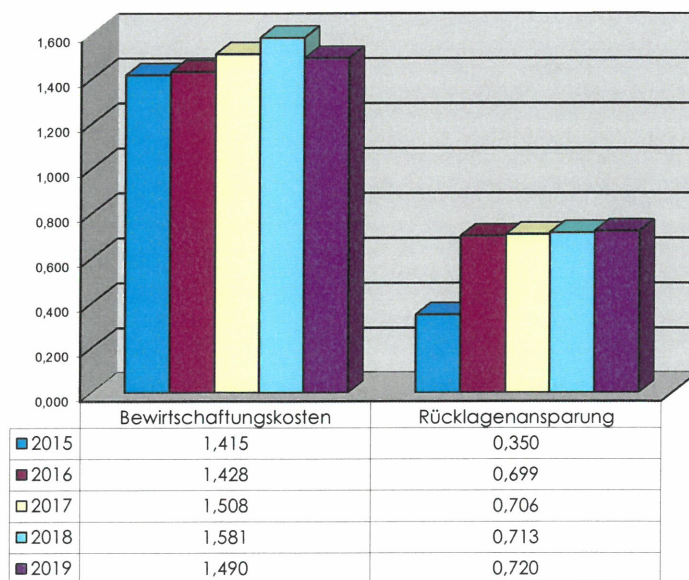
**dr.gerlich+co**

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<br>Nach<br>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                            |                                                                          |                            | <b>39.000,00</b>        |

- 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 01.01.20 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         |
| <hr/>                               |          |                  |
| Bewirtschaftungskosten              | €        | 19.409,00        |
| Umsatzsteuer                        | €        | 2.105,00         |
| Rücklagenansparung                  | €        | 8.380,00         |
| <hr/>                               |          |                  |
| <b>Gesamtkosten</b>                 | <b>€</b> | <b>29.894,00</b> |

## AKONTOVORSCHREIBUNG 2020

ab 01.04.2020

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**

Akontovorschreibung Top P11, OZ 140321100385

Re.Nr. V403/2019-0016, 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         |     |
| <b>Gesamtkosten</b>    | <b>€</b> | <b>12,00</b> |     |

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 AT173500000091073015, 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.