



OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

An die
p.t. EigentümerInnen
des Hauses
Auhofstraße 220/Rußpekgasse 4
1090 Wien

Wien, am 15.12.2025

Sachbearbeiter: Irena Petrovic
Telefon: 01 401 45 – 73
Fax: 01 401 45 – 45
Email: i.petrovic@friedrich.at

Betrifft: 1130 Wien, Auhofstraße 220/Rußpekgasse – Vorausschau 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

um die Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaft auch im kommenden Jahr sicherstellen zu können, ist es im Hinblick auf die Preissteigerungen der letzten Zeit und die bereits angekündigte Gebührenerhöhung erforderlich, die monatliche Betriebskostenpauschale von € 3.600,- auf €3.900,- anzuheben.

Der Stand der Rücklage beträgt mit Ende des Wirtschaftsjahres rund € 80.000,00. Wir bitten Sie zu beachten, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 31 Abs. 5 WEG) der Beitrag zur Rücklage zu valorisieren ist und dieser ab 1.Jänner 2026 € 1,13/m²/mtl. beträgt.

Wir ersuchen Sie die Änderung(en) bei allfälligen Daueraufträgen zu berücksichtigen und zur Vereinfachung des Zahlungsverkehrs bei Online-Überweisungen oder Daueraufträgen im Kundendatenfeld **immer** Ihre Zahlungsreferenz (siehe Vorschreibung) anzugeben.

Sollten Sie derzeit von unserem SEPA-Lastschriftverfahren noch keinen Gebrauch machen und dieses in Zukunft nützen wollen, kontaktieren Sie uns – wir lassen Ihnen gerne das erforderliche Formular zukommen.



OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

Bezüglich der für das Jahr 2026 geplanten weiteren Erhaltungsarbeiten möchten wir auf das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung verweisen.

Zwischenzeitlich haben uns die unverbindlich eingeholten Angebote für die Hausreinigung sowie den Winterdienst erreicht, die wir Ihnen hiermit zur Information beifügen.

Bezüglich der Hausreinigung haben wir ein Gespräch mit der aktuellen Hausreinigungsfirma Pyrit geführt. Das Unternehmen zeigt Verständnis und möchte deutlich machen, dass es an einer langfristigen Zusammenarbeit interessiert ist. In diesem Zusammenhang wurde eine Preisanpassung von € 486,90 auf € 380,00 durch die Fa. Pyrit vorgeschlagen. Dadurch ergibt sich für die Eigentümergemeinschaft eine Ersparnis von ca. € 1.200,00 an jährlichen Betriebskosten. Zudem wurde zugesichert, die Leistung insgesamt zu verbessern und bei Sondereinsätzen schneller zu reagieren. Das Angebot wurde vorerst angenommen. Sollten Sie dennoch mit der erbrachten Leistung nicht zufrieden sein, bitten wir um eine schriftliche Rückmeldung unter Angabe der konkreten Punkte, die aus Ihrer Sicht mangelhaft ausgeführt werden.

Bezüglich des Winterdienstes werden wir versuchen noch einen Nachlass zu vereinbaren. Nach Abschluss der aktuellen Wintersaison wird der Wechsel des Winterdienstes veranlasst.

Fassadenreinigung:

Bezüglich der Fassadenreinigung haben wir versucht, von der Firma Jäger die angefragten Datenblätter zum Einsatz der Materialien zu erhalten. Leider wurden uns diese trotz mehrfacher Rückfragen nicht zur Verfügung gestellt. Daher haben wir einen Kostenvoranschlag bei der Firma Algenmax, inklusive der gewünschten Datenblätter angefragt.

Die Firma Algenmax plant außerdem, eine kostenlose Musterfläche an der straßenseitigen Fassade herzustellen, sobald durchgehende Plusgrade herrschen. Selbstverständlich werden wir Sie rechtzeitig über den Durchführungstermin informieren, damit Sie bei dieser Gelegenheit auch gerne Fragen stellen können. Im Frühjahr werden wir die Durchführung zur Abstimmung bringen. Der Kostenvorschlag liegt der Vorausschau bei.



OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

Notdienst:

Wir dürfen in Erinnerung rufen, dass außerhalb unserer Bürozeiten eine

24 Stunden - Notfall - Hotline unter 0820 901 250

für die Behebung von Gas-, Wasser-, Elektro- oder Heizungsstörungen eingerichtet ist. Da Reparatüreinsätze in den Nachtstunden oder an Wochenenden deutlich teurer sind als während der Normalarbeitszeit, ersuchen wir dieses Service **nur in wirklich dringenden Fällen** zu nützen und außerdem auch zu beachten, dass nicht alle Reparaturen von der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden und die Kosten des Noteinsatzes daher möglicherweise von Ihnen zu tragen sind.

Machen Sie sich schon im Vorfeld mit der Lage Ihrer Wohnungsabsperrventile vertraut, sodass Sie bestenfalls bei einem Wasserschaden selbst schadenminimierend eingreifen und einen unkontrollierten Wasseraustritt sofort unterbinden können. Betätigen Sie die Absperrungen regelmäßig (mindestens 1 x jährlich), sodass die Ventile gängig und sperrbar bleiben. Bitte beachten Sie auch, dass aus versicherungstechnischen Gründen bei einer länger als 72 Stunden andauernden Abwesenheit die Wasserzufuhr zum Objekt abzusperren ist.

Lagerungen Stiegenhaus:

Wir erlauben uns nochmals darauf hinzuweisen, dass gemäß § 6 Abs. 3 Wr. Feuerpolizeigesetz brandgefährliche Stoffe nicht in Stiegehäusern, Gängen, Zu- und Durchgängen, im Verlauf von Fluchtwegen und in Dachböden etc. gelagert werden dürfen.

Darüber hinaus dürfen Fluchtwege nicht durch leicht umzuwerfende, zu verschiebende oder einengende Gegenstände verstellt werden. Dies gilt strenggenommen auch für vor der Wohnungstüre abgestellte Schuhe. **Fahrräder dürfen keinesfalls in den Gängen abgestellt werden!**

Wir bitten um Verständnis, dass die Hausverwaltung keine Ausnahmen gestatten kann (weil sie das garnicht darf) und ersuchen daher von diesbezüglichen Anfragen abzusehen.

Aus unserer Erfahrung können wir Ihnen jedoch berichten, dass im Falle einer Begehung der Liegenschaft durch die hierfür zuständige Magistratsabteilung 36 keinerlei Ausnahmen gemacht und teilweise auch hohe Verwaltungsstrafen verhängt werden.



OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

Darüber hinaus, stellt das Abstellen von Gegenständen in allgemeinen Teilen der Liegenschaft auch eine Verletzung der Interessen ihrer Miteigentümer dar, weshalb dies auch privatrechtlich nicht zulässig ist.

Wir bedanken uns für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit und wünschen Ihnen und Ihren Familien frohe Festtage und ein glückliches Jahr 2026.

Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen

OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND