

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

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

JAHRESABRECHNUNG 2022

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

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
- Finanzmanager: Franziska Genser
0662/621215-14 oder 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 P10, OZ 140321000386

Re.Nr. A403/2022-0015, 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
	Zwischensumme	€	19.712,99	93,88		

2	Rücklage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	10.824,36	51,54	0	Anteile
	Zwischensumme	€	10.824,36	51,54		

Gesamtsumme	€		145,42			145,42
--------------------	---	--	---------------	--	--	---------------

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

Gesamtumsatzsteuer	€					21,82
---------------------------	---	--	--	--	--	--------------

Gesamtaufwand	€					167,24
----------------------	---	--	--	--	--	---------------

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
Gesamtzahlungen			€ -164,00
Rückstand per 31.12.2022			€ 3,24

Zusammenstellung zur Information:

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

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

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

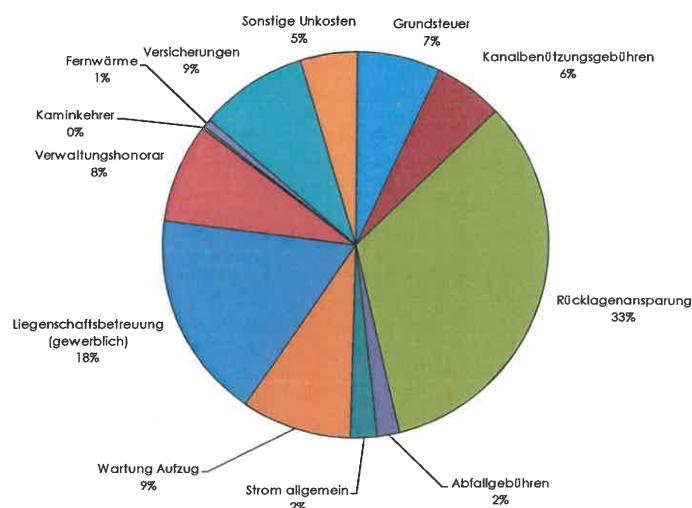
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



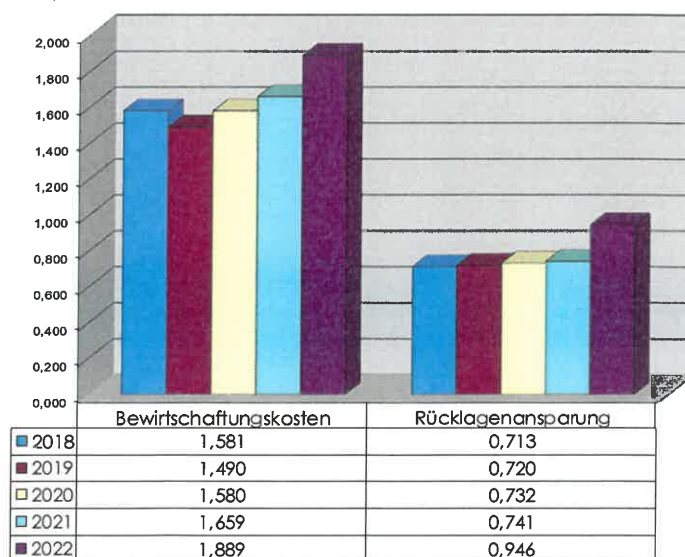
dr.gerlich+co

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 Geländer nicht normgerecht	2025 – 2030	Kosten werden 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 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
Gesamtkosten	€	39.354,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2023

ab 01.03.2023

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Akontovorschreibung Top P10, OZ 140321000386

Re.Nr. V403/2022-0010, 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	
Gesamtkosten	€	16,00	

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.