



“Erfolg beruht nicht zuletzt darauf, ganz  
gewöhnliche Dinge ungewöhnlich gut zu machen.“

-Christian Respondek

### Bürozeiten

Mo - Do 08.00-12.00  
12.30-17.00  
Fr 08.00-12.00  
12.30-14.30

### Kontakt

1090 Wien, Althanstraße 47

Telefon: (+43 1) 319 47 47

Notfallnummer: (+43 1) 319 47 47-77

[immobilien@roman-wagner.at](mailto:immobilien@roman-wagner.at)

[www.roman-wagner.at](http://www.roman-wagner.at)

## Geschäftsführung & Unternehmensstruktur



Mag. Dr. Roman Wagner MAS MSc



Mag. Sabine Wagner-Weißinger, Prokuristin

„Unsere Kunden schätzen vor allem den persönlichen Ansprechpartner, da sie nicht auf standardisierte Online-Abfragen verwiesen werden. Die individuelle Betreuung der Eigentümer hat für uns oberste Priorität.“

„Unser Unternehmen setzt auf ein junges dynamisches Team und hohe Fachkompetenz – Lösungsorientiert arbeiten wir alle für unsere Kunden!“

- + Akademisch geprüfter Immobilienfachberater  
Immobilientreuhänder, -verwalter, -makler und  
Bauträger
- + Geprüfter u. eidesstattlich verpflichteter  
Sachverständiger für Immobilien (D)
- + Lehrbeauftragter an der Universität Wien,  
Johannes Kepler Universität Linz,  
Fallweise Vortragstätigkeit (WU-Wien, WIFI Wien)

- + Sachverständige für Immobilien (D)
- + Immobilienverwaltung und -beratung
- + Leitung Buchhaltung, Lohnverrechnung

die Kanzlei stellt sich vor

unser Team



Die MitarbeiterInnen unseres Unternehmens sind in fünf Teams für die von der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH verwalteten Objekte zuständig. Die TeamleiterInnen werden von einem/einer AssistentIn sowie einem/einer StudentIn unterstützt. Die Betreuung der verwalteten Objekte erfolgt in vier Teams, das fünfte Team ist für die Objektbuchhaltungen, den Zahlungsverkehr sowie die Steuerangelegenheiten zuständig.



## special team member

### Cookie

In unseren Räumlichkeiten werden Sie seit März 2014 von unserem „Wachhund“ Cookie begrüßt.



## „Kanzleiflitzer“

Seit 2018 haben wir ein neues Firmenauto!  
So erreichen wir Ihre Liegenschaft rasch, ausgestattet mit diversen technischen Geräten.

Die Organisation unseres Unternehmens ist teammäßig aufgebaut. Somit haben die Kunden für sämtliche Bereiche, die in Zusammenhang mit der betreuten Immobilie stehen, dieselben Ansprechpartnerinnen.

Die Teamleiterinnen sind Inhaberinnen der Immobiliencard, ein Qualitätsausweis des Fachverbandes der österreichischen Immobilientreuhänder.

## Firmengeschichte

Vor über 20 Jahren von Herrn Dr. Roman Wagner als Einzelunternehmen gegründet, wurde im Jänner 1993 das erste Objekt in den Verwaltungsstock aufgenommen. Aus steuerlichen Gründen wurde das Unternehmen 2007 in Form einer Gesamtrechtsnachfolge in eine GmbH eingebracht.

Derzeit werden von uns ca. 250 Liegenschaften betreut, sowohl im Miet- als auch im Wohnungseigentumsbereich.



## Fachwissen

Fachwissen und Kompetenz sowie engagierte Mitarbeiterinnen sind kennzeichnend für unser Unternehmen. Dies hat auch zu einem steten Wachstum des Unternehmens aufgrund von Empfehlungen sowie nach Hearings im Rahmen von Wohnungseigentümersversammlungen geführt.

## Seminarraum

Eigentümersversammlungen können entweder in einem Lokal in der Nähe der Liegenschaft oder in unserem Seminarraum (max. 40 Pers.) abgehalten werden. Außerdem wird der Raum für interne Seminare/Weiterbildungskurse genutzt.





Im März 2023 wurden im Rahmen der **IMMY** Preisverleihung in den Wiener Sofiensälen wieder die Auszeichnungen für die besten Wiener Immobilienunternehmen vergeben. Die Preise werden jährlich an Unternehmen für hervorragende Qualität, besondere Kundenorientierung und das Umsetzen hoher Leistungsstandards verliehen. Auch heuer wurde die Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH im Rahmen dieser Veranstaltung wieder ausgezeichnet.



**IMMY 2022 GOLD**  
**Verwalter WEG**  
Immobilienkanzlei  
Dr. Roman Wagner

Wir sehen diese Verleihung als Bestätigung, dass wir mit unserem engagierten Team, die Kunden unseres Unternehmens bestmöglich betreuen. Danke für Ihr Vertrauen in uns.

Der KURIER hat das IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung auch heuer wieder mit einer Studie „**IMMO CHAMPIONS 2023**“ beauftragt. Wir freuen uns, dass unser Unternehmen auch heuer wieder unter den 25 Top-Verwaltern Österreichs gelistet ist. Im Anhang finden Sie den Beitrag (Quelle: Kurier-IMMO, 11. März 2023).



**andromeda.**  
flexibel.professionell.effizient

**Andromeda** - 2020 haben wir in eine neue Hausverwaltungssoftware investiert, um unseren Kunden neben einem übersichtlichen Abrechnungswesen individuell auf die einzelne Liegenschaft zugeschnittene Lösungen im Verwaltungsbereich anbieten zu können. Durch die Schnittstelle mit Casavi haben wir für unsere Kunden auch noch die Möglichkeit geschaffen, unkompliziert mit uns als Immobilienverwaltung zu kommunizieren.



Kommunikation ist einer der wichtigsten Faktoren im Aufgabenbereich einer Immobilienverwaltung. In Zusammenarbeit mit **Casavi** - dem Wohn- und Serviceportal für Mehrfamilienhäuser - bieten wir Ihnen deshalb einen kostenlosen und gesicherten Onlinebereich speziell für Ihre Liegenschaft an. Die wichtigsten Funktionen im Überblick:



Greifen Sie jederzeit und überall auf **Neuigkeiten, Termine und Dokumente** zu



Melden Sie einen **Schaden** in Ihrer Liegenschaft direkt an uns, gerne auch mit Fotos



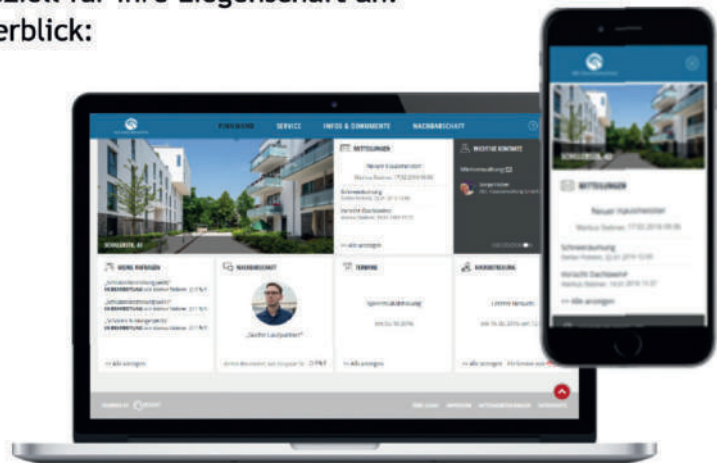
Senden Sie uns Ihre **Anfragen, Wünsche** oder auch **Feedback** online zu und verfolgen Sie jederzeit den aktuellen Stand - auch außerhalb unserer Kanzleizeiten



Informieren Sie sich **über aktuelle Ereignisse** in Ihrer Immobilie und verpassen Sie keine Termine oder neuen Dokumente mehr, nutzen Sie die **Casavi APP**



Unterstützen Sie die **Umwelt** durch **Vermeiden von Papier**, Sie finden alle relevanten Dokumente zu Ihrem Objekt gesammelt in unserem Kundenportal





### Kaufmännische Betreuung

- + übersichtlich gestaltete Abrechnungen
- + Abrechnungslegung erfolgt bis spätestens 30.06. des Folgejahres
- + Vorausschau bis 30.11. des laufenden Jahres
- + Mahnwesen
- + Zahlungsverkehr



### Jährliche Eigentümerversammlungen

Auf Basis von eingeholten Kostenvoranschlägen werden Beschlüsse gefasst, welche die rasche Umsetzung notwendiger Maßnahmen gewährleisten. Die Einladungen mit den Tagesordnungspunkten erfolgen mindestens zwei Wochen vor der Versammlung. Eine Zusammenfassung der Versammlung (Protokoll) ergeht am Postweg oder mittels E-Mail an alle Eigentümer.



### Notfallnummer

DW 77, erst wenn bei Ihnen an einem Sonn- oder Feiertag ein Rohrgebrecen auftritt, wissen Sie, wie hilfreich eine Notfallnummer sein kann.



### Bauverwaltung

- + Einholung mehrerer Kostenvoranschläge bei unterschiedlichen Professionisten
- + Leistungs- und Preisvergleich der vorliegenden Angebote
- + Koordination und Abwicklung der beauftragten Maßnahmen
- + Kontrolle der durchgeführten Maßnahmen
- + Zahlungsabwicklung

### Betriebskostencheck (Benchmarks)

Nach Baujahren gestaffelt. Ein nützlicher Service für Eigentümer, wenn es darum geht, die Höhe der eigenen Betriebskosten zu prüfen. Die Vergleichswerte geben Aufschluss darüber, ob die verrechneten Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dem gewöhnlichen ortsüblichen Aufkommen entsprechen.





### Laufende Betreuung

- + Veranlassung von Kleinreparaturen
- + Beschwerdemanagement
- + Abwicklung von Versicherungsakten
- + Verwaltung von Personenstammdaten
- + Abschluss diverser Verträge (Hausreinigung, Winterdienst, Wartungen, Hausbesorger/-bediener,...)
- + Kontrolle bestehender Verträge
- + Betriebskostenvergleich
- + Regelmäßige Hausbegehungen / Evaluierungen
- + Wassermesserkontrollen
- + Schlüsselverwaltung

### Öffnungszeiten

Wir sind an allen Werktagen im Jahr für Sie erreichbar. Generell auch in „Lockdown-Zeiten“ sind wir aufgrund unserer modernen Ausstattung (Home-Office und Voice Over IP) in der Lage, die Kundenanliegen genauso wie im Normalbetrieb zu gewährleisten.



### Rechtliche Beratung

Sowohl im Zinshaus als auch im Wohnungseigentum ergeben sich immer wieder rechtliche Fragen. Auch bei Konflikten aufgrund verschiedener Eigentümerinteressen versuchen wir durch sachliche und offene Kommunikation zu unterstützen und lösungsorientiert zu handeln.

**Eigentlich ist modernes Immobilienmanagement ganz einfach**

Optimale Betreuung der Eigentümer und ihrer Liegenschaften mit besonderem Augenmerk auf Kostenoptimierung.

## Sie haben einen akuten **Notfall** außerhalb unserer Kanzleiöffnungszeiten?

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass für dringende Gebrechen wie...

- > Wasserbruch
- > Abflussgebreden
- > undichte Gasleitungen
- > sowie Stromausfall

... Verhaltenstipps unter folgender  
Nummer gegeben werden

**(+43 1) 319 47 47-77**

- die Klappe 77 bitte außerhalb der  
Betriebszeiten durchwählen



Weiters besteht zusätzlich die Möglichkeit unter dieser Nummer eine Nachricht zu hinterlassen, die auch an Sonn- und Feiertagen weitergeleitet wird. Im Falle unserer Erreichbarkeit werden wir uns beim jeweiligen Mieter/Eigentümer binnen weniger Minuten telefonisch auch außerhalb unserer Betriebszeiten melden.

Diese Informationsschrift ist eine Serviceleistung unserer Kanzlei und soll einen Überblick über folgende Punkte verschaffen:

1. Zusammensetzung von Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten
2. Verbrauchsabhängige Kosten in der jeweiligen Kostensparte
3. Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

**Literatur:** Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht  
Palten, Betriebskosten im Mietrecht

### Was ist darunter zu verstehen

Unter Versorgung mit Wasser aus öffentlichen Wasserleitungen ist auch die „Entsorgung“ zu verstehen, sodass auch regelmäßig anfallende Kanalbenützungsgebühren udgl. Betriebskosten sind; allerdings stets nur die regelmäßig anfallenden Gebühren etc., nicht die Anschlußkosten oder Reparaturen. Dazu kommen die Kosten der Dichtheitsprüfung nach den jeweiligen Vorschriften (z.B. in Wien Wasserversorgungsg 1960) oder Lieferbedingungen, soweit jene nicht im Rahmen der Verwaltung besorgt werden können, wohl aber die Tätigkeit des Installateurs nach § 15 Abs. 4 lit. c des Wiener Wasserversorgungsg. Bei einer privaten Wasserversorgung sind hingegen auch die Kosten der Erhaltung Betriebskosten.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

seit 1.1.2023, inkl. 10% USt. (Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at))

1 m <sup>3</sup> Wasserbezug	€ 2,14
1 m <sup>3</sup> Abwassergebühr	€ 2,35
1 m <sup>3</sup> Wasserverbrauch	<u>€ 4,49</u>

1 m<sup>3</sup> Wasser = 1.000 l Wasser

Durchschnittlicher täglicher Wasserverbrauch eines Menschen ca. 200 l

WC-Spülung:	9 l	neuer Spülkasten:	6 l
Standardbadewanne:	170 l		
1 x Duschen:	50 - 80 l		

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

1 tropfender Wasserhahn kostet im Jahr (1 Liter in 20 Minuten)	ca.	€ 100,00
1 ständig rinnender Wasserhahn bzw. leicht rinnende WC-Spülung im Jahr (1 Liter in 7 Minuten)	ca.	€ 300,00
1 stark rinnender Durchlauferhitzer bzw. stark rinnende WC-Spülung im Jahr (1 Liter in 1 Minute)	ca.	€ 2.000,00

- > Kontrolle der eigenen Wasserentnahmestelle
- > Regelmäßiges Ablesen des Wasserzählers durch den Hausbesorger (Hausbediener) und Notieren des Standes (vierteljährlich)
- > Bei deutlichem Ansteigen des Verbrauches seit der letzten Ablesung sofort einen Installateur mit der Dichtheitsprüfung beauftragen.

### Was ist darunter zu verstehen

Kosten der Rauchfangkehrungen sind nur insoweit Betriebskosten, als diese auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführen sind. Anfallende Reparaturen - insbesondere das Kaminausschleifen - fallen nicht unter die Betriebskosten, sondern stellen einen Erhaltungsaufwand dar. Grundsätzlich sind für den Umfang der Leistungen des Rauchfangkehrers die jeweiligen Landesvorschriften maßgebend (z.B. Wiener Kehrverordnung).

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

Die Kehrtarife sind für Wien mittels Landesgesetzblatt geregelt.

Es wird eine Grundgebühr pro Objekt verrechnet und darüberhinaus eine Gebühr, die von den Rauchfängen, den eingesetzten Gerätschaften und der Nennheizleistung (in kW-Leistung der Feuerstätte angegeben) abhängt. Daraus ergibt sich eine Jahresgebühr, die in Abhängigkeit der Größe des Hauses viertel-, halbjährlich oder jährlich vorgeschrieben wird.

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- > Umsteigen von Einzelöfen auf Zentralheizung. Da weniger Fänge beheizt werden, sinken die Kehrkosten.
- > Stilllegen (gleichbedeutend mit dem vollständigen Anfüllen der Fänge mit Sand) bzw. Umwidmen (z.B. als Kabelschacht für Antennenkabel) nicht mehr benötigter Fänge.



### Was ist darunter zu verstehen

Bei der Kanalräumung und Unratabfuhr enthält das Gesetz - entgegen den Erläuterungen zur Regierungsvorlage - keine zusätzlichen Einschränkungen. Damit fällt auch die Behebung von Kanalverstopfungen, von wem immer ausgeführt, unter die Kanalräumung, solange sie ohne Eingriff in die Substanz vorgenommen werden kann.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

Unterschiedliche Kosten je nach Arbeitsaufwand (Zuständige Stelle: Magistratsabteilung 30).

In dieser Sparte fallen in der Praxis nur selten Betriebskosten an, da die Kosten der Behebung oft zum Teil von der Versicherung abgedeckt sind und zumeist einen Reparaturaufwand und keine Betriebskostenposition darstellen.

### Was ist darunter zu verstehen

Unter Unratabfuhr fallen nicht nur Gebühren für die Müllabfuhr an die Gemeinde, sondern auch die Entfernung von Bodenkram und Gerümpel, selbst Bauschutt, jedoch nur soweit die Herkunft nicht eruierbar ist; weiters die Reinigung von verschmutzten Kellern durch undichte Kanäle.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

#### MÜLLABFUHR

(Kosten Stand Jänner 2023, Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at))

120 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 272,90	jährlich
240 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 545,80	jährlich
770 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 1.910,30	jährlich
1.100 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 2.729,01	jährlich
2.200 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 5.458,02	jährlich
4.400 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 10.916,04	jährlich

- + Arbeitszeit für die Entfernung des Mülls von der Liegenschaft
- + Entsorgungsgebühr für einzelne Gegenstände wie Kühlschrank, Waschmaschine, Fernseher, Autoreifen etc.

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- > Mülltrennung nach dem Abfallwirtschaftsgesetz tatsächlich durchführen.
- > Regelmäßige Kontrolle durch die Bewohner der Liegenschaft, ob tatsächlich alle Mülltonnen (bzw. die Häufigkeit der Entleerung) erforderlich sind. Die Hausverwaltung kann dann eventuell bei der Magistratsabteilung 48 die Reduktion der Mülltonnen beantragen.
- > Keine Gegenstände neben den Mülltonnen oder sonst irgendwo im Haus (Keller, Stiegenhaus, Dachboden, Hof) abstellen. Sollten abgestellte Gegenstände nicht mehr zuordenbar sein, muss die Hausverwaltung informiert und eine Entrümpelung beauf-

### Was ist darunter zu verstehen

Die Kosten der Beleuchtung des Hauses umfassen nicht nur die Stromkosten, sondern auch den Aufwand für den Ersatz jener Teile der Beleuchtungsanlage, welche nach dem normalen Lauf der Dinge in bestimmten Zeitabständen bei ordnungsgemäßigem Gebrauch verbraucht werden (z.B. Glühbirnen und Sicherungen, soweit dies nicht auf die Schadhaftheit der Leitungen zurückgeht).

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

Bei der Verrechnung der Stromkosten fallen zwei unterschiedliche Preiskomponenten an.

- > Netzgrundpreis                    € 36,00 / Jahr  
  beim VARIO Garant-Vertrag (Wien Energie)
- > Verbrauchspreis                    € 54,70Cent/Kilowattstunde  
  beim VARIO-Garant-Vertrag verrechnet

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- > Installation einer Zeitschaltuhr („3-Minuten-Licht“).
- > Verwendung von Stromsparlampen.
- > Kontrolle, ob vom Stiegenhauslicht nicht eventuell Strom unzulässigerweise abgeleitet wird.

### Was ist darunter zu verstehen

Dem Vermieter wird ein Pauschalbetrag für seine Verwaltungsauslagen aller Art als Betriebskostenpost zuerkannt; dieser steht daher ohne Rücksicht darauf zu, ob ein Verwalter bestellt ist. Als echte Pauschale steht der Betrag ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe der Auslagen zu.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

Verwaltungshonorar Mieter:	pro m <sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr € 4,23 (netto)
Verwaltungshonorar Eigentümer:	2 ‰ des Neubauwertes der Liegenschaft abzüglich des von den Mietern zu bezahlenden Honorars
Verwaltungshonorar Wohnungseigentümer:	2 ‰ des Neubauwertes der Liegenschaft zuzüglich je 5% pro Eigentümer bei mehr als 6 Eigentümern, wobei der Zuschlag 50% nicht übersteigen soll

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- > Die obgenannten Werte sind den Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwalter, -makler und Bauträger entnommen, die von der Landesinnung Wien erstellt und veröffentlicht wurden!
- > Die Abgeltung von Sonderleistungen erfolgt entweder nach dem jeweiligen Stundensatz (Richtlinie) oder aufgrund eines vorweg vereinbarten (Pauschal-) Honorars.

### Was ist darunter zu verstehen

Die Prämien für die Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung sind ohne Rücksicht auf den Willen der Mieter Betriebskosten, wobei das MRG die letztere Versicherung auf „Korrosionsschäden“ ausdehnt. Freilich muß die Versicherung „angemessen“ sein, worunter die Versicherung zum Neubauwert bzw. eine zur Abdeckung der den Vermieter aus seiner gesetzlichen Haftpflicht treffenden Entschädigungsansprüche ausreichende Versicherung zu verstehen ist.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

In der Praxis wird eine sogenannte Wohnhausbündelversicherung abgeschlossen. Im Rahmen dieser Bündelversicherung werden die Sparten Feuer (einschließlich 10-15 % der Versicherungssumme für Aufräum-, Abbruch- und Feuerlöschkosten, sowie für bauliche Verbesserungen und Entsorgung von gefährlichem Brandschutt (Sondermüll inkl. kontaminiertem Erdreich)), Leitungswasser mit Variante C bzw. D (Variante C: Korrosions-, Dichtungs- und Verstopfungsschäden, 10m Rohrsatz an Zu- und Ableitungsrohren, Schäden an angeschlossenen Armaturen; Variante D: Schäden einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenarbeiten an Zu- und Ableitungsrohren, Kalt- u. Warmwasserzuleitungsrohren, sowie von geschlossenen Warmwassersystemen auch außerhalb des Versicherungsgrundstück, Schäden an Regenabläufen, Kosten für Wasserverlust, Schäden an Malereien, Tapeten, textilen Wand- und Bodenbelägen bzw. solchen aus Kunststoff werden zum Neuwert ersetzt), Sturmschaden (inkl. 5-10 % der Versicherungssumme für Aufräum- und Abbruchkosten), Haus- und Grundstückshaftpflicht mit einer Pauschalversicherungssumme in Höhe von € 1.000.000,-- für Personen und Sachschäden (einschließlich erweiterter Niederschlagswasserklausel) beauftragt.

Die Prämien sind abhängig von der Höhe der Versicherungssumme und betragen im Durchschnitt für eine solche Wohnhausbündelversicherung inkl. MWSt 1,8 ‰ mit Leitungswasser Variante C, und 2,2 ‰ mit Leitungswasser Variante D der jeweiligen Versicherungssumme.

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- Überprüfung des angesetzten Neubauwertes (Basis für die Prämienberechnung) durch ein Sachverständigengutachten.
- Sofern eine Glasbruchversicherung besteht, ist zu überlegen, ob diese bei dem bisherigen diesbezüglichen Schadensverlauf sinnvoll ist.



### Was ist darunter zu verstehen

Zu den öffentlichen Abgaben, die „von der Liegenschaft zu entrichten“ sind, gehört im wesentlichen nur die Grundsteuer; dazu können noch Abgaben auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften kommen, soweit sie als (laufende) Abgaben im Sinne des F-VG anzusehen sind, z.B. die „Gehsteigabgabe“ in Innsbruck.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

#### Grundsteuer

Gemeindeabgabe, deren Berechnung im Datenverbund zwischen Finanzamt und Stadtkasse auf Basis des Einheitswertes der Liegenschaft erfolgt. Abgeleitet vom Einheitswertbescheid wird demnach vom Finanzamt ein Grundsteuermessbescheid erlassen. Der darin ausgewiesene Steuermessbetrag wird seitens der Stadtkasse mit 5 multipliziert und quartalsweise vorgeschrieben.

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- > Genaue Überprüfung einer etwaigen Einheitswerterhöhung der Liegenschaft. Zu einer Anhebung des Einheitswertes und somit der Grundsteuer kommt es vor allem bei Schaffung zusätzlichen Wohnraums (z. B.: Dachgeschoßausbau).

### Was ist darunter zu verstehen

Dem Vermieter wird ein Pauschalbetrag für seine Verwaltungsauslagen aller Art als Betriebskostenpost zuerkannt; dieser steht daher ohne Rücksicht darauf zu, ob ein Verwalter bestellt ist. Als echte Pauschale steht der Betrag ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe der Auslagen zu.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

Verwaltungshonorar Mieter:	pro m <sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr € 3,60 (netto)
Verwaltungshonorar Eigentümer:	2 ‰ des Neubauwertes der Liegenschaft abzüglich des von den Mietern zu bezahlenden Honorars
Verwaltungshonorar Wohnungseigentümer:	2 ‰ des Neubauwertes der Liegenschaft zuzüglich je 5% pro Eigentümer bei mehr als 6 Eigentümern, wobei der Zuschlag 50% nicht übersteigen soll

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- > Die obgenannten Werte sind den Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwalter, -makler und Bauträger entnommen, die von der Landesinnung Wien erstellt und veröffentlicht wurden!
- > Die Abgeltung von Sonderleistungen erfolgt entweder nach dem jeweiligen Stundensatz (Richtlinie) oder aufgrund eines vorweg vereinbarten (Pauschal-) Honorars.

### Was ist darunter zu verstehen

Zu den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten gehört nicht nur das im Verordnungsweg festgesetzte Entgelt nach § 7 HBG, sondern auch das regelmäßig in den Mindestlohnstarifen festgelegte „anderweitige Entgelt“ nach § 12 HBG. Das Entgelt für außerordentliche Reinigungsarbeiten, die allen Mietern des Hauses zugängliche Räume betreffen, fällt unter die Betriebskosten. „Ersätze“ im Sinne des Gesetzes umfassen nicht nur den Materialkostenerersatz nach § 8 HBG in Form eines Zuschlags zum Entgelt, sondern auch die als Ersätze konstruierten Entgelte des Vertreters des Hausbesorgers bei Krankheit, Unfall und Urlaub (§ 17 Abs. 2 HBG). Schließlich fällt auch die Strompauschale nach § 13 Abs. 3 HBG unter diesen Begriff. Auch die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien sowie die Kosten des Ausmalens der Hausbesorgerwohnung gehören zu den Betriebskosten. Weiters ist der Dienstgeberbeitrag zur Sozialversicherung auf die Mieter überwälzbar, sowie auch die Dienstgeberbeiträge zum Ausgleichsfonds für Familienbeihilfen. Zu den sonstigen Belastungen und Abgaben gehört z.B. die MWSt für die Beistellung der Dienstwohnung. Darüberhinaus stellen die zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes aufgewendeten Beträge Betriebskosten dar.

Seit dem 01.07.2000 ist das „alte“ Hausbesorgergesetz nicht mehr auf ein Dienstverhältnis anzuwenden. Diesbezüglich besteht ein Kollektivvertrag für Hausbesorger/Hausbediener. Diese Kosten sowie die Nebenkosten/Spesen/Abgaben stellen Betriebskosten dar. Im Falle einer Beauftragung einer Hausreinigungs/Schneeräumungsfirma sind angemessene Kosten als Betriebskosten verrechenbar - ebenso bei Erledigung dieser Tätigkeiten durch den Hauseigentümer.

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

Eine Musterabrechnung (Lohnberechnung) für Hausbediener entnehmen Sie bitte der folgenden Seite.

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- > Kein neuerlicher Abschluss eines Hausbesorgerdienstvertrags. Nur Hausbedienung, d. h. leistungsbezogenes Entgelt statt gesetzlich geregelter Entgelt und eingeschränkter Kündigungsschutz im Vergleich zum Hausbesorgerdienstverhältnis.

- > Die Temperatur Ihres Warmwassers sollte **maximal 60 Grad** betragen!  
Dies ist sowohl für den Energieverbrauch als auch für die Wasserqualität die ideale Temperatur. Moderne Gasdurchlauferhitzer halten sich sehr genau an diesen Wert.
- > Achten Sie auf die **Distanz zwischen Gastherme und Wasserhahn!**  
Um Energie zu sparen, sollte die Entfernung nicht mehr als 4 Meter betragen.
- > **Moderne, hochwertige Heizungsanlagen** zahlen sich aus!  
Denn sie sind nicht nur zuverlässiger, sondern sparen auch mehr Energie. Weniger Gasverbrauch bedeutet weniger Kosten. Rechnen Sie doch einfach nach: Vergleichen Sie den Anschaffungspreis einer neuen Anlage mit den höheren Kosten eines veralteten Heizungssystems.
- > Lassen Sie Ihre Heizungsanlage in jedem Fall **regelmäßig warten!**  
Die Intervalle entnehmen Sie den Angaben des Geräteherstellers. Jedoch **spätestens alle 2 Jahre** sollten Sie Ihre Gasgeräte überprüfen lassen. Das erspart nicht nur Stress bei Defekten, sondern garantiert auch eine optimale Nutzung Ihrer Gasheizung. Ein Fachmann Ihres Vertrauens hilft Ihnen gerne, den Erdgasverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren.
- > Berücksichtigen Sie beim Heizen mit Erdgas, dass zu viel Wärme nicht nur ungesund ist, sondern auch jede Menge Geld und Energie kostet. **Jeder Grad Raumtemperatur weniger bringt eine Ersparnis von 6 Prozent.** Das heißt, wenn Sie Ihre Raumtemperatur um nur 3 Grad verringern, sparen Sie knapp 20 Prozent an Heizkosten!
- > „Überheizen“ Sie Ihren Wohnraum nicht!  
Denn zu viel Wärme kann auch ungesund sein: Gesundheitsexperten empfehlen eine durchschnittliche Raumtemperatur von **20-22 Grad in Wohnräumen und 16-18 Grad im Schlafzimmer.**
- > Drehen Sie Ihr zentrales Heizungssystem nie ganz ab!  
Das weit verbreitete Gerücht, damit Erdgas zu sparen, ist schlicht und einfach falsch. Denn es kostet wesentlich **mehr Energie, kalte Räume komplett neu aufzuheizen**, als gleichmäßig eine niedrige Temperatur zu halten.
- > Achten Sie darauf, die **Türen zwischen Ihren Zimmern geschlossen zu halten!**  
Denn die Temperatur in den einzelnen Räumen sollte - wie oben erwähnt - unterschiedlich sein, um optimales Wohlbefinden zu garantieren. Offen stehende Türen führen zu Temperaturschwankungen und erhöhen dadurch unnötigerweise Ihren Energieverbrauch.

- > Hören Sie auf ein „Gluckern“ in Ihren Heizkörpern!  
Denn dann befindet sich **Luft in Ihrem Heizungssystem**, die eine optimale Wasserzirkulation verhindert. Höchste Zeit also, die Ventile zu öffnen und die Luft abzulassen.

Wenn Sie dies nicht selbst bewerkstelligen können, ziehen Sie einfach einen Installateur zu Rate. Er erledigt diese Arbeit rasch und kostengünstig. Und Sie haben im Handumdrehen jede Menge Energie und Geld gespart.

Vorhänge dienen nicht nur der Dekoration! Sie helfen Ihnen auch Energie zu sparen. Ziehen Sie die Vorhänge zu, sobald es abends kühler wird und achten Sie darauf, dass Ihre Fenster dabei möglichst ganz abgedeckt sind. Dadurch verringert sich der Wärmeverlust enorm! Vermeiden Sie aber Vorhänge, die vor dem Fenster bis zum Boden reichen. Denn diese würden Ihren Gasverbrauch beim Heizen um bis zu 20 % erhöhen. Kürzere Vorhänge lassen der Strahlungswärme freien Lauf - und Sie haben es schneller wohlig warm.

- > Ziehen sie den Kauf eines **Luftbefeuchters** in Erwägung!  
Denn je mehr Luftfeuchtigkeit in einem Raum vorherrscht, desto weniger müssen Sie heizen, um sich wohl zu fühlen. So steigert gut regulierte Luftfeuchte nicht nur Ihr Wohlbefinden, sondern auch Ihren Kontostand.
- > **Lüften nicht vergessen!**  
Am energiesparendsten ist die so genannte „Stoßlüftung“. Dazu drehen Sie Ihre Heizung zurück und lüften dann bei weit geöffneten Fenstern für ca. 5 Minuten. In der kälteren Jahreszeit erfolgt der Luftaustausch schneller: daher kürzer, aber zwei bis drei Mal täglich lüften.



### Was ist darunter zu verstehen

Im Gegensatz zu Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen nur auf die Benützer, genauer gesagt auf die „zur Benützung Berechtigten“, aufgeteilt. Derart „Berechtigte“ sind nicht ohne weiteres alle Mieter, die nicht von der Benützung ausgeschlossen sind, sondern nur solche, die durch Vereinbarung, sei es im Mietvertrag oder gesondert, ausdrücklich oder konkludent zur Benützung der konkreten Anlage berechtigt sind. Die Verteilung der Kosten des Betriebes zwischen den „zur Benützung Berechtigten“ erfolgt - vom Sonderfall der Verbrauchs(anteils)messung abgesehen - „nach den Grundsätzen des § 17 MRG“, also mangels rechtswirksamer Vereinbarung im Verhältnis der Nutzflächen (bei Wohnungseigentum im Verhältnis der Nutzwerte).

### Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien)

Die unterschiedlichen Gemeinschaftsanlagen verursachen Kosten unterschiedlichen Ausmaßes:

Eine zentrale Wärmeversorgung des Hauses ist mittlerweile in Bezug auf die Verrechnung durch das HeizkostenG geregelt. Bezüglich eines Personenliftes - ein häufiger Fall einer Gemeinschaftsanlage - ist es reine Vereinbarungssache, wer wieviel bezahlt. Betreffend die laufenden Angelegenheiten wird oftmals ein Wartungsvertrag abgeschlossen.

### Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

- Je geschlossener die Gemeinschaft von der Gemeinschaftsanlage profitiert, desto geringer sind die Kosten pro Kopf.

- > Reparaturfondsabrechnung
- > Betriebskostenabrechnung
- > Aufzugsabrechnung
- > Warmwasser- und Heizkostenabrechnung
- > Waschküchenabrechnung

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

für die Abrechnungseinheit	1010 Wien Mustergasse 1	MUS
für den Zeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2021	18.02.2022

### Geldkonten

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<b>Aufzug</b>				
<u>Aufzug</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Aufzug, MI: Aufzug)			
TB Telekom PA	04.01.2021	ER41/2021	A1 Telekom Austria	45,54
TB Telekom PA	01.03.2021	ER962/2021	A1 Telekom Austria	48,33
TB Telekom PA	03.05.2021	ER1945/2021	A1 Telekom Austria	45,16
TB Telekom PA	01.07.2021	ER2695/2021	A1 Telekom Austria	46,97
TB Telekom PA	01.09.2021	ER3501/2021	A1 Telekom Austria	44,58
TB Telekom PA	02.11.2021	ER4287/2021	A1 Telekom Austria	48,05
			Zwischensumme	<b>278,63</b>
<u>Aufzug Wartung</u>				
	(Verteilerschlüssel: WE: Aufzug, MI: Aufzug)			
Wartung 2021	14.01.2021	ER314/2021	Otis Gesellschaft m.b.H. Aufzugsfirma	20.126,49
Prüfung PA	26.08.2021	ER3630/2021	TÜV Austria Services GmbH	1.310,82
			Zwischensumme	<b>21.437,31</b>
<u>Aufzug HB</u>				
	(Verteilerschlüssel: WE: Aufzug, MI: Aufzug)			
Zahlung HB	28.01.2021	014		53,00
Zahlung HB	28.01.2021	014		53,00
Zahlung HB	28.01.2021	014		53,00
Zahlung HB	26.02.2021	032		53,00
Zahlung HB	26.02.2021	032		53,00
Zahlung HB	26.02.2021	032		53,00
Zahlung HB	30.03.2021	048		53,00
Zahlung HB	30.03.2021	048		53,00
Zahlung HB	30.03.2021	048		53,00
Zahlung HB	30.04.2021	065		53,00
Zahlung HB	30.04.2021	065		53,00
Zahlung HB	30.04.2021	065		53,00
Zahlung HB	28.05.2021	080		53,00
Zahlung HB	28.05.2021	080		53,00
Zahlung HB	28.05.2021	080		53,00
Zahlung HB	29.06.2021	095		53,00
Zahlung HB	29.06.2021	095		53,00
Zahlung HB	29.06.2021	095		53,00

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner
<u>Aufzug HB</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Aufzug, MI: Aufzug)		
Zahlung HB	29.07.2021	113	53,00
Zahlung HB	29.07.2021	113	53,00
Zahlung HB	29.07.2021	113	53,00
Zahlung HB	31.08.2021	130	53,00
Zahlung HB	31.08.2021	130	53,00
Zahlung HB	31.08.2021	130	53,00
Zahlung HB	28.09.2021	145	53,00
Zahlung HB	28.09.2021	145	53,00
Zahlung HB	28.09.2021	145	53,00
Zahlung HB	28.10.2021	163	53,00
Zahlung HB	28.10.2021	163	53,00
Zahlung HB	28.10.2021	163	53,00
Zahlung HB	29.11.2021	182	53,00
Zahlung HB	29.11.2021	182	53,00
Zahlung HB	29.11.2021	182	53,00
Zahlung HB	29.12.2021	199	53,00
Zahlung HB	29.12.2021	199	53,00
Zahlung HB	29.12.2021	199	53,00
Zwischensumme			<b>1.908,00</b>
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>23.623,94</b>
BK Aufzug-Einnahmen 10 %			25.200,60
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>25.200,60</b>
<b>Ergebnis: Guthaben</b>			<b>1.576,66</b>

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<b>Betriebskosten</b>				
<u>HB Krankenkasse</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Zahlung	02.02.2021	017	ÖGKK	1,92
Zahlung	18.02.2021	028	ÖGKK	4,35
Zahlung	26.02.2021	032	ÖGKK	2,43
Zahlung	18.03.2021	044	ÖGKK	4,37
Zahlung	20.04.2021	061	ÖGKK	4,35
Zahlung	25.05.2021	078	ÖGKK	4,35
Zahlung	18.06.2021	090	ÖGKK	4,35
Zahlung	20.07.2021	109	ÖGKK	4,35
Zahlung	19.08.2021	125	ÖGKK	4,35
Zahlung	20.09.2021	142	ÖGKK	4,35
Zahlung	20.10.2021	159	ÖGKK	4,35
Zahlung	18.11.2021	177	ÖGKK	4,35
Zahlung	20.12.2021	194	ÖGKK	4,35
Zwischensumme				<b>52,22</b>
<u>Müllabfuhr</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Müllgebühr	15.02.2021	XML 02/2021	Magistrat Wien	3.339,82
Müllgebühr	15.05.2021	XML 05/2021	Magistrat Wien	3.339,82
Müllgebühr	15.08.2021	XML 08/2021	Magistrat Wien	3.339,82
Müllgebühr	15.11.2021	XML 11/2021	Magistrat Wien	3.339,82
Zwischensumme				<b>13.359,28</b>
<u>Wasser/Kanal</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Wasser und Kanal	15.01.2021	XML 01/2021	Magistrat Wien	5.872,19
Wasser und Kanal	15.04.2021	XML 04/2021	Magistrat Wien	5.872,19
Wasser und Kanal Abrechnung	15.04.2021	135	Magistrat Wien	-7.598,06
Wasser und Kanal	15.07.2021	XML 07/2021	Magistrat Wien	5.691,75
Wasser und Kanal	15.10.2021	XML 10/2021	Magistrat Wien	5.691,75
Zwischensumme				<b>15.529,82</b>
<u>Rauchfangkehrer</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Halbjahresvorsreibung	01.06.2021	ER102381/2021	Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft	118,62
Halbjahresvorsreibung	29.10.2021	ER104558/2021	Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft	118,62
Zwischensumme				<b>237,24</b>
<u>Schädlingsbekämpfung</u> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Teilbetrag	08.02.2021	021	Anticimex GmbH	49,20
Teilbetrag	08.03.2021	ER1261/2021	Anticimex GmbH	52,40
Teilbetrag	10.05.2021	ER2201/2021	Anticimex GmbH	52,40

für die Abrechnungseinheit

 1010 Wien  
 Mustergasse 1

MUS

für den Zeitraum

01.01.2021 bis 31.12.2021

18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<u>Schädlingsbekämpfung</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)			
Teilbetrag	23.07.2021	ER2933/2021	Anticimex GmbH	52,40
Teilbetrag	22.09.2021	ER3712/2021	Anticimex GmbH	52,40
Teilbetrag	04.11.2021	ER4410/2021	Anticimex GmbH	52,40
			Zwischensumme	<b>311,20</b>
<u>Verwaltungshonorar</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)			
Honorar	25.01.2021	Zhlg 25.01.2021	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	12.02.2021	HON 1790	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	10.03.2021	HON 2068	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	12.04.2021	HON 2353	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	10.05.2021	HON 2656	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	10.06.2021	HON 2938	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	12.07.2021	HON 3358	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	10.08.2021	HON 4402	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	10.09.2021	HON 4718	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	11.10.2021	HON 5227	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	10.11.2021	HON 5519	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
Honorar	10.12.2021	HON 5762	IK Dr. Wagner GmbH	1.661,96
			Zwischensumme	<b>19.943,52</b>
<u>Hausreinigung</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)			
Zahlung	01.02.2021	ER723/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	04.03.2021	ER1210/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	01.04.2021	ER1662/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	03.05.2021	ER2138/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	01.06.2021	ER2495/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	09.07.2021	ER2955/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	03.08.2021	ER3354/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	06.09.2021	ER3762/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	03.11.2021	ER4461/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	03.11.2021	ER4462/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	13.12.2021	ER5077/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
Zahlung	13.12.2021	ER5078/2021	Sailer Gebäudeservice KG	2.153,39
			Zwischensumme	<b>25.840,68</b>
<u>Winterdienst</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)			
2. TB Winterdienst 2020/21	15.01.2021	ER407/2021	Clean Team Universal GmbH	2.179,64
1. TB Winterdienst 2021/22	11.10.2021	ER4208/2021	Clean Team Universal GmbH	2.258,11
			Zwischensumme	<b>4.437,75</b>

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<b>Sonstige Kosten</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Gartenbetreuung 2. HJ 2020	28.01.2021	ER100416/2021	Gartengestaltung Kalch	2.256,00
Unkrautentfernung	09.07.2021	ER2955/2021	Sailer Gebäudeservice KG	30,00
3-Kammer-Sprühschlauch	03.08.2021	ER3354/2021	Sailer Gebäudeservice KG	22,35
Gartenbetreuung 1. HJ 2021 + Zusatzleistungen	09.08.2021	ER102763/2021	Gartengestaltung Kalch	3.995,00
Dachrinnenreinigung	25.11.2021	ER104999/2021	Niedermayer Top Clean GmbH	343,51
Zwischensumme				<b>6.646,86</b>
<b>Wartung</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Wartung Schlüsselsafe	28.01.2021	ER649/2021	Bruno Eder Ges.m.b.H.	160,90
Überprüfung Spielplatz	30.04.2021	ER2091/2021	TÜV Austria Services	188,70
Wartung RWA-Anlage Stg. 1-6 inkl. Akkutausch	27.08.2021	ER3626/2021	FIRE-EX GmbH	1.073,49
Ersterfassung Baumkataster	11.11.2021	ER4527/2021	Baum Ingenieurbüro Ges.m.b.H	1.040,97
Überprüfung Dachsicherungssystem	27.12.2021	ER105557/2021	Niedermayer Top Clean GmbH	499,90
Zwischensumme				<b>2.963,96</b>
<b>Strom allgemein</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Jahresabrechnung Stg 6, PA	12.04.2021	ER1324/2021	Wien Energie	2,50
Teilbetrag Stg 6, PA	12.04.2021	ER1324/2021	Wien Energie	94,00
Jahresabrechnung Stg 5, PA	12.04.2021	ER1325/2021	Wien Energie	18,95
Teilbetrag Stg 5, PA	12.04.2021	ER1325/2021	Wien Energie	119,00
Jahresabrechnung Stg 4, WK	12.04.2021	ER1326/2021	Wien Energie	-4,60
Teilbetrag Stg 4, WK	12.04.2021	ER1326/2021	Wien Energie	139,00
Jahresabrechnung Stg 3, PA	12.04.2021	ER1327/2021	Wien Energie	10,35
Teilbetrag Stg 3, PA	12.04.2021	ER1327/2021	Wien Energie	103,00
Jahresabrechnung Stg 2, PA	12.04.2021	ER1328/2021	Wien Energie	-23,53
Teilbetrag Stg 2, PA	12.04.2021	ER1328/2021	Wien Energie	146,00
Jahresabrechnung Stg 1, WK	12.04.2021	ER1329/2021	Wien Energie	-20,54
Teilbetrag Stg 1, WK	12.04.2021	ER1329/2021	Wien Energie	167,00
Teilbetrag Stg 6, PA	10.06.2021	088	Wien Energie	94,00
Teilbetrag Stg 5, PA	10.06.2021	088	Wien Energie	119,00
Teilbetrag Stg 4, WK	10.06.2021	088	Wien Energie	139,00
Teilbetrag Stg 3, PA	10.06.2021	088	Wien Energie	103,00
Teilbetrag Stg 2, PA	10.06.2021	088	Wien Energie	146,00
Teilbetrag Stg 1, WK	10.06.2021	088	Wien Energie	167,00
Teilbetrag Stg 6, PA	10.09.2021	137	Wien Energie	94,00
Teilbetrag Stg 5, PA	10.09.2021	137	Wien Energie	119,00
Teilbetrag Stg 4, WK	10.09.2021	137	Wien Energie	139,00
Teilbetrag Stg 3, PA	10.09.2021	137	Wien Energie	103,00
Teilbetrag Stg 2, PA	10.09.2021	137	Wien Energie	146,00
Teilbetrag Stg 1, WK	10.09.2021	137	Wien Energie	167,00



für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<b>Strom allgemein</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Teilbetrag Stg 6, PA	10.12.2021	189	Wien Energie	94,00
Teilbetrag Stg 5, PA	10.12.2021	189	Wien Energie	119,00
Teilbetrag Stg 4, WK	10.12.2021	189	Wien Energie	139,00
Teilbetrag Stg 3, PA	10.12.2021	189	Wien Energie	103,00
Teilbetrag Stg 2, PA	10.12.2021	189	Wien Energie	146,00
Teilbetrag Stg 1, WK	10.12.2021	189	Wien Energie	167,00
Zwischensumme				<b>3.055,13</b>
<b>Wasserkontrolle</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Honorar Wassermesserkontrolle	23.07.2021	HON 4162	IK Dr. Wagner GmbH	68,00
Zwischensumme				<b>68,00</b>
<b>Grundsteuer</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Grundsteuer	15.02.2021	XML 02/2021	Magistrat Wien	2.361,60
Grundsteuer	15.05.2021	XML 05/2021	Magistrat Wien	2.361,60
Grundsteuer	15.08.2021	XML 08/2021	Magistrat Wien	2.361,60
Grundsteuer	15.11.2021	XML 11/2021	Magistrat Wien	2.361,60
Zwischensumme				<b>9.446,40</b>
<b>Versicherungen</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)				
Quartalsvorschreibung	04.01.2021	001	Generali Versicherung AG	3.004,19
Quartalsvorschreibung	01.04.2021	051	Generali Versicherung AG	3.004,19
Quartalsvorschreibung	01.07.2021	202100098	Generali Versicherung AG	3.004,19
Quartalsvorschreibung	01.10.2021	149	Generali Versicherung AG	3.671,63
Zwischensumme				<b>12.684,20</b>
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>114.576,26</b>
BK-Einnahmen 10 %				120.001,08
<b>Summe Einnahmen</b>				<b>120.001,08</b>
<b>Ergebnis: Guthaben</b>				<b>5.424,82</b>

für die Abrechnungseinheit	1010 Wien			
	Mustergasse 1			MUS
für den Zeitraum	01.01.2021	bis	31.12.2021	18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<b>Garage</b>				
<u>Garage Wartung</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Abstellplätze, MI: Abstellplätze)			
Quartalsvorschreibung	15.01.2021	ER335/2021	Baecker & Partner GmbH	81,72
Quartalsvorschreibung	15.01.2021	ER341/2021	SIS Safety Sicherheitstechnisches Zentrum GmbH	296,92
Brandmeldeanlage 01-03/2021	28.01.2021	ER100483/2021	Labor Strauss Sicherungsanlagenbau	656,66
Wartung CO-Warnanlage	12.03.2021	ER101230/2021	Fischer Elektrotechnik	296,52
Quartalsvorschreibung	12.04.2021	ER1740/2021	Baecker & Partner GmbH	81,72
Quartalsvorschreibung	14.04.2021	ER1804/2021	SIS Safety Sicherheitstechnisches Zentrum GmbH	296,92
Brandmeldeanlage 04-06/2021	15.04.2021	ER101769/2021	Labor Strauss Sicherungsanlagenbau	547,22
Revision der Brandmeldeanlage	01.06.2021	ER102385/2021	KFV Sicherheit-Service	537,91
Quartalsvorschreibung	05.07.2021	ER2944/2021	Baecker & Partner GmbH	81,72
Quartalsvorschreibung	09.07.2021	ER2976/2021	SIS Safety Sicherheitstechnisches Zentrum GmbH	296,92
Brandmeldeanlage 07-09/2021	09.07.2021	ER102981/2021	Labor Strauss Sicherungsanlagenbau	547,22
Wartung Garagenlüftung+BRK	29.09.2021	ER104014/2021	Fischer Elektrotechnik	347,11
Wartung CO-Warnanlage inkl. Akkutausch	29.09.2021	ER104017/2021	Fischer Elektrotechnik	760,52
Quartalsvorschreibung	08.10.2021	ER4212/2021	SIS Safety Sicherheitstechnisches Zentrum GmbH	296,92
Brandmeldeanlage 10-12/2021	08.10.2021	ER104286/2021	Labor Strauss Sicherungsanlagenbau	547,22
Quartalsvorschreibung	21.10.2021	ER4356/2021	Baecker & Partner GmbH	81,72
Wartung Garagentor + Brandschutztor	24.11.2021	ER4680/2021	Remont Reparatur und Montage GmbH	282,24
			Zwischensumme	<b>6.037,18</b>
<b>Garage ldf. Kosten</b>				
	(Verteilerschlüssel: WE: Abstellplätze, MI: Abstellplätze)			
TB T-Mobile Gar.	18.01.2021	ER100160/2021	T-Mobile Austria	2,54
TB T-Mobile Gar.	08.02.2021	ER100700/2021	T-Mobile	2,54
Leuchtmittel	04.03.2021	Zhlg 04.03.2021	Ass Elektroinstallation	7,90
TB T-Mobile Gar.	09.03.2021	ER101172/2021	T-Mobile Austria	2,54
TB T-Mobile Gar.	14.04.2021	ER101779/2021	T-Mobile Austria	2,55
Jahresabrechnung	10.05.2021	ER1958/2021	Wien Energie	2.748,21
Teilbetrag	10.05.2021	ER1958/2021	Wien Energie	1.140,00
TB T-Mobile Gar.	26.05.2021	ER102178/2021	T-Mobile Austria	2,54
TB T-Mobile Gar.	22.06.2021	ER102524/2021	T-Mobile Austria	2,54
TB T-Mobile Gar.	22.07.2021	ER103048/2021	T-Mobile Austria	2,54
Teilbetrag	10.08.2021	120	Wien Energie	1.140,00
TB T-Mobile Gar.	23.08.2021	ER103509/2021	T-Mobile Austria	2,54
TB T-Mobile Gar.	21.09.2021	ER104369/2021	T-Mobile Austria	2,54
TB T-Mobile Gar.	21.10.2021	ER103856/2021	T-Mobile Austria	2,54
Teilbetrag	10.11.2021	171	Wien Energie	1.140,00
TB T-Mobile Gar.	22.11.2021	ER104767/2021	T-Mobile Austria	2,54
TB T-Mobile Gar.	21.12.2021	ER105362/2021	T-Mobile Austria	2,54
			Zwischensumme	<b>6.206,60</b>

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner
			<b>Summe Ausgaben</b> <b>12.243,78</b>
			BK-Garage 20% 29.649,51
			<b>Summe Einnahmen</b> <b>29.649,51</b>
			<b>Ergebnis: Guthaben</b> <b>17.405,73</b>

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<b>Waschküche</b>				
<u>Waschküche</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert, MI: Nutzwert)			
Reinigung Kompressor Trockner Stg. 4	09.08.2021	ER103454/2021	Miele Center Neuwirth	131,25
Reinigung + Überprüfung Trockner Stg. 1	13.09.2021	ER103865/2021	Miele Center Neuwirth	107,67
Fehlersuche Münzzähler Stg. 1	28.12.2021	ER5186/2021	Gerik Manfred	162,00
			Zwischensumme	<b>400,92</b>
			<b>Summe Ausgaben</b>	<b>400,92</b>
			Waschküche-Einnahmen	-1.478,36
			<b>Summe Einnahmen</b>	<b>-1.478,36</b>
			<b>Ergebnis: Saldo</b>	<b>-1.879,28</b>

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner
<b>Reparaturfonds allgemein</b>			
<b>Saldovortrag:</b>		<b>0,00</b>	
Einnahmen:			
AZ-Abrechnung 2020		2.197,73	
BK-Abrechnung 2020		6.288,25	
GA-Abrechnung 2020		33.110,48	
Rep.F.-Abrechnung 2020		590.524,14	
Reparaturfonds 1/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 2/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 3/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 4/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 5/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 6/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 7/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 8/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 9/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 10/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 11/2021		7.500,03	
Reparaturfonds 12/2021		7.500,03	
Sonstige Erträge 0%		269,02	
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>722.389,98</b>	
Summe Ausgaben		-47.851,30	
+ 10% USt		-4.693,47	
<b>Ergebnis: Guthaben</b>		<b>669.845,21</b>	

### Ausgaben detailliert:

Reparaturen WEG	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)			
Ern. Türschließer Keller	28.01.2021	ER100420/2021	Schlosserei Weber	302,00
Rep. Sprechanlage Stg. 6	05.02.2021	ER682/2021	Elektrotechnik Taschner	84,25
Rep. WC-Anschluss T1/12	16.02.2021	ER931/2021	Kaupa Harald	165,60
Mont. Abfallbehälter	05.03.2021	ER100894/2021	Schlosserei Weber	297,00
Ern. Elektro-Türöffner	25.03.2021	ER101321/2021	Schlosserei Weber	163,00
Just. Kellertüren	30.03.2021	ER101460/2021	Schlosserei Weber	137,00
Glastausch T3/9	26.05.2021	ER102309/2021	Hermann Hödl	589,00
Ern. Anschlussventil Stg. 4	18.06.2021	ER2661/2021	Kaupa Harald	109,70
Rep. Pollerleuchten Hof	30.06.2021	ER102765/2021	Elektrotechnik Taschner	862,90
Rep. Schaukel	16.07.2021	ER103070/2021	Ing. Kastenhofer GmbH	735,00
San. Risse Eingang Stg. 1+2	16.07.2021	ER103129/2021	Ortner Bau	800,00
Glastausch T4/12	20.07.2021	ER103131/2021	Hermann Hödl	2.472,00
Ern. Bewässerungsanlage	28.07.2021	ER3282/2021	Kaupa Harald	954,70
Ern. Außenjalousien T4/12	18.08.2021	ER103527/2021	Batoha & Schafner	983,00
Aufwandsersatz Fassadensanierung HJ1	31.08.2021	HON 4668	IK Dr. Wagner GmbH	1.695,00

für die Abrechnungseinheit

 1010 Wien  
 Mustergasse 1

MUS

für den Zeitraum

01.01.2021 bis 31.12.2021

18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<u>Reparaturen WEG</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)			
Rep. Zylinder Stg. 1	02.09.2021	ER103612/2021	Schlosserei Weber	77,00
Rein. Abluftschacht Stg. 4	02.09.2021	ER103602/2021	Wocilka	370,00
Überpr. Rauchabzugstaster Stg. 3	07.09.2021	ER3768/2021	Elektrotechnik Taschner	89,75
Rep. Balkontür T2/2	13.09.2021	ER103863/2021	Hermann Hödl	102,00
Rep. RWA-Anlage Stg. 3	22.09.2021	ER3932/2021	FIRE-EX GmbH	362,11
Rep. Müllraumtüre	12.10.2021	ER103991/2021	Schlosserei Weber	77,00
1. TR Fenstersanierung	22.10.2021	ER104323/2021	Hermann Hödl	4.805,73
Just. Schleusentüre	27.10.2021	ER104509/2021	Schlosserei Weber	77,00
Rein. Abluftschacht Stg. 1	28.10.2021	ER104340/2021	Wocilka	435,00
Bewegungsmelder Gar. Schleusen	03.11.2021	ER104435/2021	Duschet Robert	654,00
Rep. Balkontüre T1/3	11.11.2021	ER103964/2021	Hermann Hödl	183,00
2. TR Fenstersanierung	16.11.2021	ER104621/2021	Hermann Hödl	7.431,80
Ern. Außenjalousien T5/11	16.11.2021	ER104793/2021	Batoha & Schafner	120,00
Heizungsrohre T4/11	18.11.2021	ER4604/2021	M&G bad+raum GmbH	200,00
Ern. Außenjalousie T1/3	23.11.2021	ER104829/2021	Batoha & Schafner	173,50
Ern. Außenjalousie T3/6	23.11.2021	ER104899/2021	Batoha & Schafner	662,00
Rep. Licht Stg. 4	24.11.2021	ER4668/2021	Elektrotechnik Taschner	190,55
Ern. Außenjalousien T4/7	01.12.2021	ER105104/2021	Batoha & Schafner	120,00
Gläsertausch T1/8	06.12.2021	ER105192/2021	Thinius GmbH	3.335,92
3. TR Fenstersanierung	16.12.2021	ER105027/2021	Hermann Hödl	2.764,17
Rep. Fenster T6/7	17.12.2021	ER105428/2021	Hermann Hödl	54,00
Tausch Beschläge T5/12 + T4/11	17.12.2021	ER105429/2021	Hermann Hödl	1.207,00
Mont. Türschließer Müllraum	22.12.2021	ER105517/2021	Schlosserei Weber	382,00
Aufwandsersatz Fassadensanierung HJ2	30.12.2021	HON 6520	IK Dr. Wagner GmbH	3.540,00
			Zwischensumme	<b>37.763,68</b>
<u>Steuerberatung/Rechtsberatung</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)			
Vertretung Fassadensanierung	08.10.2021	ER104275/2021	Rauch Jochen	450,00
			Zwischensumme	<b>450,00</b>
<u>Sonstiger Aufwand WEG</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)			
Erstellung von 2 Gutachten	12.01.2021	ER304/2021	Wolfgang Past	2.283,22
Honorar Überprüfung Risse	01.02.2021	ER100478/2021	Neid Janika	1.400,00
Kettensäge ausgeborgt	12.05.2021	Zhlg 12.05.2021	Robert Mascherl	37,66
2x HV Schlüssel	09.07.2021	ER2972/2021	EVVA	101,40
Honorar Steuerbeiblätter	12.07.2021	HON 3649	IK Dr. Wagner GmbH	450,00
Honorar Fassade	13.08.2021	ER103472/2021	Dr. PECH	1.725,00
Aufwandsersatz 1. Halbjahr 2021	31.08.2021	HON 4667	IK Dr. Wagner GmbH	585,00
HV Schlüssel	03.11.2021	ER4418/2021	HOLL	62,73
Honorar GB-Auszug	12.11.2021	ER104801/2021	IK Dr. Wagner GmbH	18,00

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<b>Sonstiger Aufwand WEG</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)				
Saalmiete EV	17.11.2021	202100176		100,00
Aufwandsersatz 2. Halbjahr 2021	30.12.2021	HON 6520	IK Dr. Wagner GmbH	1.095,00
Bauverwaltung	31.12.2021	HON 6701	IK Dr. Wagner GmbH	1.412,86
Zwischensumme				<b>9.270,87</b>
<b>Versicherungsfälle</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)				
Versicherungsverg. Fa. Rohrmax	12.01.2021	005	Generali Versicherung AG	-237,65
Verstopfung T4/12	15.01.2021	ER422/2021	Rohrmax	230,52
Versicherungsverg. Fa. Kaupa	21.01.2021	011	Generali Versicherung AG	-137,25
Ablaufgebühren T1/12	22.01.2021	ER100391/2021	Kaupa Harald	137,25
Restzahlung Fa. Rohrmax	04.02.2021	019	Rohrmax	7,13
Versicherungsverg. Fa. Rohrmax	09.02.2021	022	Generali Versicherung AG	-252,20
Verstopfung T1/5	22.02.2021	ER100392/2021	Rohrmax	260,00
Versicherungsverg. Fa. Glas 55	22.06.2021	086	Generali Versicherung AG	-983,25
Ern. Balkonverglasung T3/6	24.06.2021	ER102617/2021	Glas 55 Glaserer	953,75
Versicherungsverg. Fa. Rohrmax	17.09.2021	141	Generali Versicherung AG	-539,32
Rein. Garage+Bodenabläufe+Rigole	20.09.2021	ER103617/2021	Rohrmax	556,00
Überbezahlung VE	20.09.2021	UB	Generali Versicherung AG	5,02
Versicherungsverg. Fa. Rohrmax	21.12.2021	195	Generali Versicherung AG	-252,20
Verstopfung T5/10	27.12.2021	ER105400/2021	Rohrmax	252,20
Zwischensumme				<b>0,00</b>
<b>Spesen des Geldverkehrs</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)				
Buchungskosten	31.03.2021	050		103,04
Kontoführung	31.03.2021	050		10,50
Telebanking	31.03.2021	Zhlg 31.03.2021		4,60
Kontoführung	29.06.2021	097		10,50
Buchungskosten	29.06.2021	097		113,35
Telebanking	30.06.2021	202100096		4,60
Telebanking	30.09.2021	Zhlg 30.09.2021		4,60
Kontoführung	30.09.2021	148		10,50
Buchungskosten	30.09.2021	148		116,35
Telebanking	31.12.2021	202100201		4,60
Buchungskosten	31.12.2021	202		122,20
Kontoführung	31.12.2021	202		10,50
Zwischensumme				<b>515,34</b>
<b>Kapitalertragssteuer</b> (Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)				
Zahlung	31.03.2021	050		19,59
Zahlung	29.06.2021	097		21,03



für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<u>Kapitalertragssteuer</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)			
Zahlung	30.09.2021	148		4,41
Zahlung	31.12.2021	202		4,51
			Zwischensumme	<b>49,54</b>
<u>Habenzinsen</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Nutzwert)			
Zahlung	31.03.2021	050		-78,37
Zahlung	29.06.2021	097		-84,11
Zahlung	30.09.2021	148		-17,63
Zahlung	31.12.2021	202		-18,02
			Zwischensumme	<b>-198,13</b>

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien  
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 18.02.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner
<b>Reparaturfonds Garage</b>			
<b>Saldovortrag:</b>		<b>0,00</b>	
<b>Einnahmen:</b>			
BK-Abrechnung 2020		2.029,55	
Garagenreparaturfonds II 1/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 2/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 3/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 4/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 5/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 6/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 7/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 8/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 9/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 10/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 11/2021		187,00	
Garagenreparaturfonds II 12/2021		187,00	
GA-Rep.F.-Abrechnung 2020		14.962,55	
Sonstige Eingänge 20%		3.603,21	
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>22.839,31</b>	
Summe Ausgaben		-4.980,02	
+ 10% USt		-65,70	
+ 20% USt		-864,60	
<b>Ergebnis: Guthaben</b>		<b>16.928,99</b>	

#### Ausgaben detailliert:

<u>Garagenreparaturen</u>	(Verteilerschlüssel: WE: Abstellplätze)			
Rep. Notastaster Tor	29.01.2021	ER100382/2021	Mewald	200,90
Befestigung Leuchtschild	09.02.2021	ER100554/2021	Schlosserei Weber	137,00
Rep. Rampenheizung	10.03.2021	ER1073/2021	Elektrotechnik Taschner	298,00
Rep. Licht Garage	12.04.2021	ER1705/2021	Elektrotechnik Taschner	59,50
Rep. Rampenheizung	12.04.2021	ER1707/2021	Elektrotechnik Taschner	451,55
Akkutausch BMA	26.04.2021	ER101885/2021	Labor Strauss	579,35
Rep. Ampel innen	30.04.2021	ER101919/2021	Remont Reparatur und Montage GmbH	117,11
Rep. Schlüsselschalter	12.05.2021	ER102166/2021	Schlosserei Weber	77,00
Rep. Ablaufsifone Gar 2+4+7	05.08.2021	ER3319/2021	Kaupa Harald	285,50
San. Asphalt vorderer Bereich	05.08.2021	ER103130/2021	Ortner Bau	2.000,00
Rep. Ampel außen	29.09.2021	ER103968/2021	Remont Reparatur und Montage GmbH	117,11
Rep. Rampen.- u. Gullyheizung	21.12.2021	ER5212/2021	Elektrotechnik Taschner	657,00
			Zwischensumme	<b>4.980,02</b>

für die Abrechnungseinheit	1010 Wien		
	Mustergasse 1		MUS

für den Zeitraum	01.01.2021	bis	31.12.2021	18.02.2022
------------------	------------	-----	------------	------------

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner
<b>Geldkonten</b>			
<b>Stand zum 31-12-2021</b>			705.480,50
WEG Mustergasse 1	705.480,50		