

An die
Eigentümer/innen des Hauses

im Dezember 2025

Mozartgasse 63
2241 Schönkirchen-Reyersdorf

Betrifft. **2241 Schönkirchen-Reyersdorf, Mozartgasse 63**
Vorausschau auf das Jahr 2026 gem. § 20 Abs. 2 WEG- Vorschreibungen 1. Halbjahr 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Beilage übermitteln wir die Vorschreibungen für das 1. Halbjahr 2026.

Bewirtschaftungskosten 2026:

Im Hinblick auf die für das kommende Kalenderjahr absehbaren Kostensteigerungen, die einerseits aus den turnusmäßigen Indexanpassungen gemäß Verbraucherpreisindex der Dienstleister und andererseits aus nicht vorhersehbaren preisbildenden Entwicklungen (insbesondere verbrauchsabhängige Kosten im Bereich Energie) resultieren, ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der laufenden Betriebskostenpauschale.

Die monatliche Betriebskostenpauschale wird daher von derzeit € 4.880,-- auf € 5.100,-- für die gesamte Liegenschaft angehoben - dies entspricht einem Preis von € 1,97 pro Quadratmeter Nutzfläche und ist dies nach wie vor ein niedriger Wert.

Die Liftbetriebskosten bleiben mit € 0,13 pro Quadratmeter Nutzfläche vorab gleich.

Die Akontozahlungen der Heiz- u. Warmwasserkosten bleiben vorerst unverändert (zumindest bis Juni 2026) entsprechend den Verbrauchskosten der Abrechnung 2024.

Darlehen:

Die Vorschreibungsbeträge werden in gleicher Höhe beibehalten – die Gesamttilgung inkl. Zinsen beträgt aktuell halbjährlich € 3.248,94. Der Darlehensrest (Kapital) zum 31.12.2025 beträgt € 14.955,39.

Rücklage 2026

Informativ wird bekannt gegeben: mit der WEG Novelle 2022 wurde mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2022 eine WE-rechtliche Mindestrücklage gemäß § 31 Abs 1 WEG in der Höhe von € 0,90 je m² Gesamtnutzfläche und Monat geschaffen, welche einem gesetzlichen Valorisierungsmechanismus unterliegt, der ab 1. Jänner 2024 erstmalig schlagend wurde (die gesetzliche Mindestrücklage wurde ab 1.2024 von € 0,90 auf € 1,06 je m² Gesamtnutzfläche und Monat erhöht und erfolgt die **nächste Anpassung mit Jänner 2026 – auf € 1,13/m².**

Die Rücklagenbeiträge werden daher ab Jänner 2026 entsprechend der Mindestrücklage angepasst und beträgt das aktuelle Rücklagenguthaben ca. € 52.400,--.

Vorausschau auf in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten:

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen gemäß Tagesordnungspunkt 3.) der Eigentümerversammlung vom 26.9.2024 und die Vorausschau 2025, ergänzend informieren wir wie folgt (etwaige Preisangaben netto).

a. Foliendach (Ereignis 2022 0949)

Bei der letzten Versammlung bekundeten die Eigentümer großes Interesse an einer Umsetzung und wurde die Firma Mathesz mit der Ausarbeitung des Sanierungskonzepts samt der Herstellung von mehreren Probeöffnungen beauftragt.

In weiterer Folge wurde das Angebot für die Flachdachsanierung samt Spenglerarbeiten aus Alu von der Firma Mathesz in Höhe von € 435.135,- netto übermittelt.

Das Sanierungskonzept bzw. erstellte Leistungsverzeichnis wurde bereits an die Firmen Roof sowie Schmitzer zur Angebotslegung übermittelt.

Sobald die Vergleichsangebote vorliegen wird die HV Finanzierungsvarianten ausarbeiten und kann im Zuge der nächsten Eigentümerversammlung über die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden.

b. Sanierung Bleche/Verblendungen Balkone (Ereignis 2024 663)

Der Schlosser Gobeljic wurde primär beauftragt, die Blechblenden bei den Balkonen der Wohnungen Top 6 (Fr. Böckl) u. Top 9 (Fr. Pölzlbauer) zu tauschen (Kosten gesamt somit bei 2 Wohnungen € 1.870,--). Längerfristig wird die Balkonverblendung auch bei einem Großteil der anderen Wohnungen zu erneuern sein; mangels begrenzter finanzieller Mittel auf der Rücklage, wurden diese Erhaltungsarbeiten noch etwas aufgeschoben.

c. Laubengang EG- Belagsarbeiten (Ereignis 2024 973)

Da die Laubengangflächen im gesamten EG-Bereich bei Schnee/Regen sehr rutschig sind hat die HV konkrete Kostenvoranschläge für die Herstellung eines neuen Belags (rutschfeste Fliesen oder Betonplatten – wie im oberen Laubengang) von den Firmen Kor-Bau u. Eder angefordert.

Die Firma Kor Bau hat jedoch die Anfrage an die Firma Roof weitergeleitet, da sie die Arbeiten nicht anbieten konnte. Die Firma Roof wurde nach der Besichtigung welche bereits am 27.1.25 stattfand mehrmals um Übermittlung des Angebots ersucht. Dieses wurde schließlich am 5.8.25 übermittelt und betragen die Kosten € 29.947,20 netto.

Auch mit Hrn. Eder haben wir mehrmals Rücksprache gehalten und wurde immer wieder die Angebotslegung zugesagt. Seit Anfang September 2025 können wir Hrn. Eder leider nicht mehr erreichen (mehrfache telefonische Versuche oder E-Mail-Nachrichten blieben erfolglos bzw. unbeantwortet) und wurde auch kein Angebot übermittelt.

→Die weitere Besprechung bzw. Abstimmung kann im Zuge der nächsten Eigentümerversammlung erfolgen.

d. Balkonsanierung der Wohnungen Top 14,15,16,17 (Ereignis 2024 975)

Nachdem sämtliche Balkone im Erdgeschoß saniert wurden, sollten auch die Balkone im 1. Stock instandgesetzt werden. Daher wurde die Spenglerei Eder um Angebotslegung ersucht. Das Angebot von Hrn. Eder betrug € 16.243,- netto und wurde im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt. Hr. Eder teilte sogleich mit, dass er die nächsten 1,5 Monate keine Kapazität hat, die Arbeiten jedoch Ende September 2025 durchführen wird. Zuletzt konnten wir Hrn. Eder am 27.8.25 erreichen, da teilte er mit, eine Hebebühne zu benötigen und dass die Arbeiten ca. zwei Tage dauern werden und die Durchführung Ende September erfolgen wird. Nach diesem Telefonat konnten wir Hrn. Eder nicht mehr erreichen und reagierte er auch auf keine Emailnachrichten.

Nach mehreren misslungenen Kontaktaufnahmen haben wir die Firma Mathesz und Schmitzer um Angebotslegung ersucht. Beide Firmen sind wesentlich teurer und betragen die Kosten der Firma Mathesz € 60.507,- netto und der Firma Schmitzer € 68.417,- netto. Hr. Mathesz teilte mit, dass er eine wesentlich höherwertige Ausführungsvariante als Hr. Eder anbietet (anstatt der einlagigen luftverschweißten Folienabdichtung, bringt die Fa. Mathesz eine dreilagige Abdichtung an).

→Nachdem für keines der beiden Angebote die finanziellen Mittel auf der Rücklage vorhanden sind, kann die weitere Vorgehensweise bei der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden bzw. ein Finanzierungsvorschlag für die gewünschten Sanierungsarbeiten von der Hausverwaltung ausgearbeitet werden.

e. Blitzschutz (Ereignis 2021_1534)

Da die nächste Überprüfung Ende 2026 fällig ist, wird ein entsprechendes Angebot von Hrn. Hobiger eingeholt und fristgerecht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt.

Längerfristige Vorausschau:

- Diverse Mängel/Reparaturrückstau/Baumeisterarbeiten (Ereignis 2020_0975)
- Gemeinschaftsheizanlage (Ereignis 2020_0909)
- Kellerfenster Allgemeinbereiche
- Hauselektrik
- Önorm B 1300 - Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude
- Aufzug Antriebsregelung (Ereignis 2024_226)

Auf die Ausführungen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.9.24 wird verwiesen. Auch heuer gab es dahingehend keine Störungen.

Sonstiges/Hinweise/Informationen

- Spielgeräte im allgemeinen Garten der Liegenschaft (Ereignis 2025_433)

Die Firma KDW informierte am 29.4.25, dass ein Steher vom Spielturm komplett vermorscht ist und wurde ersucht, diesen Bereich mittels Absperrband abzusperren.

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen in den Informationsschreiben vom 18.8. u.1.10.2015 sowie dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2016.

- Kündigung Sparte Leitungswasserversicherung (Ereignis 2025_563)

Aufgrund des schlechten Schadensverlaufes wurde von der Uniqa die Sparte Leitungswasser aufgekündigt. Es wurde ein „Sanierungsvorschlag“ mit Übernahme eines Selbstbehaltes der Uniqa unterbreitet, der inakzeptabel war. Nachdem der Wechsel zur Donau oder Generali mit erheblichen Mehrkosten verbunden als auch die Freigabe der Uniqa für die restlichen Sparten nötig gewesen wäre, wurde der Erhöhung der LW Variante um 100% und dem Verbleib bei der Uniqa zugestimmt (die Mehrprämie schlägt sich folglich auch in den Betriebskosten nieder und ist daher auch ein Grund für die Anhebung ab 1.1.2026; bei Besserung der Schadensquote kann wieder um Erhöhung des Rabatts angesucht werden, allerdings betrachten Versicherungen meist die letzten 4 Jahre in ihren Schadensrendements).

Erledigte bzw. bereits beauftragte Maßnahmen:

- ✓ Aufzug-Evaluierungsbericht des TÜV (Ereignis 2021_0319)

Nachdem nur Mängel gemäß Risikostufe niedrig vorliegen, welche im Zuge der nächsten Modernisierung erledigt werden können, wurde kein Angebot von der Firma Kone übermittelt und der Punkt außer Evidenz genommen.

- ✓ Aufzug Umrüstung Notruf auf 4G/ 5G (Ereignis 2024/428)
- ✓ Aufzugswart (Ereignis 2025/209)

Nachdem Frau Steiger den Aufzugswartposten mit März 2025 zurückgegeben hat, wurde die Firma Kone mit den vorgeschriebenen Betriebskontrollen beauftragt.

- ✓ Aufzug Behebung TÜV-Mängel (Anbringung Manipulationsschutz, Notentriegelung 2.OG (Ereignis 2024_0731)
- ✓ Hecken-/Sträucherrückschnitt (Ereignis 2025_538)
- ✓ Biotonnenreinigung (Ereignis 2025_443)
- ✓ Reparatur Garagentor (Ereignis 2025_224, 2025_253 und 2025_261)
- ✓ Reparatur Satellitenanlage (Ereignis 2025_99)
- ✓ Reparatur/Einstellungen /Umstellung HD-Programme bei der SAT-Gemeinschaftsanlage
- ✓ Probeöffnungen Dachbereich für Erstellen Sanierungskonzept/Neueindichten mit Triflex Flüssigfolie (Ereignis 2022_0946)
- ✓ Behebung Heizungsstörung (Ereignis 2025_0905)
- ✓ Behebung von Wassergebrechen Abwicklung/Verrechnung über die Gebäudeversicherung

Eigentümerversammlung

Eine Eigentümerversammlung für Ihre Liegenschaft ist für 2026 geplant.

Information Empfängerüberprüfung

Aufgrund der mit 9. Oktober 2025 vollständig in Kraft getretenen EU-Verordnung „Instant Payments Regulation“ werden vor der Freigabe einer Überweisung in Ihrem Telebanking Programm die Übereinstimmung von Empfängername und IBAN automatisch überprüft (dies betrifft SEPA-Überweisungen und SEPA-Echtzeit-Überweisungen).

Das Girokonto Ihrer Liegenschaft (IBAN: AT20 2011 1837 2290 0734) ist ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und der Empfängername lautet: EG 2241 Mozartgasse 63

Ab Jänner 2026 ist der Empfängername zusätzlich zu IBAN und Zahlungsreferenz auf den Vorschreibungen vermerkt.

Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte

Die Fa. Ista liest die Messgeräte am 12.01.2026 ab 9 Uhr ab und sollten Sie hiervon bereits direkt von Ista verständigt worden sein.

Bürozeiten während der Weihnachtsfeiertage

Unsere Kanzlei ist am 24. und 31.12.2025 geschlossen; am 29. und 30.12.2025 sowie am 2. und 5.1.2026 erreichen Sie uns telefonisch in der Zeit von 9 - 14 Uhr. Für dringende Schadensfälle außerhalb der genannten Bürozeiten stehen auf unserer Homepage www.immobilien-aust.at Notfallkontakte von Professionisten sowie der Hausverwaltung zur Verfügung; bitte beachten Sie, dass die Mobilnummer der Hausverwaltung ausschließlich für dringende Notfälle vorgesehen ist.

Wir bedanken uns für die angenehme Zusammenarbeit im Jahr 2025 und wünschen Ihnen eine erholsame Weihnachtszeit und einen guten Start in das neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen
Mag. (FH) Karin Fommer-Aust

Anlagen erwähnt