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

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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 2024

Herrn und Frau
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
*** alles per E-Mail ***
dr.bruha@a1.net

Eigentümergemeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top P10
Ordnungszahl 140321000386

Montag, 03. Februar 2025

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

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt ein **Guthaben von € 11,30.** 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 2025 € 18,00**. 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 2024

Eigentümergemeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten
Abrechnung der Rücklage
Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten
Vorausschau der vorhersehbaren Erhaltungsarbeiten
Vorausschau der Bewirtschaftungskosten
Akontovorschreibung

ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Eigentümergemeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top P10, OZ 140321000386
Re.Nr. A403/2024-0024, UID-Nr. ATU64773659

Montag, 03. Februar 2025

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	€	515,34	2,45	20	Anteile
Strom allgemein	€	989,40	4,71	20	Anteile
Wartung Aufzug	€	2.549,60	12,14	20	Anteile
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	6.772,92	32,25	20	Anteile
Verwaltungshonorar	€	3.600,00	17,14	20	Anteile
Fernwärme	€	247,11	1,18	20	Anteile
Versicherungen	€	3.261,50	15,53	20	Anteile
Sonstige Unkosten	€	1.240,98	5,91	20	Anteile
Zwischensumme	**€**	**21.446,45**	**102,12**		

2 Rücklage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
Rücklagenansparung	€	15.538,80	73,99	0	Anteile
Zwischensumme	**€**	**15.538,80**	**73,99**		

Gesamtsumme	**€**	**176,11**	**176,11**

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	102,12	0,00	0,00	102,12
2.	Rücklage	€	73,99	73,99	0,00	0,00
Summen		€	176,11	73,99	0,00	102,12
Umsatzsteuer		€		0,00	0,00	20,43
Umsatzsteuerverrechnung Rücklage		€		0,00	0,00	4,16

Gesamtumsatzsteuer	**€**	**24,59**
Gesamtaufwand	**€**	**200,70**

Zahlungen	Text	W	Betrag
04.01.2024	Einzahlung	€	16,00
05.02.2024	Einzahlung	€	16,00
14.02.2024	Guthaben Abrechnung 2023	€	-2,41
01.03.2024	Guthaben Jahresabrechnung 2023	€	2,41
04.03.2024	Einzahlung	€	18,00
04.04.2024	Einzahlung	€	18,00
06.05.2024	Einzahlung	€	18,00
04.06.2024	Einzahlung	€	18,00
04.07.2024	Einzahlung	€	18,00
06.08.2024	Einzahlung	€	18,00
05.09.2024	Einzahlung	€	18,00
04.10.2024	Einzahlung	€	18,00
06.11.2024	Einzahlung	€	18,00
05.12.2024	Einzahlung	€	18,00

Gesamtzahlungen	**€**	**-212,00**

Guthaben per 31.12.2024	**€**	**11,30**

Zusammenstellung zur Information:

Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	24,59
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	4,16
Umsatzsteuer gesamt	€	28,75

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Eigentümergemeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand per 01.01.2024			**€ 12.396,25**
Einnahmen:			
Rücklagenansparung			€ 15.538,80
Kontoführung Habenzinsen	€ 126,82		
	€ 126,82		€ 126,82
Umbuchung Guthaben BK aus Vorzeitraum	€ 10,75		
	€ 10,75		€ 10,75
Summe Einnahmen:			**€ 15.676,37**

Ausgaben:

26.01.2024	Fa. Forsthuber		
	Montage Schlüsseltresor	€	-198,00
13.02.2024	Fa. Dötzlhofer		
	Störungssuche und Reparatur Satantennen Anlage	€	-1.007,83
19.02.2024	Fa. Forsthuber		
	Gutschrift Tiefgarage Nassreinigung	€	978,00
26.02.2024	Fa. Winklhofer		
	Überprüfung Heizanlage	€	-229,98
27.02.2024	Fa. Schloss Ass		
	Reparatur/Einstellung Zugangstor	€	-93,85
27.03.2024	Fa. Winklhofer		
	Reparatur undichter PM-Regler	€	-406,06
04.04.2024	Fa. Seidl KG		
	Dachwartung und Abdichtungsarbeiten	€	-825,80
16.05.2024	Kone AG Salzburg		
	Verlängerung Öffnungszeit Lifttüren	€	-84,05
16.05.2024	Fa. Winklhofer		
	Instandsetzung Heizungspumpe	€	-437,28
17.05.2024	Kone AG Salzburg		
	Kabinenbeleuchtung in LED umgerüstet	€	-398,78
17.06.2024	Seidl KG Dachdecker-Spengler		
	Haus 21 - Abdichtung Kessel, Neumontage, Wasserprobe	€	-205,50
01.07.2024	Schloss ASS		
	Wetterschutzleiste bei Eingangstüren getauscht	€	-298,28
03.07.2024	Schloss ASS		
	Eingangstür Haus 23 repariert	€	-92,88
23.07.2024	Winklhofer Installationen, Seekirchen		
	Stellmotor Übergabestation Haus 23/Top A04 getauscht	€	-164,38
14.10.2024	Kone AG Salzburg		
	Reparatur Aufzug Haus 21 - Platine defekt	€	-326,12
31.10.2024	LTS Service GmbH		
	Ursachenbehebung/ Reparatur Dacharbeiten	€	-1.535,69
08.11.2024	Kone AG Salzburg		
	Liftstörung - Platinentausch Haus 21	€	-1.303,86
29.11.2024	Kone AG Salzburg		
	Tausch Notlicht Akku Lift Haus 21	€	-159,21
11.12.2024	Sänze Elektrounternehmen		
	Provisorische Reparatur Rampenheizung	€	-213,30

11.12.2024	Sänze Elektrounternehmen		
	Erneuerung Feuchtefühler Rampenheizung		€ -1.190,00
23.12.2024	LTS Service GmbH		
	Reparaturarbeiten nach Wassereintritt		€ -545,00
Summe Verwendungen			€ -8.737,85

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 7.917,56	€ 791,76	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ 820,29	€ 164,06	€ -82,01	
Summe Umsatzsteuer	€ 8.737,85	€ 955,82	€ -82,01	€ -873,81

Summe Ausgaben:	**€ -9.611,66**
Stand per 31.12.2024:	**€ 18.460,96**

Sonstige Unkosten

vom 01.01.24 bis 31.12.2024

Eigentümergemeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung		Betrag netto
28.02.2024	Fa. Breuninger		
	Wartung Lüftung Tiefgarage	€	146,02
07.03.2024	Fa. Dr. Gerlich		
	Objektsicherheitsüberprüfung	€	500,00
29.03.2024	Raiffeisenverband		
	Zinsen, Kontoführung 1. VJ	€	79,62
24.05.2024	Schröckeneder Spielplatzgeräte - siehe RETO		
	Spielplatzüberprüfung 2024	€	115,00
05.06.2024	Appel Elektro GmbH		
	Jährliche Überprüfung der Notbeleuchtung - 2024	€	184,30
17.06.2024	Fa. Erber		
	Anteil Wartung Rollgittertor	€	16,17
28.06.2024	Raika Morzg-Nonntal		
	Kontoführung 2. VJ	€	22,48
05.07.2024	Fa. Erber		
	Restlicher Anteil Wartung Rollgittertor	€	83,83
01.08.2024	Gabler Feuerschutz		
	Überprüfung Feuerlöscher 2024	€	52,43
30.09.2024	Raiffeisenverband Salzburg		
	Kontoführung 3. VJ	€	19,46
31.12.2024	Raiffeisenverband Salzburg		
	Kontoführung 4. VJ	€	21,67
Summe:		**€**	**1.240,98**

VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Eigentümergemeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Stand 01/2025 (GZ 403/170806)

Diese Vorausschau wurde auf Basis einer Gebäudezustandsanalyse erstellt und umfasst einen ungefähren Zeitraum von 5 Jahren. Alle größeren Erhaltungsarbeiten werden der Eigentümergemeinschaft zum gegebenen Zeitraum zur Entscheidung vorgelegt (alle Beträge ohne Umsatzsteuer).

Kontrollierte Gewerke	Erforderliche Veranlassungen	Geplante Durchführung	Geplante Kosten in €
1. Dach	Erneuerung Traufenbretter	2025	Kosten werden erhoben
2. Fassade	Fassadenanstrich 2021		
3. Fenster, Balkontüren			
4. Balkone, Loggien			
5. Stiegenhaus	zweiter Handlauf fehlt Geländer nicht normgerecht	2025 – 2030	Kosten werden zum gg. Zeitpunkt 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 zum gg. Zeitpunkt 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 01.01.25 bis 31.12.2025

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Eigentümergemeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2025 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 2025:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	2.270,00
Abfallgebühren	€	660,00
Strom allgemein	€	1.360,00
Wartung Aufzug	€	3.500,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	7.100,00
Verwaltungshonorar	€	3.700,00
Kaminkehrer	€	100,00
Fernwärme	€	280,00
Versicherungen	€	3.450,00
Sonstige Unkosten	€	1.800,00
Kanalbenützungsgebühren	€	2.000,00
Bewirtschaftungskosten	€	26.220,00
Umsatzsteuer	€	2.838,00
Rücklagenansparung	€	15.539,00
Gesamtkosten	**€**	**44.597,00**

AKONTOVORSCHREIBUNG 2025
ab 01.03.2025

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Eigentümergemeinschaft
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg
Akontovorschreibung Top P10, OZ 140321000386
Re.Nr. V403/2024-0024, UID-Nr. ATU64773659

Montag, 03. Februar 2025

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 2025 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.03.2025:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	9,86	20
Rücklagenansparung	€	6,17	0
Umsatzsteuer	€	1,97	
Gesamtkosten	**€**	**18,00**	

Der Vorschreibungsbetrag ist jeweils am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Bankverbindung der Eigentümergemeinschaft 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.