

Seit 50 Jahren
ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung
und des Gebäudemanagements

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 2015

Herrn und Frau
Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir
Fischbachstraße 21/3
5020 Salzburg

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

Mittwoch, 27. Jänner 2016

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

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum
01.01.2015 bis 31.12.2015.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen
ergibt ein **Guthaben von € 8,39**. 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 2016 € 11,00**. 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: Franziska Genser
0662/621215-14 oder franziska.genser@gerlich.at
- Finanzmanager: Andrea Egger
0662/621215-11 oder andrea.egger@gerlich.at

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO
HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

Franziska Genser

Andrea Egger



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

JAHRESABRECHNUNG 2015

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

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

ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Einzelabrechnung Top P10, OZ 140321000386

Re.Nr. A140321000386-2015, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Herrn und Frau

Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir

Fischbachstraße 21/3

5020 Salzburg

A) Aufteilungsschlüssel:

Nr.	Aufteilungsschlüssel	Basis	Gesamt	Ihr Anteil
1	Aufteilung nach Anteilen	Anteile	2.940	14
2	Rücklagen	Anteile	2.940	14

B) Kostenaufstellung:

1	Aufteilung nach Anteilen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Grundsteuer	€	743,72	0,59	0	Anteile
	Grundsteuer	€	743,72	2,95	20	Anteile
	Abfallgebühren	€	590,44	0,47	0	Anteile
	Abfallgebühren	€	590,44	2,34	20	Anteile
	Strom allgemein	€	717,72	0,57	0	Anteile
	Strom allgemein	€	717,72	2,85	20	Anteile
	Wartung Aufzug	€	2.578,62	2,05	0	Anteile
	Wartung Aufzug	€	2.578,62	10,23	20	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.688,64	3,73	0	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.688,64	18,60	20	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	2.355,97	1,87	0	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	2.355,97	9,34	20	Anteile
	Fernwärme	€	160,23	0,13	0	Anteile
	Fernwärme	€	160,23	0,64	20	Anteile
	Versicherungen	€	1.855,11	1,48	0	Anteile
	Versicherungen	€	1.855,11	7,36	20	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	692,77	0,55	0	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	692,77	2,75	20	Anteile
	Zwischensumme	€		68,50		

2	Rücklagen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	3.999,96	19,04	0	Anteile
	Zwischensumme	€		19,04		

Gesamtsumme	€		87,54	87,54
--------------------	---	--	--------------	--------------

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	68,50	11,44	0,00	57,06
2.	Rücklagen	€	19,04	19,04	0,00	0,00
	Summen	€	87,54	30,48	0,00	57,06
	Umsatzsteuer	€		0,00	0,00	11,42
	Umsatzsteuerverrechnung Rücklage	€		-0,16	0,00	0,81

Gesamtumsatzsteuer	€		12,07
---------------------------	---	--	--------------

Gesamtaufwand	€		99,61
----------------------	---	--	--------------

Zahlungen	Text	W	Betrag
	Zahlungen Vorzeitraum	€	90,00
03.11.2015	Einzahlung	€	9,00
03.12.2015	Einzahlung	€	9,00
Gesamtzahlungen			€ -108,00
Guthaben per 31.12.2015			€ 8,39

Zusammenstellung zur Information:

Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	12,07
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	0,98
Umsatzsteuer gesamt	€	13,05

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand per 01.01.2015 € **17.879,96**

Einnahmen:

Rücklagenansparung		€	3.999,96
KEST	€	-1,57	
Habenzinsen 2015	€	<u>6,26</u>	
	€	4,69	€ <u>4,69</u>

Summe Einnahmen: € **4.004,65**

Ausgaben:

01.01.2015	Fa. Heigl		
	Abdichtung Rinnenkessel Haus 21 und 23	€	-405,00
01.01.2015	Fa. Migschitz		
	Instandsetzung Heizung Haus 23	€	-103,79
08.01.2015	Fa. Elektro Appel		
	Überprüfung Heizungswohnungsstation Haus 23 Top 03	€	-283,24
12.01.2015	Fa. Elektro Appel		
	Erneuerung Bewegungsmelder EG Haus 21	€	-220,70
27.04.2015	Fa. Kone		
	Reparatur Kabinentüre, Erneuerung Gleitführung bei Aufzug Haus 23	€	-185,23
29.09.2015	Fa. Holzer		
	Einbau Durchschaltrelais Fußbodenheizkreisabgangsleitung	€	-650,05
24.11.2015	Fa. Elektro Appel		
	Austausch Kellerleuchte Haus 23	€	<u>-205,16</u>
Summe Verwendungen		€	-2.053,17

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 4,90	€ 0,00	€ 0,48	
10 % Umsatzsteuer von	€ 1.860,42	€ 186,04	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ <u>187,84</u>	€ <u>37,57</u>	€ <u>-18,81</u>	
Summe Umsatzsteuer	€ 2.053,17	€ 223,61	€ -18,33	€ <u>-205,28</u>

Summe Ausgaben: € **-2.258,45**

Stand per 31.12.2015: € **19.626,16**

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.15 bis 31.12.2015

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
03.03.2015	Fa. Seidl Dach- und Ablaufkontrolle, Kesselreinigung	€ 309,43
31.03.2015	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 1. VJ	€ 81,62
30.06.2015	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 2. VJ	€ 76,61
10.07.2015	Fa. Forsthuber 1 x LED-Glühlampe	€ 9,10
10.07.2015	Fa. Schlosserei Lang Wartung Toranlage	€ 97,00
30.09.2015	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 3. VJ	€ 64,86
31.12.2015	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 4. VJ	€ 54,15
Summe:		€ 692,77

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 01/2016

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	Nachrüstung Sicherheitssystem/Anschlagpunkte	2016	3.200,--
2. Fassade	Malerarbeiten	2019/20	20.000,--
3. Fenster, Balkontüren			
4. Balkone, Loggien			
5. Stiegenhaus			
6. Allgemeinkeller Kellerfenster			
7. Heizung			
8. Aufzug			
9. Sonstige Haustechnik			
10. Außenanlagen	.		
Summe			23.200,--

- Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass darüber hinaus auch unvorhersehbare größere Erhaltungsarbeiten anfallen können. Erste Schäden des Hauses sind jedenfalls dem Verwalter unverzüglich bekanntzugeben.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

KOSTENANALYSE

vom 01.01.15 bis 31.12.2015

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2015 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 0,9% erhöht. Es ergeben sich folgende Zusammenstellungen:

A. Kostenveränderungen gegenüber 2014

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	0,0%	unverändert
Strom allgemein	+ 13,9%	Verbrauchserhöhung
Wartung Aufzug	- 7,6%	verminderter Aufwand
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	+ 2,0%	Indexanpassung
Verwaltungshonorar	+ 1,0%	Indexanpassung
Fernwärme	- 0,9%	nahezu unverändert
Versicherungen	+ 1,5%	Prämienanpassung
Sonstige Unkosten	+ 1,3%	siehe detailliertes Beiblatt
Kanalbenützungsgebühren	+ 9,3%	Verbrauchserhöhung
Bewirtschaftungskosten	+ 1,1%	Summe der Einzelpositionen
Rücklagenansparung	0,0%	unverändert
Gesamtaufwand	+ 0,9%	

KOSTENANALYSE

vom 01.01.15 bis 31.12.2015

Eigentümergeinschaft

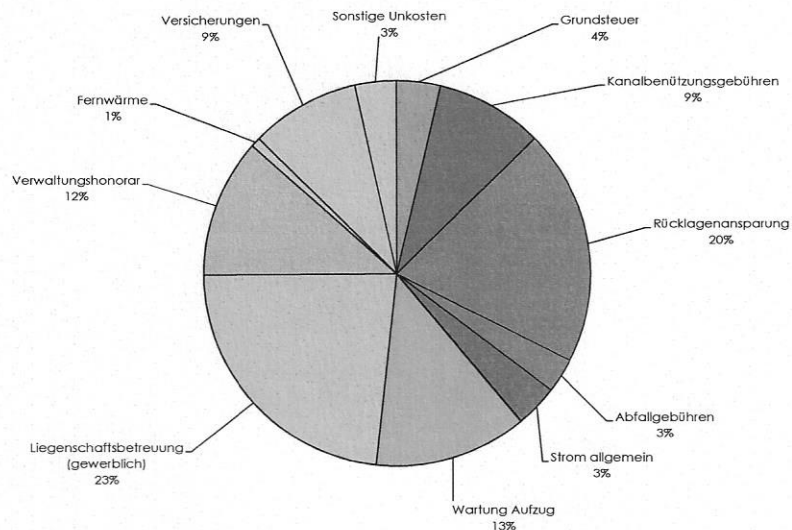
Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



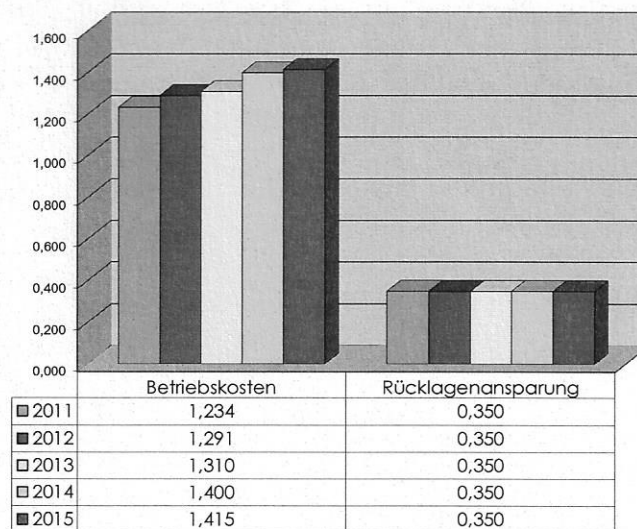
dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2015



C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.16 bis 31.12.2016

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2016 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 2016:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	745,00
Abfallgebühren	€	591,00
Strom allgemein	€	800,00
Wartung Aufzug	€	2.800,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	4.780,00
Verwaltungshonorar	€	2.400,00
Fernwärme	€	200,00
Versicherungen	€	1.880,00
Sonstige Unkosten	€	900,00
Kanalbenützungsgebühren	€	1.900,00
Bewirtschaftungskosten	€	16.996,00
Umsatzsteuer	€	1.834,00
Rücklagenansparung	€	8.000,00
Gesamtkosten	€	26.830,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2016

ab 01.03.2016

Eigentümergeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Akontovorschreibung Top P10, OZ 140321000386

Re.Nr. V140321000386-2015, UID-Nr. ATU64773659



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Herrn und Frau

Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir

Fischbachstraße 21/3

5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2016 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.03.2016:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	6,52	20
Rücklagenansparung	€	3,18	0
Umsatzsteuer	€	1,30	
Gesamtkosten	€	11,00	

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 AT173500000091073015, 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 Rechnung hat solange Gültigkeit, bis sie durch eine geänderte Vorschreibung ersetzt wird.

Wichtige Hinweise für Wohnungseigentümer zu Instandhaltungs- und Wartungspflichten

1. Erhaltungspflichten der Eigentümergemeinschaft

Die Pflichten zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Gebäudes und der Liegenschaft sind im Wohnungseigentumsgesetz 2002 im § 28 Abs 1, Z 1, in Verbindung mit § 3 Mietrechtsgesetz geregelt. Dazu gehören insbesondere (sofern nicht andere rechtsverbindliche Vereinbarungen getroffen wurden):

Dach, Fassade, Außenfenster- und Balkontüren, Balkongeländer, Hauseingangstüren, Stiegenhäuser, Torsprech- und Postkastenanlagen, Heizanlage inkl. der Leitungen und angeschlossenen Heizkörper, Kamine, Lüftungskanäle, Aufzugsanlagen, Hebeanlagen, Gemeinschaftswaschgeräte und -einrichtungen, Gemeinschaftsantennenanlagen, Wasserleitungsrohre und Garagentore, Grundstückseinfriedungen inklusive Tore. Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft erstreckt sich neben den allgemeinen Teilen auch auf die Wohnungseigentumsobjekte, sofern in diesen sogenannten „ernste Schäden des Hauses“, für welche es in der Judikatur zahlreiche Beispiele gibt (z.B. Feuchteschäden, starke Risse in tragenden Wänden und Decken), auftreten.

Sollten im Wohnungseigentumsobjekt sogenannte „ernste Schäden des Hauses“ durch Eigentümer entdeckt werden (z.B. Feuchtigkeit an Decken, Wänden, Fußböden), ist der Verwalter gemäß § 30 Abs. 3, WEG 2002, ohne Verzug zu verständigen.

2. Wartungs- und Instandhaltungspflichten der Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsobjekt

Gemäß § 16, Abs. 3, des Wohnungseigentumsgesetz 2002 hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung, Büro, Geschäft) und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

Beispiele für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, welche der Wohnungseigentümer auf seine Kosten vorzunehmen hat:

- Erneuerung von schadhaften Wasserarmaturen an Sanitärgegenständen.
- Regelmäßiges Reinigen von Wasser-Armaturen, Duschköpfe und Duschschläuche zur Vermeidung von Bakterien und Keimen (Legionellen).
- Pflege der Heizkörper, inklusive Wartung der Heizkörperventile.
- Wartung Heizungsunterstationen in den Wohnungen sofern vorhanden.



HAUSVERWALTUNGSKANZLEI DR. GERLICH & CO. Facility- und Gebäudemanagement GmbH

5020 Salzburg, Alpenstraße 48, e-mail: office@gerlich.at, Telefon 0662-621215-0

Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienreuhänder

UID-Nr. ATU 41406304 • Firmenbuch FN 64509t • LG Salzburg • DVR Nummer 0670961

- Pflege von Sonnenschutzanlagen (Jalousien, Markisen)
ACHTUNG: bei Sturm unbedingt Jalousien aufziehen und Markisen einfahren.
- Gängigmachung und Wartung von Fenstern (auch Dachflächenfenster) und Balkontüren.
- Kontrolle und Erneuerung von dauerelastischen Ver fugungen bei Bade- und Duschwannen.
- Regelmäßige Kontrolle und Reinigung der Balkonabflurinnen und -abflüsse.
- Instandhaltung von Innentüren
- Pflege der Privatgärten inkl. Bepflanzungen.
- Erhaltung und Erneuerung von Bodenbelägen, auch auf Balkonen und Terrassen.
- Bei längerer Abwesenheit ist die Wohnungsabsper rung für die Wasserzufuhr abzu drehen.
- Elektroinstallation: Der Prüfkнопf bei den Fehlerstromschutzschaltern ist einmal monatlich zu betätigen.
- Instandhaltung der Wohnungselektroinstallationen, bei Vermietungen ist dem Mieter ein aktuelles Prüfprotokoll vorzulegen.
- SAT Antennen: Die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer sowie, ev. behördliche Bewilligung ist einzuholen. Die Anlage ist an die bestehende Blitzschutzanlage fachgerecht anzuschließen.

Salzburg, Dezember 2015

Geschäftszahl: 999/23090

N:\DATEN\WINWORD\HAUS999\WARTUNGSPFLICHTB-WE20100428.DOC / FG