WIEN 5., KRONGASSE 14

Betriebskosten und Informationen

Wohnungseigentumsanlage Wien 5., Krongasse 14

Bewirtschaftungskostenabrechnung 2025 · Sanierungsbeschlüsse 2024/2025 · laufende Vorschreibungen

Liegenschaft	EZ 687, Grundbuch Katastralgemeinde Margarethen, Krongasse 14, 1050 Wien
Objekt / DVR	Objekt 00098 · DVR 50377
Verwaltung	Weiss-Tessbach Hausverwaltung GmbH · Rotenturmstraße 13, A-1010 Wien Telefon +43 1 533 95 43 · office@hvwt.at
Geschäftsführung	Christian Horvat · Prokurist Manuel Karas, BSc (WU)
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 – 31.12.2025
Abrechnung erstellt	02.01.2026 (Eigentümer-Abrechnung 2025), Begleitschreiben vom 14.04.2026
Einheiten	Wohnungseigentumsobjekte Top 2 bis 21 sowie Magazin und W8 · 1.406 Miteigentumsanteile laut Kostenaufteilung

Inhalt

Ergebnis auf einen Blick — Salden und Entwicklung der Verrechnungsarten
Betriebs- und Aufzugskosten — Ausgaben, Lift, Ergebnis
Heizkosten — Energie, Wartung, Akontosenkung
Instandhaltung — Maßnahmen 2025 und Fondentwicklung
Waschküche, Abstellplätze, Annuitäten
Sanierungsarbeiten 2024/2025 — Beschlüsse, Kosten, Finanzierung, Anteile
Laufende Vorschreibung ab August 2026
Grundbuch, Vertragsauszug und Hinweise zur Auswertung

Zusammenstellung nach den Abrechnungsunterlagen der Hausverwaltung · 05.11.2026

Worum es geht

Dieses Dokument faßt die Unterlagen zur Bewirtschaftung der Liegenschaft Krongasse 14 zusammen: die Eigentümer-Abrechnung für das Jahr 2025 samt Salden, die Beschlussfassung über die Sanierungsarbeiten 2024/2025 mit Kostenaufteilung und Finanzierungsvarianten sowie die daraus folgende laufende Vorschreibung.

Alle Beträge sind – soweit nicht anders vermerkt – in Euro und entsprechen den ausgewiesenen Abrechnungswerten. Die Abrechnung selbst stammt von der Weiss-Tessbach Hausverwaltung GmbH; dieses Dokument ist eine Zusammenstellung und keine eigene Abrechnung.

Grundlage sind Fotografien der Originalunterlagen. Wo Ziffern am Seitenrand abgeschnitten oder unscharf waren, ist das mit […] gekennzeichnet; gerundete oder aus mehreren Positionen zusammengefaßte Werte sind als solche bezeichnet.

Ergebnis auf einen Blick

GESAMTERGEBNIS	BETRIEBSKOSTEN	HEIZKOSTEN	INSTANDHALTUNG
82.162,04	**3.583,99**	**16.974,00**	**52.539,77**
Salden per 31.12.2025	Guthaben, Verrechnung Juli 2026	Guthaben, wird vorgetragen	Fondsstand 31.12.2025

Salden zum 31. Dezember 2025

Verrechnungsart	Art	Betrag in €
Betriebs- und Aufzugskosten	Guthaben	3.583,99
Heizkosten	Guthaben	16.974,00
Waschküche	Guthaben	1.832,08
Gesamtbetriebskosten	**Guthaben**	**22.390,07**
Abstellplatzeinnahmen lt. Abrechnung	Guthaben	8.886,63
Annuitätenabrechnung	Guthaben	941,77
Haftrücklässe	Guthaben	2.239,71
Bestandnehmersammelkonto	Passivum	−4.820,26
Verrechnungskonto Finanzamt	Passivum	−15,65
Zwischensumme		**29.622,27**
Instandhaltungsabrechnung	Guthaben	52.539,77
Gesamtergebnis per 31.12.2025		**82.162,04**

Entwicklung der Verrechnungsarten

Verrechnungsart	Stand 01.01.2025	Bewegung	Stand 31.12.2025
Allgemeine Bewirtschaftung	0,00	3.583,99	3.583,99
Heizkostenabrechnung	7.367,61	9.606,39	16.974,00
Waschküchenabrechnung	1.650,23	181,85	1.832,08
Instandhaltungsabrechnung	49.433,59	3.106,18	52.539,77
Abstellplatz-Einnahmen	0,00	8.886,63	8.886,63
Annuitätenabrechnung	1.475,67	−533,90	941,77
Gesamt	**59.927,10**	**24.831,14**	**84.758,24**

Betriebs- und Aufzugskosten 2025

Die allgemeine Bewirtschaftung umfaßt die laufenden Kosten des Hauses. Die Einnahmen aus den BK-Akontovorschreibungen übersteigen die Ausgaben um 3.583,99 €; dieser Betrag wird laut Schreiben vom 14. April 2026 von der Vorschreibung für Juli 2026 anteilsmäßig abgezogen.

Ausgaben

Konto	Position	Betrag in €
6001	Grundsteuer	2.400,75
6006	Wassergebühren	5.155,57
6008	Müllabfuhr	3.677,84
6010	Schädlingsbekämpfung	177,60
6015	Stromgebühren	630,00
6020	Rauchfangkehrer	187,37
6022	Reinigungsentgelt / Schneeräumung (Fa. Attensam, 6 Teilrechnungen und Winterservice)	7.233,87
6050	Verwaltungshonorar	5.702,[…]
6055	Sonstige Aufwendungen (Leuchtmittel, Wartung CO-Warnanlage)	610,74
—	Versicherung	[…]
6501	Liftaufwendungen (Details siehe unten)	[…]

Liftaufwendungen im Detail

Datum	Position	Betrag in €
17.01.2025	Fa. Otis, Wartung	−1.128,06
10.02.2025	Stromgebühren PA	−203,00
10.03.2025	Stromgebühren PA	−203,00
08.04.2025	Fa. Otis, Wartung	−1.093,54
10.04.2025	Stromgebühren PA	−203,00
12.05.2025	Stromgebühren PA	−203,00
10.06.2025	Stromgebühren PA	−203,00
02.07.2025	Gutschrift Fa. Otis 2024	+991,84

Datum	Position	Betrag in €
10.07.2025	Stromgebühren	−203,00
15.07.2025	Fa. Otis, Wartung	−1.127,37
11.08.2025	Stromgebühren	−203,00
11.09.2025	Stromgebühren	−203,00
14.10.2025	Fa. Otis, Wartung	−1.093,54

Ergebnis der allgemeinen Bewirtschaftung

Position	Betrag in €
Summe Ausgaben (am Rand abgeschnitten)	−35.4[…]
Einnahmen BK-Akontovorschreibung Konto 6080	32.80[…]
Einnahmen BK-Akontovorschreibung Konto 6081	6.199,0[…]
Summe Einnahmen	39.00[…]
Ergebnis dieses Jahres – Überschuß	**+3.583,99**
Ergebnis Allgemeine Bewirtschaftung – Überschuß	**+3.583,99**

Heizkosten 2025

Der Energieaufwand und die Wartung der Anlage werden über die Heizkostenakontos finanziert; der Überschuß von 16.974,00 € erlaubt eine deutliche Senkung der monatlichen Akontobeträge.

Konto	Position	Betrag in €
6101	Energieaufwand	−29.874,35
6130	Heizungs-Service: Fa. Bosch, Wartung (12.08.2025)	−719,26
	Summe Ausgaben	**−30.593,61**
6180	Heizkostenakontovorschreibung	40.200,00
	Summe Einnahmen	**40.200,00**
6100	Vortrag Vorjahr	7.367,61
	Ergebnis dieses Jahres (Überschuß)	**9.606,39**
	Ergebnis Heizkostenabrechnung (Überschuß)	**16.974,00**

Ab Juli 2026 sinkt das monatliche Heizkostenakonto für die gesamte Liegenschaft von 3.350,00 € auf 2.750,00 € (Schreiben vom 14. April 2026).

Waschküche, Abstellplätze und Annuitäten

Verrechnungsart	Ergebnis 2025	Charakter
Waschküche	1.832,08	Guthaben aus Waschmarkenverkauf und Vortrag
Abstellplatz-Einnahmen	8.886,63	Guthaben, wird dem Instandhaltungsfonds gutgebracht
Annuitätenabrechnung	941,77	Guthaben nach Verrechnung der Darlehensraten

Annuitäten: Ausgaben 4.697,66 €, Einnahmen 4.163,76 €, Vortrag 1.475,67 € – daraus ein Guthaben von 941,77 €.

Instandhaltung 2025

Das Jahr 2025 ist von den Sanierungsarbeiten am Dach und an der Warmwasserbereitung geprägt. Die beiden größten Einzelpositionen sind die Dachdeckerarbeiten der Fa. Mathesz (36.581,92 €) und der Installateur der Fa. Schwarz (20.210,92 €).

Datum	Position	Betrag in €
17.01.2025	Barauslagen	203,47
05.02.2025	Fa. Mathesz, Dachwartung	776,00
20.03.2025	Fa. Mathesz, Dachdecker	3.736,44
27.03.2025	Fa. Bosch, Zündstörung	495,37
25.04.2025	Fa. Voglhuber, Elektriker	537,59
06.05.2025	Fa. Peischl, Schlüssel	177,00
17.06.2025	Fa. Vogel, Installateur	2.970,00
02.07.2025	Fa. Mathesz, Dachdecker	36.581,92
08.07.2025	Barauslagen	176,85
23.07.2025	Fa. Rohrmax, Versicherungsfall	544,75
01.08.2025	Fa. Huber, Fensterreparatur	318,55
12.08.2025	Fa. Voglhuber, Elektriker	317,21
19.08.2025	Fa. Schwarz, Installateur	20.210,92
02.09.2025	Fa. Vogel, Installateur	132,00
10.09.2025	Fa. Vogel, Versicherungsfall	235,00
03.10.2025	Fa. Peischl, Schlosser	124,00
14.10.2025	Fa. Ruso, Elektriker	500,67
20.10.2025	Fa. Rohrmax, Versicherungsfall	405,94
12.11.2025	Fa. Kemmer, Schlosser	5.497,88
12.11.2025	Fa. Belloni, Baumeister	4.838,36
12.11.2025	Honorar Dornbach, Planung Dachsanierung	5.000,00
20.11.2025	Fa. Brandstätter, Befunderstellung	53,42

Zusammenfassung und Fondentwicklung

Position	Betrag in €
Summe Instandhaltungen	**−83.833,34**
Versicherungsvergütung	+1.378,70
Umsatzsteuer 10 % auf Aufwand	−6.935,26
Umsatzsteuer 20 % auf Aufwand	−2.620,41
Bankspesen	−123,26
Darlehen Erste Bank	−5.871,[…]
Summe Ausgaben	−98.004,[…]
Summe Einnahmen (Fonds, Erträge, anteilige Vorschreibungen, Mieteinnahmen)	101.[…]
Vortrag Vorjahr	49.433,59
Ergebnis dieses Jahres	**+3.106,18**
Stand 31.12.2025	**52.539,77**

Das Guthaben aus den Abstellplatzeinnahmen von 8.886,63 € wird dem Instandhaltungsfondskonto gutgebracht (Schreiben vom 14. April 2026).

Sanierungsarbeiten 2024/2025

Über die Sanierung von Dach und Fassade sowie den Tausch des Warmwasserspeichers wurde in zwei Umlaufverfahren abgestimmt. Die Dachsanierung war als notwendige Erhaltungsmaßnahme jedenfalls durchzuführen; abgestimmt wurde lediglich ihre Finanzierung. Die Fassadensanierung fand keine Mehrheit. Beim Warmwasserboiler kam eine Mehrheit von 79,59 % zustande, in der korrigierten Auszählung zusätzlich eine Mehrheit für die Fremdfinanzierung.

Ablauf

Datum	Vorgang
20.11.2024	Rundschreiben zur Abstimmung der Sanierungsarbeiten: Dach-, Fassaden- und Warmwassersanierung; die Dachsanierung selbst ist notwendige Erhaltung und wird nicht zur Abstimmung gebracht, nur ihre Finanzierung.
November 2024	Übermittlung von drei Abstimmungsblättern samt Finanzierungsangeboten der Erste Bank und einer Kostenübersicht je Wohnungseigentumsobjekt; Rücksendung bis 12.12.2024.
08.01.2025	Ergebnis der Umlaufbeschlüsse: für die Dachsanierung zunächst keine Mehrheit für eine Fremdfinanzierung, für die Fassadensanierung keine Mehrheit, für den Warmwasserboiler 79,59 % Zustimmung.
10.01.2025	Anschlag des Beschlusses am Schwarzen Brett; Ende der Anfechtungsfrist 07.02.2025.
22.01.2025	Korrigierte Auszählung nach einer nicht gewerteten Stimme: Dachsanierung – Mehrheit für Fremdfinanzierung; Fassadensanierung – keine Mehrheit; Warmwasserboiler – Mehrheit und Mehrheit für Fremdfinanzierung.
23.01.2025	Anschlag der korrigierten Ergebnisse; Anfechtungsfrist bis 20.02.2025. Am 23.01.2025 um 17:00 Uhr Erläuterung im Tischtennisraum des Hauses.
27.08.2025	Löschungserklärung des Landes Wien (MA 50) für die pfandrechtliche Sicherstellung einzelner Anteile.
02.01.2026	Erstellung der Eigentümer-Abrechnung 2025.
14.04.2026	Übermittlung der Bewirtschaftungskostenabrechnung 2025; Bekanntgabe der Guthaben und der Senkung des Heizkostenakontos.
09.06.2026	Vorschreibung für August 2026 (Dauerrechnung).

Kostenerhebung (jeweils brutto)

Position	Bestbieter	Betrag in €	inkl. 10 % Planung
Dachsanierung	Fa. Mathesz Dächer KG	51.000,00	56.100,00
Fassadensanierung	Fa. Marker GmbH	49.000,00	53.900,00
Warmwasserspeicher	Fa. Johan Schwarz GmbH	23.750,00	26.100,00
Planung und örtliche Bauaufsicht	BM Dornbach	10.000,00	im Zuschlag enthalten
Summe der drei Arbeiten		**123.750,00**	**136.100,00**

Die in der Kostenaufteilung angesetzten Beträge (56.100,00 €, 53.900,00 € und 26.100,00 €) entsprechen den Angebotssummen zuzüglich 10 % für Planung und Bauaufsicht.

Finanzierungsvarianten der Ersten Bank

Variante	Betrag	Monate	Rate/Monat	Gesamt	Zins
Dachsanierung	56.000,00	120	555,57	66.668,44	4,3 %
Dachsanierung + Fassadensanierung	110.000,00	120	1.091,30	130.955,80	4,3 %
Dachsanierung + Warmwasserspeicher	82.500,00	120	818,48	98.216,63	4,3 %
Dachsanierung + Fassade + Warmwasserspeicher	139.000,00	120	1.379,00	165.480,00	4,3 %

Anteilige Beträge je Wohnungseigentumsobjekt

Die Aufstellung zeigt die auf die einzelnen Objekte entfallenden Beträge ohne Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung, einschließlich 10 % für Planung und Bauaufsicht; sie diente laut Begleitschreiben als Kostenübersicht. Je Anteil sind das rund 39,90 € (Dach), 38,34 € (Fassade) und 18,56 € (Warmwasserspeicher).

Eigentümer	Top	Anteile	Dach	Fassade	Warmwasser
Conrad, DI Dieter	2	47	1.875,32	1.801,78	872,48
Frauneder, Herta	3	51	2.034,92	1.955,12	946,73
Kron Vermögensverwaltung GmbH	5/6/7, Magazin, W8, W1	396	15.800,57	15.180,94	7.351,07
Hocevar, DI Andreas	11	36	1.436,42	1.380,09	668,28
Reichmann, Margareta	12	74	2.952,63	2.836,84	1.373,68
Schred, Flora	13, 14	142	5.665,86	5.443,67	2.635,99
Steinbach, Sonja	15	36	1.436,42	1.380,09	668,28
Schreiber, DI Gerhard u. Renate	18/19	120	4.788,05	4.600,28	2.227,60
Lechner, Mag. Dieter u. Mag. Andrea	9	96	3.830,44	3.680,23	1.782,08
Kath, Dr. Baldur u. Eva	10	47	1.875,32	1.801,78	872,48
Estreicher, Marek u. Teresa	17	99	3.950,14	3.795,23	1.837,77
Fadler, Rosa Maria	16	73	2.912,73	2.798,51	1.355,12
Wiener, DI Wolfgang u. Elfriede	20/21	140	5.586,06	5.367,00	2.598,86
Puri, Dr. Shanti	4	49	1.955,12	1.878,45	909,60
Summe		**1.406**	**56.100,00**	**53.900,00**	**26.100,00**

Laufende Vorschreibung ab August 2026

Die Vorschreibung-Verständigung gilt als Dauerrechnung, bis eine neue Vorschreibung ergeht. Beispielhaft für das Objekt Top 17 (99 Anteile):

Entgelt	Netto	MwSt	MwSt-Betrag	Brutto	Schlüssel	Faktor
BK-Einnahmen	232,08	10 %	23,21	255,29	BKS	7,1410
Heizkosten-E	201,85	20 %	40,37	242,22	HZS	7,3400
Instandhaltungsfonds	145,42	0 %	0,00	145,42	Anteil	99,0000
Gesamt	**579,35**		**63,58**	**642,93**		

Der Betrag von 642,93 € wird per Lastschrift von einem Konto bei der Erste Bank eingezogen; eine Überweisung ist nicht erforderlich. Die Einhebung erfolgt auf Grundlage der Nutzflächen- bzw. Anteilsschlüssel (BKS 7,1410, HZS 7,3400, Anteil 99,0000).

Grundbuch und Förderung

Mit Erklärung vom 27. August 2025 hat das Land Wien (Magistratsabteilung 50, Dezernat B der Gruppe Neubauförderung) der Löschung der pfandrechtlichen Sicherstellungen zugunsten des Landes zugestimmt, soweit sie die Anteile von Marek Estreicher (99/2812, B-LNr. 31) und Teresa Estreicher (99/2812, B-LNr. 32), jeweils verbunden mit Wohnungseigentum an W 17, betreffen.

Betroffen sind die auf Grund der Schuldscheine vom 26. September 1977 sowie vom 1. März 1984 (TZZ 8626/1977 und 4091/1984) einverleibten Pfandrechte für Forderungen von S 6,099.300,–, S 408.300,– und S 277.400,– samt Anhang sowie die Veräußerungsverbote nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968. Die Löschung erfolgt ohne weiteres, jedoch nicht auf Kosten des Landes Wien.

Was laut Vertrag zu den Betriebskosten zählt

Der Wohnungseigentumsvertrag aus 1982 definiert die laufenden Aufwendungen und ihre Einhebung. Die Bestimmung ist weiterhin der rechtliche Ausgangspunkt für die Abrechnung:

> […] Instandhaltung […], die Aufwendungen für die Verwaltung und Pflege von Hofflächen, die Prämien für die Versicherung des Hauses, die Kosten der Beleuchtung des Stiegenhauses, der […] Materialbeistellung, der Beleuchtung und sonstiger Kosten der Hausbesorgerwohnung entsprechend dem Hausbesorgergesetz in der jeweils gültigen Fassung, die Beiträge zur Sozialversicherung des Hausbesorgers sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.
>
> 2.) Die Einhebung der laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) durch den Hausverwalter erfolgt monatlich zuzüglich einer verkehrsüblichen Buchungsgebühr von derzeit S 4,– je Vorschreibung, mit einem von der Hausverwaltung ermittelten à conto Betrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Hausverwalter ist jedoch berechtigt, auch eine andere Art der Einhebung, wie insbesondere durch monatliche oder vierteljährliche Abrechnung und Vorschreibung zu wählen. Der Hausverwalter ist verpflichtet, im Falle monatlicher à conto Vorschreibung die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres 14 Tage hindurch beim Hausbesorger zur Einsichtnahme aufzulegen. Die Auflage der Jahresabrechnung ist von der Verwaltung auf der Anschlagetafel im Haus kundzumachen.

Hinweise zur Auswertung

Die Unterlagen lagen als Fotografien vor; einige Seiten waren am rechten Rand abgeschnitten oder unscharf. Die folgenden Punkte sind deshalb offen bzw. gesondert zu prüfen:

Punkt	Befund
Summen Allgemeine Bewirtschaftung	Die Summenzeilen (Ausgaben rund 35.400 €, Einnahmen rund 39.000 €) sind am rechten Bildrand abgeschnitten; das Ergebnis von 3.583,99 € ist aus der Abrechnung und aus dem Schreiben vom 14.04.2026 belegt.
Verwaltungshonorar	Der Betrag ist mit 5.702,… € erkennbar, die Nachkommastellen sind nicht lesbar.
Versicherung	Die Position ist in der Fotografie verdeckt; der Betrag konnte nicht erhoben werden.
Instandhaltung	Ausgaben- und Einnahmensumme sind am Seitenrand abgeschnitten. Gesichert sind die Jahressumme von 3.106,18 € und der Fondstand von 52.539,77 €.
Abweichung der beiden Übersichten	Die Zusammenstellung der Verrechnungsarten weist 84.758,24 € aus, die Saldenzusammenstellung 82.162,04 €. Die Differenz von 2.596,20 € entspricht genau den Positionen Haftrücklässe, Bestandnehmersammelkonto und Verrechnungskonto Finanzamt, die nur in der Saldenzusammenstellung enthalten sind.
Kostenaufteilung Sanierung	Die Tabelle nennt Beträge ohne Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung und einschließlich 10 % für Planung und Bauaufsicht. Sie war laut Begleitschreiben als Kostenübersicht und nicht als Vorschreibung gedacht.
Namen	Die Schreibweise der Eigentümernamen folgt der Kostenaufteilung; Titel und Namenszusätze wurden unverändert übernommen.

Für eine Verwendung gegenüber Behörden, Gerichten oder einzelnen Eigentümern sind die Originalabrechnungen der Hausverwaltung heranzuziehen; diese Zusammenstellung ersetzt sie nicht.