

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

JAHRESABRECHNUNG 2017

Herrn
Max Mustermann
Teisenberggasse 13
5020 Salzburg

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top 04
Ordnungszahl 101710400185

Donnerstag, 22. März 2018

Sehr geehrter Herr Mustermann,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt ein **Guthaben von € 379,98**. 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. April 2018 € 222,00**. 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: Philipp Vitera
0662/621215-37 oder philipp.vitera@gerlich.at
- Finanzmanager: Peter Panowsky
0662/621215-13 oder peter.panowsky@gerlich.at

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO
HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

Philipp Vitera

Peter Panowsky



dr. gerlich+co

H&L sverwaltung & Facility-Management GmbH

JAHRESABRECHNUNG 2017

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg

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

ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top 04, OZ 101710400185
Re.Nr. A017/2017-0003, UID-Nr. ATU59623429



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Donnerstag, 22. März 2018

Herrn
Max Mustermann
Teisenberggasse 13
5020 Salzburg

A) Aufteilungsschlüssel:

Nr.	Aufteilungsschlüssel	Basis	Gesamt	Ihr Anteil
1	Aufteilung nach Anteilen	Anteile	1.190	98
2	Aufteilung nach Wohnungen	pro Top	10	1
3	Rücklagen	Anteile	1.190	98
4	Heiz- und Warmwasserkosten	laut Beilage	laut Beilage	laut Beilage

B) Kostenaufstellung:

1	Aufteilung nach Anteilen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Grundsteuer	€	1.056,28	86,99	10	Anteile
	Abfallgebühren	€	785,68	64,70	10	Anteile
	Wassergebühren	€	832,85	68,59	10	Anteile
	Kanalbenutzungsgebühren	€	1.351,44	111,30	10	Anteile
	Strom allgemein	€	249,78	20,57	10	Anteile
	Versicherungen	€	1.794,16	147,75	10	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung	€	4.767,35	392,61	10	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	159,88	13,17	10	Anteile
	Zwischensumme	€		905,68		

2	Aufteilung nach Wohnungen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Verwaltungshonorar	€	2.750,03	275,00	10	pro Top
	Zwischensumme	€		275,00		

3	Rücklagen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	6.000,00	494,12	0	Anteile
	Zwischensumme	€		494,12		

4	Heiz- und Warmwasserkosten	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Heizkosten	€		435,43	20	laut Beilage
	Warmwasserkosten	€		143,29	10	laut Beilage
	Zwischensumme	€		578,72		

Gesamtsumme	€			2.253,52		2.253,52
--------------------	---	--	--	----------	--	----------

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	905,68	0,00	905,68	0,00
2.	Aufteilung nach Wohnungen	€	275,00	0,00	275,00	0,00
3.	Rücklagen	€	494,12	494,12	0,00	0,00
4.	Heiz- und Warmwasserkosten	€	578,72	0,00	143,29	435,43
	Summen	€	2.253,52	494,12	1.323,97	435,43
	Umsatzsteuer	€		0,00	132,41	87,09

Gesamtumsatzsteuer	€					219,50
---------------------------	---	--	--	--	--	--------

Gesamtaufwand	€					2.473,02
----------------------	---	--	--	--	--	----------

Zahlungen	Text	W	Betrag
05.01.2017	Einzahlung	€	243,00
03.02.2017	Einzahlung	€	243,00
03.03.2017	Einzahlung	€	243,00
15.03.2017	Guthaben Jahresabrechnung 2016	€	404,85
17.03.2017	Auszahlung Guthaben BKR	€	-404,85
03.04.2017	Einzahlung	€	236,00
03.05.2017	Einzahlung	€	236,00
02.06.2017	Einzahlung	€	236,00
03.07.2017	Einzahlung	€	236,00
03.08.2017	Einzahlung	€	236,00
04.09.2017	Einzahlung	€	236,00
03.10.2017	Einzahlung	€	236,00
03.11.2017	Einzahlung	€	236,00
04.12.2017	Einzahlung	€	236,00
Gesamtzahlungen			€ -2.853,00
Guthaben per 31.12.2017			€ 379,98

Zusammenstellung zur Information:

	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung		
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	219,50
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	96,43
Umsatzsteuer aus Rücklage Waschküche	€	1,18
Umsatzsteuer gesamt	€	317,11

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Stand per 01.01.2017 € 11.978,92

Einnahmen:

Rücklagenansparung € 6.000,00
Sonderumlage Balkonsanierung € 34.278,00

Summe Einnahmen: € 40.278,00

Ausgaben:

01.01.2017	Fa. Wörndl & Messner Handläufe montiert (anteilig)	€ -388,00
26.04.2017	Fa. Teufl Dach überprüft	€ -115,08
26.07.2017	Fa. TÜV Trinkwasseruntersuchung	€ -465,60
13.08.2017	Fa. Murhammer Malerarbeiten Garage unter Balkonen Top 3/4	€ -818,66
28.08.2017	Fa. Baukeramik Fliesenlegerarbeiten Balkonsanierung Top 3/4	€ -2.735,48
30.08.2017	Fa. Leitner Baumeisterarbeiten Balkonsanierung Top 3/4	€ -5.466,45
28.09.2017	Fa. Dötzlhofer ORF-Karten erneuert (anteilig)	€ -66,70
30.09.2017	Fa. Murhammer Malerarbeiten Innenbrüstung/Balkontrennwände Top 3/4	€ -253,40
12.10.2017	Fa. Dötzlhofer Gemeinschaftsantennenanlage repariert (anteilig)	€ -330,54
24.10.2017	Fa. Migschitz Schrägsitzventil erneuert	€ -334,46
30.10.2017	Fa. SN Technik Außensteckdosen erneuert	€ -136,18
17.11.2017	Fa. Attensam Zylinder Zählerraum erneuert	€ -320,00
12.12.2017	Fa. Dr. Gerlich + Co. Bauverwaltungshonorar Balkonsanierung	€ -278,22

Summe Verwendungen € -11.708,77

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 11.708,77	€ 1.170,88	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Summe Umsatzsteuer	€ 11.708,77	€ 1.170,88	€ 0,00	€ -1.170,88

Summe Ausgaben: € -12.879,65

Stand per 31.12.2017: € 39.377,27

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE WASCHKÜCHE

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Stand per 01.01.2017				€	2.292,71
Einnahmen:					
Waschgeldeinnahmen				€	134,64
Summe Einnahmen:				€	134,64
Ausgaben:					
31.12.2017	Salzburg AG			€	-143,70
	Stromkosten				
Summe Verwendungen				€	-143,70
Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung		
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
10 % Umsatzsteuer von	€ 143,70	€ 14,37	€ 0,00		
20 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
Summe Umsatzsteuer	€ 143,70	€ 14,37	€ 0,00	€	-14,37
Summe Ausgaben:				€	-158,07
Stand per 31.12.2017:				€	2.269,28

SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
20.02.2017	Magistrat Salzburg Nutzungsentgelt für öffentlichen Gemeindegrund	€ 2,75
22.05.2017	Fa. Dr. Gerlich + Co. Barauslagen 1. HJ	€ 26,16
20.11.2017	Fa. Dr. Gerlich + Co. Barauslagen 2. HJ	€ 26,16
31.12.2017	Raika Morzg-Nonntal Kontoführungsgebühren	€ <u>104,81</u>
Summe:		€ 159,88

KOSTENANALYSE

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Der Gesamtaufwand 2017 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 6,4% erhöht.

A. Kostenveränderungen gegenüber 2016

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	0,0%	unverändert
Wassergebühren	- 12,8%	Verbrauchsrückgang
Kanalbenutzungsgebühren	+ 4,0%	Verbrauchserhöhung Vorjahr
Strom allgemein	- 11,1%	Verbrauchsrückgang
Versicherungen	+ 4,1%	Wertanpassung
Liegenschaftsbetreuung	+ 1,7%	Anpassung Betreuungsvertrag
Sonstige Unkosten	- 33,0%	siehe detailliertes Beiblatt
Verwaltungshonorar	+ 1,9%	Wertanpassung
Bewirtschaftungskosten	+ 0,2%	Summe der Einzelpositionen
Rücklagenansparung	+ 25,0%	Erhöhung der Ansparung
Heizkosten	+ 3,6%	Verbrauchserhöhung
Warmwasserkosten	+ 11,1%	Verbrauchserhöhung
Gesamtaufwand	+ 6,4%	

KOSTENANALYSE

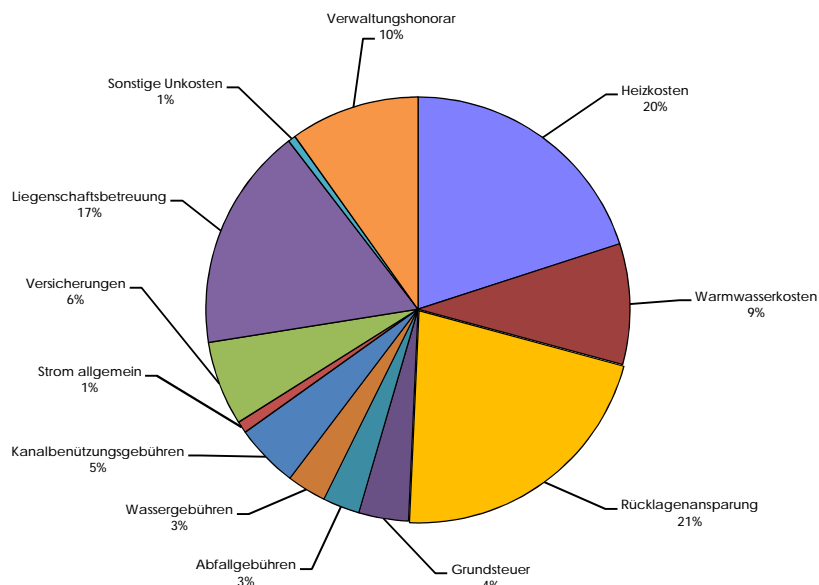
vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg

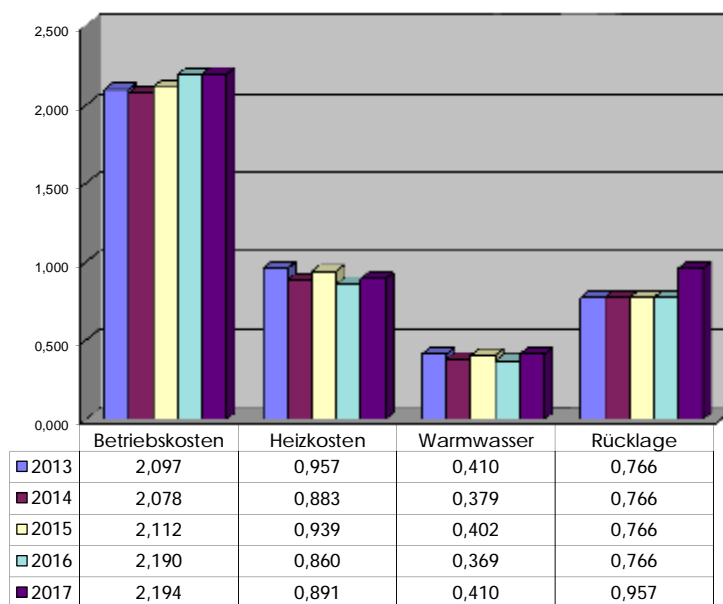


dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2017



C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand 03/2018

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).

Gewerke	Erforderliche Veranlassungen	Geplante Durchführung	Geplante Kosten in €
1. Dach			
2. Fassade			
3. Fenster, Balkontüren			
4. Balkone, Loggien	Sanierung Balkone (je nach Ausgang des Verfahrens)	2018/19	Ca. € 40.000,--
5. Stiegenhaus			
6. Waschküche, Fahrradraum, Allgemeinkeller Kellerfenster/-türen			
7. Heizung			
8. Sonstige Haustechnik			
9. Außenanlagen			
Summe			€ 40.000,00

- Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass darüber hinaus auch unvorhersehbare größere Erhaltungsarbeiten anfallen können. Ernste Schäden des Hauses sind jedenfalls dem Verwalter unverzüglich bekannt zu geben.
Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Geschäftszahl: 17/29897

VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2018 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 2018:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	1.100,00
Abfallgebühren	€	800,00
Wassergebühren	€	1.100,00
Kanalbenutzungsgebühren	€	1.500,00
Strom allgemein	€	400,00
Versicherungen	€	1.900,00
Liegenschaftsbetreuung	€	5.000,00
Sonstige Unkosten	€	750,00
Verwaltungshonorar	€	2.800,00
<hr/>		
Bewirtschaftungskosten	€	15.350,00
Umsatzsteuer	€	1.535,00
Rücklagenansparung	€	6.000,00
Heizkosten	€	6.000,00
Umsatzsteuer	€	1.200,00
Warmwasserkosten	€	2.500,00
Umsatzsteuer	€	250,00
<hr/>		
Gesamtkosten	€	32.835,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2018

ab 01.04.2018

Eigentümergeinschaft
Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg
Akontovorschreibung Top 04, OZ 101710400185
Re.Nr. V017/2017-0003, UID-Nr. ATU59623429



dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Donnerstag, 22. März 2018

Herrn
Max Mustermann
Teisenberggasse 13
5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2018 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.04.2018:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	110,21	10
Rücklagenansparung	€	41,18	0
Heizkosten	€	39,00	20
Warmwasserkosten	€	11,63	10
Umsatzsteuer	€	19,98	
Gesamtkosten	€	222,00	

Der Vorschreibungsbetrag ist jeweils am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Bankverbindung der Eigentümergeinschaft Teisenberggasse 13, 5020 Salzburg lautet Raiffeisenverband Salzburg, IBAN AT38350000091027144, 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.