

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

## JAHRESABRECHNUNG 2024

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 P11  
Ordnungszahl 140321100385

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](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 2024

### **Eigentümergeinschaft**

**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

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**

Einzelabrechnung Top P11, OZ 140321100385

Re.Nr. A403/2024-0025, UID-Nr. ATU64773659



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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    |
|   | <b>Zwischensumme</b>                | € | <b>21.446,45</b> | <b>102,12</b> |     |            |

| 2 | Rücklage             | W | Gesamt           | Ihr Anteil   | Ust | Aufteilung |
|---|----------------------|---|------------------|--------------|-----|------------|
|   | Rücklagenansparung   | € | 15.538,80        | 73,99        | 0   | Anteile    |
|   | <b>Zwischensumme</b> | € | <b>15.538,80</b> | <b>73,99</b> |     |            |

|                    |   |  |               |               |
|--------------------|---|--|---------------|---------------|
| <b>Gesamtsumme</b> | € |  | <b>176,11</b> | <b>176,11</b> |
|--------------------|---|--|---------------|---------------|

| 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       |

|                           |   |  |              |
|---------------------------|---|--|--------------|
| <b>Gesamtumsatzsteuer</b> | € |  | <b>24,59</b> |
|---------------------------|---|--|--------------|

|                      |   |  |               |
|----------------------|---|--|---------------|
| <b>Gesamtaufwand</b> | € |  | <b>200,70</b> |
|----------------------|---|--|---------------|

| 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  |

|                        |  |   |                |
|------------------------|--|---|----------------|
| <b>Gesamtzahlungen</b> |  | € | <b>-212,00</b> |
|------------------------|--|---|----------------|

|                                |  |   |              |
|--------------------------------|--|---|--------------|
| <b>Guthaben per 31.12.2024</b> |  | € | <b>11,30</b> |
|--------------------------------|--|---|--------------|

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

Eigentümergeinschaft

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              | € | <u>126,82</u> |                 |
|                                       | € | 126,82        | € <u>126,82</u> |
| Umbuchung Guthaben BK aus Vorzeitraum | € | <u>10,75</u>  |                 |
|                                       | € | 10,75         | € <u>10,75</u>  |

**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  | € <u>-545,00</u> |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 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  | € <u>820,29</u> | € <u>164,06</u> | € <u>-82,01</u> |                  |
| Summe Umsatzsteuer     | € 8.737,85      | € 955,82        | € -82,01        | € <u>-873,81</u> |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Summe Ausgaben:</b> | <b>€ -9.611,66</b> |
|------------------------|--------------------|

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Stand per 31.12.2024:</b> | <b>€ 18.460,96</b> |
|------------------------------|--------------------|

## Sonstige Unkosten

vom 01.01.24 bis 31.12.2024

Eigentümergeinschaft  
**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**



**dr.gerlich+co**  
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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

## VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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 Eigentümergeinschaft 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<br>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

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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         |
| <hr/>                               |          |                  |
| Bewirtschaftungskosten              | €        | 26.220,00        |
| Umsatzsteuer                        | €        | 2.838,00         |
| Rücklagenansparung                  | €        | 15.539,00        |
| <hr/>                               |          |                  |
| <b>Gesamtkosten</b>                 | <b>€</b> | <b>44.597,00</b> |

## AKONTOVORSCHREIBUNG 2025

ab 01.03.2025

Eigentümergeinschaft

**Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg**

Akontovorschreibung Top P11, OZ 140321100385

Re.Nr. V403/2024-0025, UID-Nr. ATU64773659



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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         |     |
| <b>Gesamtkosten</b>    | <b>€</b> | <b>18,00</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 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.