An s.g.
Eigentümer der
1220 Wien, Argonautenstraße 5

Wien, Dezember 2025

# VORAUSSCHAU FÜR DAS KALENDERJAHR 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten die Gelegenheit nutzen, Ihnen im Namen des gesamten Teams der Hausverwaltung für Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im zu Ende gehenden Jahr zu danken.

Wie im §20 WEG 2002 festgehalten, ist die Hausverwaltung dazu verpflichtet, spätestens zum Ende der Abrechnungsperiode jeder Wohnungseigentümerin und jedem Wohnungseigentümer eine Kostenvorausschau für das kommende Kalenderjahr zuzustellen. Infolge wollen wir Ihnen aufzeigen, welche Maßnahmen wir im letzten Jahr für Ihre Immobilie gesetzt haben sowie einen Ausblick auf das nächste Jahr geben. Zusätzlich finden Sie einen Überblick über die kalkulierten Betriebskosten sowie die monatliche Dotierung der Rücklage für das nächste Jahr.

## 1. Tätigkeitsbericht – diese Maßnahmen haben wir im Bereich der Instandhaltung Ihrer Immobilie im Jahr 2025 gesetzt:

1. Überprüfung der defekten Außenbeleuchtung

Durch die Umsetzung der Maßnahmen tragen wir dazu bei, den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig zu sichern, weshalb wir auch für das Jahr 2026 die folgenden Instandhaltungsarbeiten vorgesehen haben:

1. Unvorhergesehenes
2. Eigentümerversammlung

## 2. Unsere Leistungen für Sie:

Wir sind stets bemüht, Ihre Interessen bestmöglich zu vertreten und wollen Sie von unserem breiten Dienstleistungsspektrum profitieren lassen. Die folgenden Leistungen wollen wir hier hervorheben:

**Persönlicher Ansprechpartner:** Wir stellen Ihnen einen direkten Ansprechpartner zur Verfügung, der Ihre Immobilie gut kennt und rasch diverse Anliegen bearbeitet.

**Notfall-Hotline:** Unsere 24h Notfall-Hotline stellt sicher, dass in dringenden Fällen schnellstmöglich gehandelt wird.

**Betriebskostenbenchmarking:** Durch regelmäßige Vertragsverhandlungen und Prüfungen der laufenden Verträge können wir für Ihre Immobilie Einsparungen erzielen.

**Schadensabwicklung:** Jeder Schadensfall wird von uns fachkundig und rasch abgewickelt. Aufgrund unseres breiten Dienstleisterpools können wir einen reibungslosen Ablauf in der Kommunikation und Abwicklung gewährleisten.

**Vermietung von Anlegerwohnungen:** Wir bieten ein maßgeschneidertes Konzept rund ums sorgenfreie Vermieten. Dabei übernehmen wir nicht nur die Aufgaben, Pflichten und Sorgen der Vermieter, sondern bieten einen Mehrwert für beide Parteien.

## 3. Vorausschau und Budget 2026

Aufgrund der aktuellen Kostensituation und der Inflationssteigerungen geben wir für das nächste Kalenderjahr die folgenden voraussichtlichen Aufwendungen bekannt:

| | 2025 | 2026 |
|---|---|---|
| Allgemeine Betriebskosten | Netto € 14.009,76 | Netto € 14.009,76 |
| Beträge zur Rücklage | € 4.173,12 | € 4.173,12 |

Diese Aufwendungen dienen zur Berechnung der monatlichen Akontierungen, die ab Jänner 2026 zur Verrechnung gelangen.

## 4. Monatliche Akontierungen

Die budgetierten Akontobeträge ab 01.01.2026 betragen:

| | monatliches Akonto 2025 | monatliches Akonto 2026 |
|---|---|---|
| Allgemeine Betriebskosten | Netto € 1,41/ANT | Netto € 1,41/ ANT |

Aufgrund einer sorgfältigen Planung und laufenden Vertragsverhandlungen konnten wir eine Kostensteigerung verhindern und bleiben daher Ihre monatlichen Beiträge unverändert.

| | monatliches Akonto 2025 | monatliches Akonto 2026 |
|---|---|---|
| Beiträge zur Rücklage | Netto € 0,42/ ANT | Netto € 0,42/ ANT |

Im Rahmen der WEG Novelle 2022 wurde vorgesehen, dass eine verbindliche Mindestrücklage zur Vorsorge für künftige Instandsetzungen und Verbesserungen an den Allgemeinflächen gesetzlich festgelegt wird. Der gesetzlich festgelegte Mindestbetrag unterliegt jedes zweite Jahre einer Indexierung.

Die Mindestrücklage beträgt zum aktuellen Zeitpunkt 1,13Euro / Nutzfläche. Dies ist seitens der Verwaltung im Falle der Verrechnung nach Nutzwerten umzulegen.
Für die Nutzflächenberechnung werden ebenso parifizierte Stellplätze, Einlagerungsräume oder sonstige Räumlichkeiten herangezogen.

Es bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Wohnungseigentümergemeinschaft verfügt über eine angemessene Rücklage (hoher Rücklagenstand)
- Der Wohnungseigentümergemeinschaft wird durch Verkauf von Allgemeinflächen (beispielsweise Verkauf von einem Dachboden oder einer Hausbesorgerwohnung) eine hohe Geldsumme einnehmen, welche der Rücklage zufließt.
- Die Liegenschaft unterliegt der Gewährleistung aufgrund der kürzlichen Fertigstellung des Gebäudes. Sofern dieser Punkt zur Anwendung gelangt, so ist festzuhalten, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Rücklage auf die Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022 angehoben wird.

Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt die Rücklagenvorschreibung für Ihre Liegenschaft 0,42 Euro / Nutzwert und ist aktuell keine Anpassung notwendig.

Rücklagenentwicklung:

| | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| 01.01. | € 273,44 | € 3.397,54 | € 6.428,76 |
| 31.12. | € 3.397,54 | € 6.428,76 | € 9.842,64 *) |

*) Stand per 30.11.2025

Abschließend wünschen wir Ihnen besinnliche und erholsame Weihnachtsfeiertage und freuen uns darauf, Sie auch im Jahr 2026 als Hausverwaltung zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen,

RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH