

Eigentümergeinschaft
LEOPOLDAUER STRASSE 7
UID ATU59102688
Verwalter: SOZIALBAU
Richterergasse 12
1070 Wien
HG Wien, FN 52836a

Herrn
MAZREKU GEZIM
KAGRANER PLATZ 36A/1/7
1220 WIEN

Betrifft:

LEOPOLDAUER STRASSE 7/21
1210 WIEN

Wien, im Dezember 2025

VORAUSSCHAU FÜR DAS KALENDERJAHR 2026

gem. § 20 Abs 2 WEG 2002

OBJEKT 1210 WIEN, LEOPOLDAUER STRASSE 7

VERR.NR.: 01950 021 04

Sehr geehrter Herr Mazreku,

wie gewohnt übermitteln wir Ihnen hier mit die Vorausschau für das kommende Kalenderjahr 2026, gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Vorausschau dient dazu, Ihnen einen Überblick über die angefallenen Betriebs- und Instandhaltungskosten zu verschaffen und eine grobe Aussicht auf die erwartbare Kostenentwicklung für das kommende Jahr zu geben. Ebenso erhalten Sie eine Übersicht über künftig notwendige oder geplante Instandhaltungsarbeiten und deren voraussichtliche Kosten.

Aufgrund der weiterhin instabilen wirtschaftlichen Lage, kann es bei den prognostizierten Summen teilweise zu erheblichen Abweichungen kommen. Da es sich bei den Angaben um Schätzkosten handelt, werden die Summen, ausgenommen der Umsatzsteuer und Zinsen, auf volle EUR 10,00 gerundet und auf Basis folgender **A n n a h m e n** ermittelt.

- Die von uns vorgeschlagenen Instandhaltungsarbeiten werden in der Vorausschau berücksichtigt. Diese Arbeiten werden entweder aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen oder aufgrund eines Beschlusses der Eigentümer durchgeführt. Die Kostenangaben sind Erfahrungswerte.
- Die Betriebskosten 2026 werden auf Basis der in den Monaten 1-11/2025 angefallenen Kosten durch Hochrechnung auf 12 Monate und unter Annahme einer durchschnittlich 3 %-igen Kostensteigerung errechnet. Eventuelle Abweichungen wurden bei den Kosten Versicherungen, Wasser, Grundsteuer und Müllgebühr berücksichtigt.
- Das Verwaltungshonorar wird unter Berücksichtigung etwaiger Vereinbarungen gemäß § 19a Entgelt-richtlinienverordnung berechnet und jährlich im April einer Wertanpassung unterzogen.
- Die Jahresabrechnung 2026 wird in Form einer Einzelabrechnung erstellt.

Vorausschau für das Kalenderjahr 2026

 OBJEKT 1210 WIEN, LEOPOLDAUER STRASSE 7
 01950 021 04 MAZREKU GEZIM

GEPLANTE AUFWENDUNGEN

	voraussichtliche Aufwendungen und Erträge	
	2025	2026
Für 2026 sind folgende Aufwendungen zu erwarten:		
Sanierung der Kellerfenster		18.000,00
GESAMT		18.000,00
Erfahrungsgemäß fallen laufende Aufwendungen in Höhe von EUR 0,45 pro Monat und m ² Nutzfläche an.		7.560,00
GESAMT		25.560,00

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGE

(unter Berücksichtigung der geplanten Aufwendungen)

	voraussichtliche Aufwendungen und Erträge	
	2025	2026
Aufwendungen	-7.980,00	-25.560,00
Umsatzsteuer	-798,00	-2.556,00
Vorgeschriebene Beiträge zur Rücklage	41.980,00	41.980,00
Erträge aus Garagen, Abstellplätzen und Sonstigem	550,00	550,00
voraussichtlicher Überschuss zum Jahresende	33.752,00	14.414,00
Rücklage zum 1.1.	43.894,29	77.646,29
voraussichtliche Höhe der Rücklage zum Jahresende	77.646,29	92.060,29

Die Finanzierung der voraussichtlichen Aufwendungen aus der Ende 2026 bestehenden Rücklage ist bei gleichbleibenden Beiträgen zur Rücklage möglich.

Vorausschau für das Kalenderjahr 2026

 OBJEKT 1210 WIEN, LEOPOLDAUER STRASSE 7
 01950 021 04 MAZREKU GEZIM

BETRIEBSKOSTEN

	voraussichtliche Aufwendungen und Erträge	
	2025	2026
Betriebskosten	-39.830,00	-42.160,00
Verwaltungshonorar	-8.350,00	-8.470,00
Betriebskostenakonti	37.780,00	37.780,00
Verwaltungskostenakonti	8.350,00	8.470,00
Sonstige Erträge (Stellplätze, u.ä.)	640,00	
Saldo netto	-1.410,00	-4.380,00
Umsatzsteuer	-141,00	-438,00
Erträge aus Verzinsung	350,00	162,00
voraussichtlicher Abgang zum Jahresende	-1.201,00	-4.656,00
voraussichtliche Höhe Schuld	-1.201,00	-4.656,00

Eine Erhöhung der Akonti um EUR 0,30 auf EUR 2,55 (exklusive USt) pro m² Nutzfläche und Monat ist daher erforderlich und wird ab 01/2026 durchgeführt.

AUFZUG

	voraussichtliche Aufwendungen und Erträge	
	2025	2026
Ausgaben	-2.820,00	-2.910,00
Einnahmen	3.160,00	3.160,00
Saldo netto	340,00	250,00
Umsatzsteuer	34,00	25,00
voraussichtlicher Überschuss zum Jahresende	374,00	275,00
voraussichtliche Höhe Guthaben	374,00	275,00

Für Auskünfte stehen wir Ihnen telefonisch oder per E-Mail gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SOZIALBAU AG