

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](mailto:office@gerlich.at)  
Internet: [www.gerlich.at](http://www.gerlich.at)

## JAHRESABRECHNUNG 2022

Herrn und Frau  
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir  
\*\*\* alles per E-Mail \*\*\*  
[dr.bruha@a1.net](mailto:dr.bruha@a1.net)

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

Mittwoch, 01. Februar 2023

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

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt einen **Rückstand von € 3,24**. Sie leisten Ihre Einzahlungen mittels Abbuchungsauftrag. Daher buchen wir diesen Rückstand innerhalb der nächsten 14 Tage von Ihrem Konto ab.

Die neue **Akontovorschreibung beträgt ab 01. März 2023 € 16,00**. 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](mailto:claudia.pohl@gerlich.at)
- Finanzmanager: Franziska Genser  
0662/621215-14 oder [franziska.genser@gerlich.at](mailto:franziska.genser@gerlich.at)

Freundliche Grüße

**DR. GERLICH + CO**  
**HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH**

Claudia Pohl

Franziska Genser



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

## JAHRESABRECHNUNG 2022

**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 01.01.2022 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**

Einzelabrechnung Top P12, OZ 140321200384

Re.Nr. A403/2022-0018, UID-Nr. ATU64773659



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Mittwoch, 01. Februar 2023

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                      | € | 606,52           | 2,89         | 20  | Anteile    |
|   | Strom allgemein                     | € | 729,53           | 3,47         | 20  | Anteile    |
|   | Wartung Aufzug                      | € | 2.984,10         | 14,21        | 20  | Anteile    |
|   | Liegenschaftsbetreuung (gewerblich) | € | 5.663,28         | 26,97        | 20  | Anteile    |
|   | Verwaltungshonorar                  | € | 2.696,35         | 12,84        | 20  | Anteile    |
|   | Kaminkehrer                         | € | 66,66            | 0,32         | 20  | Anteile    |
|   | Fernwärme                           | € | 224,27           | 1,07         | 20  | Anteile    |
|   | Versicherungen                      | € | 2.918,88         | 13,90        | 20  | Anteile    |
|   | Sonstige Unkosten                   | € | 1.553,80         | 7,40         | 20  | Anteile    |
|   | <b>Zwischensumme</b>                | € | <b>19.712,99</b> | <b>93,88</b> |     |            |

| 2 | Rücklage             | W | Gesamt           | Ihr Anteil   | Ust | Aufteilung |
|---|----------------------|---|------------------|--------------|-----|------------|
|   | Rücklagenansparung   | € | 10.824,36        | 51,54        | 0   | Anteile    |
|   | <b>Zwischensumme</b> | € | <b>10.824,36</b> | <b>51,54</b> |     |            |

|                    |   |  |               |               |  |  |
|--------------------|---|--|---------------|---------------|--|--|
| <b>Gesamtsumme</b> | € |  | <b>145,42</b> | <b>145,42</b> |  |  |
|--------------------|---|--|---------------|---------------|--|--|

| Nr. | Kostengruppe                     | W | Ihr Anteil | Umsatz 0% | Umsatz 10% | Umsatz 20% |
|-----|----------------------------------|---|------------|-----------|------------|------------|
| 1.  | Aufteilung nach Anteilen         | € | 93,88      | 0,00      | 0,00       | 93,88      |
| 2.  | Rücklage                         | € | 51,54      | 51,54     | 0,00       | 0,00       |
|     | Summen                           | € | 145,42     | 51,54     | 0,00       | 93,88      |
|     | Umsatzsteuer                     | € |            | 0,00      | 0,00       | 18,76      |
|     | Umsatzsteuerverrechnung Rücklage | € |            | 0,00      | 0,00       | 3,06       |

|                           |   |  |              |  |  |  |
|---------------------------|---|--|--------------|--|--|--|
| <b>Gesamtumsatzsteuer</b> | € |  | <b>21,82</b> |  |  |  |
|---------------------------|---|--|--------------|--|--|--|

|                      |   |  |               |  |  |  |
|----------------------|---|--|---------------|--|--|--|
| <b>Gesamtaufwand</b> | € |  | <b>167,24</b> |  |  |  |
|----------------------|---|--|---------------|--|--|--|

| Zahlungen                       | Text                            | W | Betrag    |
|---------------------------------|---------------------------------|---|-----------|
| 04.01.2022                      | Einzahlung                      | € | 12,00     |
| 04.02.2022                      | Einzahlung                      | € | 12,00     |
| 01.03.2022                      | Rückstand Jahresabrechnung 2021 | € | -10,93    |
| 04.03.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 04.04.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 03.05.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 03.06.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 21.06.2022                      | Rückstand Abrechnung 2021       | € | 10,93     |
| 04.07.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 04.08.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 05.09.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 05.10.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 04.11.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| 05.12.2022                      | Einzahlung                      | € | 14,00     |
| <b>Gesamtzahlungen</b>          |                                 |   | € -164,00 |
| <b>Rückstand per 31.12.2022</b> |                                 |   | € 3,24    |

Zusammenstellung zur Information:

|                                   | W | Betrag |
|-----------------------------------|---|--------|
| Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung | € | 21,82  |
| Umsatzsteuer aus Abrechnung       | € | 3,05   |
| Umsatzsteuer aus Rücklage         | € | 24,87  |
| Umsatzsteuer gesamt               | € |        |

# ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

**Stand per 01.01.2022** € **3.120,32**

## Einnahmen:

|                    |         |   |           |
|--------------------|---------|---|-----------|
| Rücklagenansparung |         | € | 10.849,50 |
| Kontoführung       | € -8,74 |   |           |
|                    | € -8,74 | € | -8,74     |

**Summe Einnahmen:** € **10.840,76**

## Ausgaben:

|                    |                                                          |   |           |
|--------------------|----------------------------------------------------------|---|-----------|
| 01.01.2022         | Fa. LTS                                                  |   |           |
|                    | KG-Treppenhaus, TG-Schleuse Regenwasser ableiten         | € | -1.600,50 |
| 11.01.2022         | Fa. Sänze                                                |   |           |
|                    | Rampenheizung u. Steuerung Rampenheizung überprüft       | € | -133,28   |
| 22.02.2022         | Fa. Winklhofer                                           |   |           |
|                    | Überprüfen/Instandsetzen Heizkörper Waschküche           | € | -323,49   |
| 22.06.2022         | Fa. Schloss Ass                                          |   |           |
|                    | Reparatur Türen Haus 21 und 23                           | € | -339,58   |
| 25.07.2022         | Fa. Gabler                                               |   |           |
|                    | Füllung Feuerlöscher                                     | € | -123,48   |
| 18.10.2022         | Fa. Kone                                                 |   |           |
|                    | Aufzugsanlagen: Aufsetzpuffer, Akku & Kabinengleitbacken | € | -3.798,52 |
| 12.12.2022         | Fa. Schloss ASS                                          |   |           |
|                    | Einstellung der Hauseingangstür                          | € | -100,88   |
| Summe Verwendungen |                                                          | € | -6.419,73 |

| Umsatzsteuerberechnung | Nettobeträge | Umsatzsteuer | Verrechnung |           |
|------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------|
| 0 % Umsatzsteuer von   | € 0,00       | € 0,00       | € 0,00      |           |
| 10 % Umsatzsteuer von  | € 5.817,06   | € 581,71     | € 0,00      |           |
| 20 % Umsatzsteuer von  | € 602,67     | € 120,53     | € -60,32    |           |
| Summe Umsatzsteuer     | € 6.419,73   | € 702,24     | € -60,32    | € -641,92 |

**Summe Ausgaben:** € **-7.061,65**

**Stand per 31.12.2022:** € **6.899,43**

## SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.22 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

| Datum         | Lieferant/Verwendung                                 | Betrag netto      |
|---------------|------------------------------------------------------|-------------------|
| 28.01.2022    | Fa. Breuninger<br>Wartung Tiefgaragenlüftung         | € 126,10          |
| 14.03.2022    | Fa. Seidl<br>Dachwartung                             | € 390,91          |
| 31.03.2022    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 1. VJ            | € 40,87           |
| 05.04.2022    | Fa. Sänze<br>E-Check Überprüfung im Allgemeinbereich | € 563,08          |
| 17.05.2022    | Fa. Schröckenender<br>Spielplatzüberprüfung          | € 95,00           |
| 09.06.2022    | Fa. Erber<br>Wartung und Überprüfung Rolltor         | € 100,00          |
| 30.06.2022    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 2. VJ            | € 36,18           |
| 25.07.2022    | Fa. Gabler<br>Überprüfung Feuerlöscher               | € 33,71           |
| 30.09.2022    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 3. VJ            | € 28,33           |
| 16.11.2022    | Fa. Appel<br>Wiederkehrende Wartung Notbeleuchtung   | € 116,40          |
| 30.12.2022    | Raika Morzg-Nonntal<br>Kontoführung 4. VJ            | € 23,22           |
| <b>Summe:</b> |                                                      | € <b>1.553,80</b> |

## KOSTENANALYSE

vom 01.01.22 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2022 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 18,1% erhöht.

### A. Kostenveränderungen gegenüber 2021

- Entwicklung der Kostenpositionen:

| Kostenposition                      | Prozent  | Anmerkung                                     |
|-------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|
| Grundsteuer                         | + 205,2% | Ablauf zeitliche Grundsteuerbefreiung         |
| Abfallgebühren                      | 0,0%     | unverändert                                   |
| Strom allgemein                     | - 0,3%   | Verbrauchsrückgang                            |
| Wartung Aufzug                      | + 3,3%   | Indexanpassung                                |
| Liegenschaftsbetreuung (gewerblich) | + 3,8%   | Indexanpassung                                |
| Verwaltungshonorar                  | + 4,3%   | Indexanpassung                                |
| Kaminkehrer                         | neu      |                                               |
| Fernwärme                           | + 31,0%  | Verbrauchserhöhung                            |
| Versicherungen                      | + 12,1%  | Indexanpassung                                |
| Sonstige Unkosten                   | + 14,1%  | siehe detailliertes Beiblatt                  |
| Kanalbenützungsgebühren             | + 3,6%   | Verbrauchserhöhung                            |
| Bewirtschaftungskosten              | + 13,9%  | Summe der Einzelpositionen                    |
| Rücklagenansparung                  | + 27,6%  | Anpassung Ansparung gem. gesetzlicher Vorgabe |
| Gesamtaufwand                       | + 18,1%  |                                               |

## KOSTENANALYSE

vom 01.01.22 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft

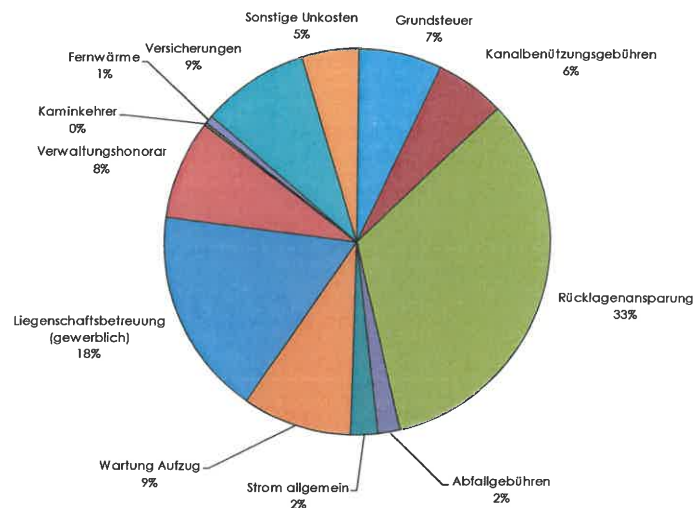
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



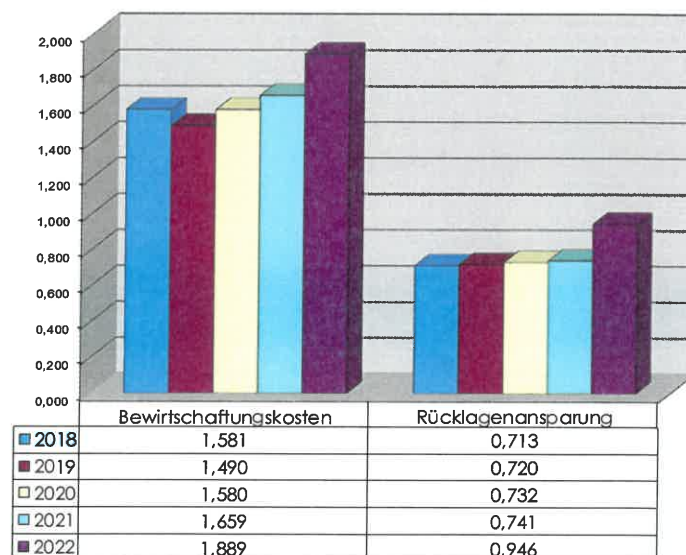
**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

### B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2022



### 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 01/2023 (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                                |                       |                                         |
| 3. Fenster, Balkontüren             |                                                      |                       |                                         |
| 4. Balkone, Loggien                 |                                                      |                       |                                         |
| 5. Stiegenhaus                      | zweiter Handlauf fehlt<br>Geländer nicht normgerecht | 2025 – 2030           | Kosten werden erhoben                   |
| 6. Allgemeinkeller<br>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 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 01.01.23 bis 31.12.2023

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2023 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 2023:

| Kostenposition                      | W        | Betrag           |
|-------------------------------------|----------|------------------|
| Grundsteuer                         | €        | 2.270,00         |
| Abfallgebühren                      | €        | 668,00           |
| Strom allgemein                     | €        | 1.360,00         |
| Wartung Aufzug                      | €        | 3.250,00         |
| Liegenschaftsbetreuung (gewerblich) | €        | 6.300,00         |
| Verwaltungshonorar                  | €        | 2.970,00         |
| Kaminkehrer                         | €        | 100,00           |
| Fernwärme                           | €        | 260,00           |
| Versicherungen                      | €        | 3.185,00         |
| Sonstige Unkosten                   | €        | 1.700,00         |
| Kanalbenützungsgebühren             | €        | 2.084,00         |
| Bewirtschaftungskosten              | €        | 24.147,00        |
| Umsatzsteuer                        | €        | 2.622,00         |
| Rücklagenansparung                  | €        | 12.585,00        |
| <b>Gesamtkosten</b>                 | <b>€</b> | <b>39.354,00</b> |

## AKONTOVORSCHREIBUNG 2023

ab 01.03.2023

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**

Akontovorschreibung Top P12, OZ 140321200384

Re.Nr. V403/2022-0013, UID-Nr. ATU64773659



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Mittwoch, 01. Februar 2023

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 2023 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.03.2023:

| Kostenposition         | W        | Ihr Anteil   | Ust |
|------------------------|----------|--------------|-----|
| Bewirtschaftungskosten | €        | 9,17         | 20  |
| Rücklagenansparung     | €        | 4,99         | 0   |
| Umsatzsteuer           | €        | 1,83         |     |
| <b>Gesamtkosten</b>    | <b>€</b> | <b>16,00</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 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.