

Herr
Dkfm. Hans-Ulrich Arnold
Elisabethstraße 58
2500 Baden

Wien, am 01.04.2025
Rechnungsnummer: 2025/382
UID: ATU60795134
Objekt: 10/14200/970

Gutschrift zur Jahresabrechnung 2024 Nr. 2025/382

Vorschreibung für Objekt: 1140 Wien, Vogtgasse 12-14, Top 4.09
Bestandnehmer: Dkfm. Hans-Ulrich Arnold

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung des Vorjahres für Ihre Einheit(en) 4.09 in 1140 Wien, Vogtgasse 20.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	Brutto EUR
Betriebskostenabrechnung	-48,48	10	-4,85	-53,33
USt v. Rücklagenaufwand	82,53	0	0,00	82,53
Sonderausschüttung Rücklage	-82,56	0	0,00	-82,56
Gesamtsumme	-48,51		-4,85	-53,36

Das oben angeführte Guthaben berücksichtigen wir bei der nächsten Monatsvorschreibung und überweisen ein etwaig die Vorschreibung übersteigendes Guthaben auf die uns bekannte Bankverbindung.

Die Rechnungslegung erfolgt im Namen der von uns vertretenen Wohnungseigentumsgemeinschaft. Die ausgewiesene Umsatzsteuer basiert auf der uns letztbekannten Nutzung des Objektes. Bitte geben Sie Nutzungsänderungen schriftlich bekannt.

Freundliche Grüße

Ihr Team der
IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Abrechnung von Bewirtschaftungskosten und Einzelabrechnung
Bestandseinheit: 1140 Wien, Vogtgasse 12-14 / 4.09
Abrechnungsperiode: Jänner 2024 bis Dezember 2024

Aufteilungsschlüssel	Ihr Anteil:	Gesamt:
I. ALLGEMEINER AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL		
Betriebskosten	52,0000 ANT	10.043,00
Rücklage	52,0000 ANT	10.043,00
II. ABWEICHENDE AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL		
	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
		Gesamt

KOSTENAUFSTELLUNG

I. KOSTEN - ALLGEMEINER AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

BETRIEBSKOSTEN

700100 BK - allgemein	-16.646,91	-86,19	
700102 BK - Verwaltungshonorar	-50.235,90	-260,11	
700112 BK - Energie	-21.758,36	-112,66	
700113 BK - Aufzugskosten	-26.634,89	-137,91	
700114 BK - WAKÜ, Maschinenservice/ -wartung	-292,08	-1,51	
700115 BK - Schädlingsbekämpfung	-826,30	-4,28	
700116 BK - Rauchfangkehrer	-711,50	-3,68	
700117 BK - Versicherung	-27.467,00	-142,22	
700118 BK - Grundsteuer	-16.800,85	-86,99	
700124 BK - Müllabfuhr	-22.508,52	-116,54	
700128 BK - Dienstleister-Hausbetreuung	-52.351,52	-271,06	
700151 BK - Bankspesen	-548,34	-2,84	
SUMME AUFWÄNDE ALLGEM. BETRIEBSKOSTEN	-236.782,17		-1.226,00
40010 Betriebskosten	244.741,20	1.267,21	
40011 Sonder BK, Kostenersatz. Gemeinschaftseinrichtungen	1.404,54	7,27	
SUMME EINNÄHMEN ALLGEM. BETRIEBSKOSTEN	246.145,74		1.274,48
SALDO ALLGEMEINE BETRIEBSKOSTEN			48,48
zuzüglich Umsatzsteuer 10%			4,85

II. KOSTEN - ABWEICHENDER AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

III. SONSTIGE ERLÖSE

IV. RÜCKLAGEN

RÜCKLAGE

706000 Rücklage 1 - Aufwand	-159.446,46	-825,57	
SUMME AUFWÄNDE RÜCKLAGE (netto)	-159.446,46		-825,57
706000 Rücklage 1 - Aufwand	-15.944,69	-82,56	
	-15.944,69		-82,56
Sonderausschüttung Rücklage (10 % v. Aufwand)			82,56
Umsatzsteuer 10% von -825,55	-825,55	-82,53	
	-825,55		-82,53
Umsatzsteuer vom Rücklagenaufwand			-82,53

ZUSAMMENFASSUNG

SALDO ALLGEMEINE BETRIEBSKOSTEN			48,48
UMSATZSTEUER			-77,68
SONDERAUSSCHÜTTUNG RÜCKLAGE			82,56
ERGEBNIS DER EINZELABRECHNUNG (GUTHABEN)			53,36

Vorstehender Saldo gilt unter der Voraussetzung, dass die monatlichen Vorschreibungen in tatsächlicher Höhe beglichen wurden.

An die
Wohnungseigentümer der Wohnhausanlage
Vogtgasse 12-20/Lützowgasse 11
1140 Wien

Zentrale:
Austria Campus 6
1020 Wien, Jakob-Lind-Straße 4/2

Ihr Ansprechpartner: Rechnungswesen
Telefon: +43 1 5871581 3430
E-Mail: billing@IMMOcontract.at

Wien, im März 2025

Objekt-ID: 10/14200
Workflow-Nr.:

1140 Wien, Vogtgasse 12-20/Lützowgasse 11
Vorschreibung per 1.4.2025 – Jahresabrechnung 2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu der Ihnen vorliegenden Jahresabrechnung teilen wir mit, dass der Verrechnungsausgleich der Bewirtschaftungskosten im April 2025 unter folgender/n Vorschreibungsposition/en (zuzüglich Umsatzsteuer) stattfindet:

Betriebskostenabrechnung => Saldo Betriebskosten

Auch wird im Zuge der Jahresabrechnung die anteilige Umsatzsteuer des Rücklagenaufwandes unter dem Titel "USt v. Rücklagenaufwand" verrechnet. Darüber hinaus werden unter dem Titel "Sonderausschüttung Rücklage" 10 % des anteiligen Rücklagenaufwandes aus der Rücklage refundiert. Für Wohnungsnutzer entsteht somit keine zusätzliche Belastung.

In die Belegsammlung kann nach vorheriger Terminvereinbarung mit der Buchhaltung (Durchwahl: 3440) Einsicht genommen werden.

Per 31.12.2024 gab es keine Zahlungsrückstände von Miteigentümern

Rücklage

Die bisherige Rücklageneinhebung konnte - aufgrund der Höhe des Saldos der Rücklage (Ausnahme gemäß WEG § 31 (1)) - bislang auf € 0,90/m² Nutzfläche belassen werden. In den letzten beiden Jahren hat sich die Rücklage wegen nötiger Instandsetzungen im Haus reduziert.

Es ist daher notwendig die Rücklagendotierung an die gesetzliche vorgeschriebene Mindestdotierung von derzeit € 1,06 /m² Nutzfläche anzupassen. Ab 01. April 2025, wird die Einhebung der Rücklage von derzeit € 7.815,96 auf **€ 9.205,46** monatlich angehoben.

Freundliche Grüße

**IMMO
CONTRACT**

Real Estate Management GmbH

Anlage

RÜCKLAGENABRECHNUNG

Wohnungseigentumsgemeinschaft: 1140 Wien, Vogtgasse 20

Abrechnungsperiode: Jänner 2024 bis Dezember 2024

Bezeichnung/Text	Netto in Euro	SALDO in Euro
------------------	---------------	---------------

I. RÜCKLAGEN

RÜCKLAGE 1

Rücklage 1 - Aufwand - Konto: 706000

23.01.2024	Wolf, Schlosserarbeiten Garage	-363,22
24.01.2024	Kastenhofer, Instandsetzung Sitzbank	-379,26
31.01.2024	Steiner, Spengler- Abdichtungsarbeiten T4.23	-1.639,78
31.01.2024	Steiner, Spenglerarbeiten T4.01	-1.438,99
07.02.2024	Aradi & Equiluz, Dachreparaturarbeiten	-690,00
08.02.2024	Musska, Erneuerung Fensterelemente S3.31	-2.880,00
13.02.2024	Stöckl, Elektroarbeiten Beleuchtung Garage	-612,50
23.02.2024	Kurzmann, Installationsarbeiten S4	-175,00
28.02.2024	Kurzmann, Installationsarbeiten	-880,57
28.02.2024	Musska, Fensterservice T.4.02	-254,00
01.03.2024	Schmidt, Malerarbeiten	-1.193,00
04.03.2024	Aradi & Equiluz, Entfernung Wildaufgeher T.3.29	-410,00
05.03.2024	Aradi & Equiluz, Untersuchung Schimmelbildung	-200,00
13.03.2024	GWS, Installationsarbeiten Nässeeeintritt WaKü	-2.576,00
14.03.2024	Versicherungsvergütung Rg. Schmidt	1.193,00
19.03.2024	GSP, Instandsetzung Sockelleisten Stg.5	-165,00
19.03.2024	Versicherungsvergütung Rg. Kurzmann	880,57
21.03.2024	Kurzmann, Installationsarbeiten T.4/5	-67,50
28.03.2024	Stromkostenvergütung an WE Frau Kern 4 22	131,42
02.04.2024	Vitrotherm, Reparaturverglasung	-569,56
09.04.2024	Wolf, Schlosserarbeiten BMA Safe	-82,45
09.04.2024	Wolf, Schlosserarbeiten HET Stg.2	-242,11
09.04.2024	Wolf, Schlosserarbeiten HET Stg.4	-590,72
17.04.2024	Musska, Reparatur Fenster T.4/22	-211,00
17.04.2024	Vgt. Stromkosten Trocknung WS WE T.4/22	-131,42
25.04.2024	Kurzmann, Überprüfung Nässeeeintritt Garagenschleuse Stg.1	-345,00
03.05.2024	Steiner, Reparatur Dachentwässerung Stg.3	-1.158,67
13.05.2024	Miele, Trockner	-2.918,45
14.05.2024	Aradi & Equiluz, Sanierungsarbeiten Gemeinschaftsraum Nässeee	-975,00
15.05.2024	Kurzmann, Überprüfung Nässeeeintritt Stg.1	-387,50
16.05.2024	Tobias, Reparatur Toranlage	-366,70
28.05.2024	Radic, Elektroarbeiten Beleuchtung	-614,02
28.05.2024	Stöckl, Störungsbehebung Elektrik Gemeinschaftsraum	-325,40
28.05.2024	Stöckl, Störungsbehebung Kellerbeleuchtung Stg.3	-514,56
10.06.2024	Kone, Störungsbehebung	-198,93
12.06.2024	Wolf, Schlosserarbeiten Müllraumtür	-120,86
30.06.2024	Stöckl, Projektierung Erneuerung Fluchtwegsbeleuchtung	-7.645,00
01.07.2024	Woodwork, Erneuerung Holztrennwände Dachterrassen	-45.252,80
10.07.2024	GSP, Wasserschadensanierung Gemeinschaftsraum/WAKÜ	-3.311,20
11.07.2024	Mibag, Wasserschadensanierung	-3.005,70
18.07.2024	Versicherungsvergütung Rg. Mibag	3.005,70
22.07.2024	Steiner, Abdichtungsarbeiten	-1.118,41
30.07.2024	Aradi & Equiluz, Rinnenreinigung/Entfernung Wildaufgeher Stg.5	-646,20
31.07.2024	Mibag, Brandschadensanierung	-20.110,35
31.07.2024	Rohrmax, Verstopfungsbehebung	-233,28
07.08.2024	Radic, Elektroarbeiten Müllraumbeleuchtung Stg.5	-207,43
08.08.2024	Versicherungsvergütung Rg. Rohrmax	233,28
12.08.2024	Versicherungsvergütung Rg. Mibag	20.110,35
19.08.2024	Radic, Elektroarbeiten Beleuchtung Stg.3	-404,95
26.08.2024	Kurzmann, Installationsarbeiten WAKÜ Stg.4	-402,50
28.08.2024	Porr, Anteil Gussasphaltarbeiten Gehsteig	-327,22
02.09.2024	AM Bau, Baumeistermaßnahmen Stg.2	-603,00
02.09.2024	Radic, Elektroarbeiten Beleuchtung Stg.5	-240,00
04.09.2024	Radic, Elektroarbeiten Garagenbeleuchtung	-357,28

Bezeichnung/Text	Netto in Euro	SALDO in Euro
12.09.2024 Wolf, Schlosserarbeiten HET Stg.2	-506,81	
12.09.2024 Wolf, Schlosserarbeiten Postkästen Stg.1	-253,95	
13.09.2024 Emasan, Erneuerung Schachtdeckel Garage	-1.518,50	
17.09.2024 Tobias, Laufrollentausch Garagentor	-1.314,00	
17.09.2024 Wolf, Instandsetzung Brandschutztüre Garage Stg.1	-305,16	
18.09.2024 Ertl, GU Fenster T.1.13	-490,00	
18.09.2024 Musska, Fensterdichtung nach Nässeintritt	-305,20	
25.09.2024 Musska, Tausch Terrassentür T.4/23	-1.595,00	
26.09.2024 GSP, Malerarbeiten	-905,00	
26.09.2024 GSP, Malerarbeiten nach Nässeintritt T.4.01	-1.330,00	
27.09.2024 Musska, Fensterservice T.5.27	-211,25	
30.09.2024 GWS, Installationsarbeiten	-4.648,19	
30.09.2024 GWS, Installationsarbeiten	-936,00	
30.09.2024 Steiner, Abdichtungsreparaturarbeiten T.4.23	-2.070,17	
02.10.2024 Markl, Wiederherstellung Schutzbügel	-651,50	
07.10.2024 Tobias, Reparaturarbeiten Garagentore	-295,00	
08.10.2024 Kurzmann, Installationsarbeiten HZG T.1/25	-330,00	
09.10.2024 Musska, Reparatur Fenster T.5.21	-211,00	
09.10.2024 Tobias, Reparaturarbeiten Garagentor	-208,00	
15.10.2024 Musska, Reparatur Fenster T.4.23	-211,00	
24.10.2024 Kurzmann, Installationsarbeiten HZG T.1/06	-418,30	
24.10.2024 Musska, Abdichtungsarbeiten Fenster T.3.16	-427,00	
24.10.2024 Tobias, Überprüfung Sektionaltore	-237,00	
28.10.2024 Versicherungsvergütung Rg. GSP	905,00	
07.11.2024 GSP, Ausbesserungsarbeiten Stiegenhaus Stg.2	-2.012,00	
14.11.2024 GSP, Malerarbeiten	-2.090,00	
14.11.2024 WE Simlinger, Kostenersatz Schlösser Terrassentrennwände	-20,67	
21.11.2024 Kurzmann, Installationsarbeiten HZG T.3.29	-265,00	
21.11.2024 Kurzmann, Installationsarbeiten HZG T.4.19	-337,50	
25.11.2024 Kurzmann, Überprüfung Nässeintritt T.4.02	-331,64	
26.11.2024 Woodwork, Abschlussrunde Erneuerung Holztrennwände DG	-24.429,09	
28.11.2024 GSP, Malerarbeiten	-610,00	
29.11.2024 Wolf, Schlosserarbeiten HET Stg.3	-506,81	
30.11.2024 Hlawatsch, Installationsarbeiten	-298,29	
02.12.2024 Versicherungsvergütung Rg. GSP	2.090,00	
02.12.2024 Vidtech, Instandsetzung Lüftung Stg.3	-1.493,97	
03.12.2024 Aradi & Equiluz, Rinnenreinigung/Entfernung Wildwuchs T2.21	-601,20	
03.12.2024 Aradi & Equiluz, Spenglerarbeiten T2.22	-507,50	
03.12.2024 Aradi & Equiluz, Ursachenbehebung Nässeintritt T.1.29	-1.232,20	
03.12.2024 Kurzmann, Installationsarbeiten HZG T.2.05	-562,50	
05.12.2024 Aradi & Equiluz, Schadensfindung Nässeintritt T2.01	-636,20	
05.12.2024 Kurzmann, Installationsarbeiten HZG T.4.10	-700,00	
06.12.2024 Steiner, Spenglerarbeiten Nässeintritt Stg.4	-3.660,78	
10.12.2024 GSP, Malerarbeiten	-980,00	
10.12.2024 GSP, Sanierungsarbeiten	-1.910,00	
10.12.2024 Musska, Fensterservice T.1.12	-211,00	
10.12.2024 Musska, Reparatur Fenster T.5.05	-632,40	
11.12.2024 Kurzmann, Installationsarbeiten HZG T.3.04	-177,47	
12.12.2024 Versicherungsvergütung Rg. GSP	610,00	
20.12.2024 Musska, Fensterservice T.3.03	-297,00	
20.12.2024 Versicherungsvergütung Rg. GSP	980,00	
27.12.2024 GSP, Wasserschadensanierung	-2.480,00	
31.12.2024 Kone, Tausch Frequenzumrichter Stg.4	-15.682,04	
Summe Rücklage 1 - Aufwand		-159.446,46
SUMME VST AUS RÜCKLAGENAUFWAND		-37.890,88
SUMME GESAMTAUFWAND RÜCKLAGE 1		-197.337,34
Rücklage 1 - Erlöse (Einnahmen)		
406000 Rücklage 1 - Vorschreibung - Konto: 406000	93.790,92	
406005 Rücklage 1 - Vorschreibung Sonderausschüttung Vorjahr - Konto: 406005	-12.578,06	
406006 Rücklage 1 - Verrechnung Vorsteuer Vorjahr - Konto: 406006	27.122,06	
406077 Rücklage 1 - Zinsertrag - Konto: 406077	7.926,01	
SUMME RÜCKLAGEN ERLÖSE		116.260,93
SALDO RÜCKLAGE AUS ABRECHNUNGSPERIODE		-81.076,41
SALDOVORTRAG RÜCKLAGENVERRECHNUNG		523.269,38

Bezeichnung/Text	Netto in Euro	SALDO in Euro
SALDO RÜCKLAGE 1 GESAMT:		442.192,97

*) Hinweis: Die Summe der in den Rücklagenaufwänden enthaltenen Vorsteuer (VST) wird im Zuge der Verrechnung der Abrechnung von Bewirtschaftungskosten und Einzelabrechnung dem Rücklagenkonto gutgebracht.