



IMMOBILIENRING GmbH
Beh. konz. Immobilientreuhänder und Immobilienverwalter
Allgemein beeid. u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

An die Hausgemeinschaft

Franz-Liszt-Straße 1-21
2371 Hinterbrühl

Mödling, im Dezember 2024

VORAUSSCHAU 2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen die Vorausschau gemäß WEG 2002, §20, Abs. 2. Diese unterteilt sich in einen finanziellen Bereich, welchem Sie die jeweiligen monatlichen Nettokosten der gesamten Liegenschaft und den Stand der Reparaturrücklage entnehmen. Im technischen Bereich finden Sie Allgemeines und Informationen zu geplanten Maßnahmen.

Finanzielle Vorausschau:

- **Betriebskosten:**
Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen wird das Akonto um 10% erhöht und beträgt ab 01.01.2025 monatlich netto **€ 3.702,01** für das gesamte Objekt.
- **Reparaturfonds:**
Die monatlichen Zugänge betragen aktuell **€ 1.813,56** für die ganze Eigentümergeinschaft. Der Stand der Rücklage per 31.10.2024 ergibt rund **€ 60.737,33**.

Der beiliegenden Wohnbeitragsverständigung können Sie Ihre anteiligen monatlichen Kosten für das kommende Jahr entnehmen. Haben Sie einen Dauerauftrag eingerichtet, ersuchen wir Sie diesen im Falle von Änderungen bitte rechtzeitig anzupassen. Für eine unkomplizierte Zahlungsabwicklung bieten wir natürlich auch die Möglichkeit der Eröffnung eines Einziehungsauftrages an, unsere Mitarbeiter beraten Sie gerne.

Technische Vorausschau:

Bezüglich der Schmutzwasserkanalсанierung läuft zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorausschau noch ein Umlaufbeschluss. Die geschätzten Kosten in Höhe von rd. € 86.360,- netto müssten mittels Kredit bzw. Sondereinhebung beglichen werden.

Aktuell gibt es Probleme bei der elektrischen Zuleitung für 11a+11b, wo es immer wieder zu einem Fallen der Vor-Sicherungen, die allerdings in einem anderen Objekt im Garten liegen, kommt. Hier müssen wahrscheinlich neue Leitungen gezogen werden. Um das Problem der Sicherungen auf Fremdgrund zu umgehen, würden diese künftig auf Allgemeinfläche verlegt werden.

Da derzeit keine größeren Mängel oder Schäden bekannt sind oder gemeldet wurden, sind für die nächsten Jahre keine besonderen Maßnahmen geplant. Kleinere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden laufend durchgeführt.

Wir weisen darauf hin, dass den Eigentümern von der Verwaltung dringend angeraten wird, so bald wie möglich eine Ergänzung zum Wohnungseigentumsvertrag (Anpassung an die gelebte Praxis) bezüglich der Zuständigkeit bei Reparaturen zu erstellen, damit mit der Eintragung im Grundbuch Rechtssicherheit hergestellt werden kann. Dann kann auch bei der Einhebung für den Reparaturfonds von der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdotierung abgesehen werden.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die gesetzliche Schneeräumung wie auch schon in den Jahren zuvor von den Eigentümern selbst koordiniert bzw. übernommen wird und bis auf Widerruf wunschgemäß kein befugtes Unternehmen von der Verwaltung beauftragt wurde. Daher entfällt jegliche Haftung seitens der Verwaltung bzw. wird die Haftung auf die Eigentümergemeinschaft übertragen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung



i.A. Danka Zoufal

Beilagen