

Seit 70 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 2023

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 B03
Ordnungszahl 140330300383

Dienstag, 30. Januar 2024

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

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt ein **Guthaben von € 50,81**. 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 2024 € 450,00**. Die entsprechende Anpassung der Abbuchung erfolgt automatisch.

ACHTUNG NEUE BANKVERBINDUNG: Bitte ändern Sie Ihren Dauerauftrag. Die neue Bankverbindung entnehmen Sie der Akontovorschreibung (letzte Seite). Bei Abbuchungsaufträgen erfolgt die Änderung 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 2023

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 01.01.2023 bis 31.12.2023

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Einzelabrechnung Top B03, OZ 140330300383

Re.Nr. A403/2023-0021, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Dienstag, 30. Januar 2024

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	360
2	Aufteilung nach Verbrauch	Verbrauch	699,251	93,449
3	Rücklage	Anteile	2.940	360

B) Kostenaufstellung:

1	Aufteilung nach Anteilen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Grundsteuer	€	2.269,60	277,91	10	Anteile
	Abfallgebühren	€	606,52	74,27	10	Anteile
	Strom allgemein	€	1.045,60	128,03	10	Anteile
	Wartung Aufzug	€	3.248,23	397,74	10	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	6.172,92	755,87	10	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	2.968,68	363,51	10	Anteile
	Fernwärme	€	240,19	29,41	10	Anteile
	Versicherungen	€	3.182,03	389,64	10	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	1.717,60	210,32	10	Anteile
	Zwischensumme	€	21.451,37	2.626,70		

2	Aufteilung nach Verbrauch	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Kanalbenutzungsgebühren	€	1.760,80	235,32	10	Verbrauch
	Zwischensumme	€	1.760,80	235,32		

3	Rücklage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	12.584,64	1.540,98	0	Anteile
	Zwischensumme	€	12.584,64	1.540,98		

Gesamtsumme	€		4.403,00	4.403,00		
--------------------	---	--	-----------------	-----------------	--	--

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	2.626,70	0,00	2.626,70	0,00
2.	Aufteilung nach Verbrauch	€	235,32	0,00	235,32	0,00
3.	Rücklage	€	1.540,98	1.540,98	0,00	0,00
	Summen	€	4.403,00	1.540,98	2.862,02	0,00
	Umsatzsteuer	€		0,00	286,19	0,00

Gesamtumsatzsteuer	€		286,19			
---------------------------	---	--	---------------	--	--	--

Gesamtaufwand	€		4.689,19			
----------------------	---	--	-----------------	--	--	--

Zahlungen	Text	W	Betrag
03.01.2023	Einzahlung	€	360,00
03.02.2023	Einzahlung	€	360,00
17.02.2023	Guthaben Abrechnung 2022	€	-0,89
01.03.2023	Guthaben Jahresabrechnung 2022	€	0,89
06.03.2023	Einzahlung	€	402,00
03.04.2023	Einzahlung	€	402,00
04.05.2023	Einzahlung	€	402,00
05.06.2023	Einzahlung	€	402,00
03.07.2023	Einzahlung	€	402,00
03.08.2023	Einzahlung	€	402,00
04.09.2023	Einzahlung	€	402,00
05.10.2023	Einzahlung	€	402,00
03.11.2023	Einzahlung	€	402,00
04.12.2023	Einzahlung	€	402,00
Gesamtzahlungen			€ -4.740,00
Guthaben per 31.12.2023			€ 50,81

Zusammenstellung zur Information:

	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	€	286,19
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	78,97
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	365,16
Umsatzsteuer gesamt	€	

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand per 01.01.2023 € **6.899,44**

Einnahmen:

Rücklagenansparung		€	12.584,64
Kontoführung Habenzinsen	€	6,65	
	€	6,65	€ 6,65

Summe Einnahmen: € **12.591,29**

Ausgaben:

12.01.2023	Fa. Seidl		
	Instandsetzung von Balkonrinnen über Top B1	€	-389,26
25.01.2023	Fa. Schloss Ass		
	Überprüfung und Einstellung Türe Tiefgarage Haus 23	€	-84,39
28.01.2023	Fa. Winklhofer		
	Tausch Festeinbaupatrone Heizung	€	-551,53
28.01.2023	Fa. Winklhofer		
	Instandsetzung Umwälzpumpe	€	-101,85
31.01.2023	Fa. Forsthuber		
	Sperrmüllentfernung aus Heizraum	€	-178,75
27.03.2023	Fa. Forsthuber		
	Nassreinigung Tiefgarage	€	-978,00
21.07.2023	Fa. Forsthuber		
	3 Stk. Schmutzmatten	€	-227,50
31.07.2023	Fa. Winklhofer		
	Erneuerung Heizkörper Keller Haus 23	€	-528,01
31.07.2023	Fa. Winklhofer		
	Austausch Heizkreisverteiler Haus 21	€	-890,08
07.09.2023	Fa. Kone		
	Umstellung Notruf auf GSM	€	-895,00
07.09.2023	Fa. Kone		
	Umstellung Notruf auf GSM Hs 21	€	-895,00
04.10.2023	Fa. Huber		
	Erneuerung PM-Regler Top A1	€	-476,10
30.11.2023	Fa. Kone		
	Reparatur Aufzug Haus 23	€	-254,04

Summe Verwendungen € **-6.449,51**

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 5.844,05	€ 584,40	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ 605,46	€ 121,09	€ -60,52	
Summe Umsatzsteuer	€ 6.449,51	€ 705,49	€ -60,52	€ -644,97

Summe Ausgaben: € **-7.094,48**

Stand per 31.12.2023: € **12.396,25**

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.23 bis 31.12.2023

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
06.02.2023	Fa. Seidl Dachwartung	€ 436,00
07.02.2023	Fa. Breuninger Wartung Tiefgaragenlüftung	€ 140,14
13.03.2023	Fa. Schröckeneder Überprüfung Spielgeräte	€ 105,00
31.03.2023	Raiffeisenverband Kontoführung 1. VJ	€ 49,01
14.06.2023	Fa. Erber Wartung Rolltor	€ 100,00
30.06.2023	Raiffeisenverband Kontoführung 2. VJ	€ 21,37
28.08.2023	Fa. Winklhofer Heizungswartung - Wohnungsstationen	€ 868,15
29.09.2023	Raiffeisenverband Kontoführung 3. VJ	€ 13,28
29.12.2023	Raiffeisenverband Kontoführung 4. VJ	€ 19,39
31.12.2023	Helvetia Skontoerträge aus Versicherungsschäden	€ -34,74
Summe:		€ 1.717,60

KOSTENANALYSE

vom 01.01.23 bis 31.12.2023

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2023 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 10,4% erhöht.

A. Kostenveränderungen gegenüber 2022

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	0,0%	unverändert
Strom allgemein	+ 43,3%	Verbrauchserhöhung und Preissteigerung
Wartung Aufzug	+ 8,9%	Indexanpassung
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	+ 9,0%	Indexanpassung
Verwaltungshonorar	+ 10,1%	Indexanpassung
Fernwärme/Wasser	+ 7,1%	Preisanpassung
Versicherungen	+ 9,0%	Indexanpassung
Sonstige Unkosten	+ 10,5%	siehe detailliertes Beiblatt
Kanalbenützungsgebühren	- 7,0%	Verbrauchsrückgang Vorjahr
Bewirtschaftungskosten	+ 7,4%	Summe der Einzelpositionen
Rücklagenansparung	+ 16,3%	Anpassung Ansparung
Gesamtaufwand	+ 10,4%	

KOSTENANALYSE

vom 01.01.23 bis 31.12.2023

Eigentümergeinschaft

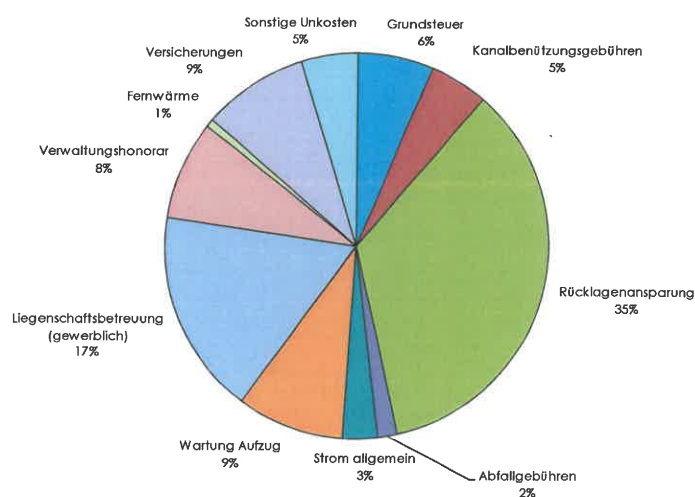
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



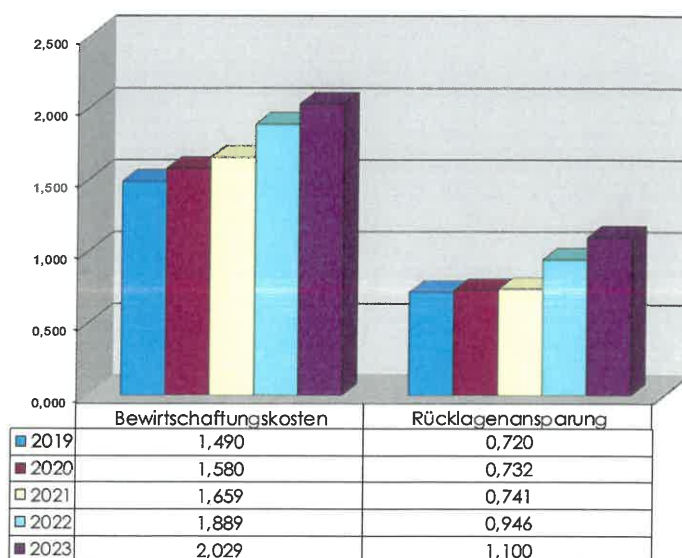
dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2023



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 01/2024 (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 01.01.24 bis 31.12.2024

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2024 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 2024:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	2.270,00
Abfallgebühren	€	610,00
Strom allgemein	€	1.360,00
Wartung Aufzug	€	3.500,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	6.930,00
Verwaltungshonorar	€	3.600,00
Kaminkehrer	€	100,00
Fernwärme/Wasser	€	280,00
Versicherungen	€	3.200,00
Sonstige Unkosten	€	1.800,00
Kanalbenützungsgebühren	€	2.084,00
Bewirtschaftungskosten	€	25.734,00
Umsatzsteuer	€	2.784,00
Rücklagenansparung	€	15.539,00
Gesamtkosten	€	44.057,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2024

ab 01.03.2024

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Akontovorschreibung Top B03, OZ 140330300383

Re.Nr. V403/2023-0021, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Dienstag, 30. Januar 2024

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 2024 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.03.2024:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	264,94	10
Rücklagenansparung	€	158,56	0
Umsatzsteuer	€	26,49	
Gesamtkosten	€	450,00	

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 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.