KAGER GRIßMANN
Immobilienverwaltung

An die Wohnungseigentümergemeinschaft

Kitzbühel im Dezember 2025

EG Neuhausfeld 1-11, 6373 Jochberg – Jahresvorschau 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG) übermitteln wir Ihnen die Jahresvorschau für das kommende Jahr. Sie enthält die zu erwartenden Aufwände und Erträge für die folgenden Kalenderjahre.

1. Betriebs- und Heizkosten (inkl. Kaltwasser und Warmwasser)

In den monatlichen Akontierungen sind die zum aktuellen Stichtag bekannten Aufwände und die im kommenden Jahr voraussichtlich zu erwartenden Bewirtschaftungskosten, gemäß Prognose, enthalten. Falls auf Ihre Liegenschaft zutreffend, werden auf Basis des Heizkostenabrechnungsgesetztes die monatlichen Vorschreibungen für Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig angepasst.

2. Dotierung der Rücklage

Gemäß § 31 Abs. 1 WEG ist die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet, eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen. Dem Ausdruck ‚angemessene Rücklagenbildung' wurde durch die GrundbuchsNovelle 2020, BGBl. I Nr. 81/2020 ein Geldwert gegeben. Als Basis für die Berechnung einer Mindestrücklage gilt künftig der Kategoriemietzins D, gemäß § 15a Abs. 3 Z 4 MRG. Die Höhe der Mindestdotierung unterliegt einer gesetzlichen Valorisierung. Die Wirtschaftskammer Österreich hat den neuen valorisierten Betrag bis spätestens Ende November des Vorjahrs auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen. Die Anpassung der Vorschreibungen erfolgt anschließend nach den gesetzlichen Bestimmungen.

3. Erhaltungs – und Verbesserungsarbeiten

a.) Erhaltungsarbeiten gem. § 28 WEG im Sinne des § 3 MRG

Wie eingangs erwähnt, weisen wir auf jene Erhaltungsarbeiten hin, die in größeren als einjährigen Abständen erforderlich sind. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 24 WEG abgeändert werden.

Für die folgenden Jahre sind unter der Annahme eines durchschnittlich verlaufenden Alterungsprozesses voraussichtlich folgende Erhaltungsarbeiten erforderlich:

- Dachsanierung

Die Notwendigkeit und wirtschaftliche Durchführung werden jeweils vor der jährlich aktuellen Vorausschau überprüft. Die Kosten hierfür sind auf heutiger Preisbasis, netto also ohne USt. angenommen. Grundlage dafür sind die bereits eingeholten Angebote bzw. Schätzkosten aufgrund vergleichbarer Arbeiten in anderen Wohnhausanlagen.

b.) Verbesserungsarbeiten gem. § 29 WEG

Diese umfassen gem. § 29 Abs. 1 WEG insbesondere Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Erhaltungsmaßnahmen gem. § 28 WEG hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen. Für diese Arbeiten ist gem. § 29 Abs. 6 WEG ein Mehrheitsbeschluss nach Miteigentumsanteilen zwingend notwendig.

Für die folgenden Jahre wurden keine Verbesserungsarbeiten beschlossen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

G. Kager – Mag. P. Grißmann GmbH
Immobilienverwaltungen
Marvin Aumayr, BSc

Betriebskostenentwicklung EG Neuhausfeld 1-11, 6373 Jochberg

	2023	2024	Vorschau 2025	Prognose 2026
Grundsteuer	4.162,36	4.162,36	4.162,36	4.162,36
Strom	479,76	450,85	700,08	735,08
Wasser/Kanal	2.506,82	3.875,21	2.474,49	2.598,21
Versicherung	11.099,90	11.562,40	11.874,52	12.468,25
Müllgebühr	10.162,93	11.019,95	11.916,40	12.512,22
Schneeräumung	10.145,27	8.048,73	9.811,48	10.302,05
Hausreinigung/-betreuung	18.454,80	20.933,88	21.393,48	22.463,15
Bankspesen	464,45	593,69	600,00	630,00
Verwaltungshonorar	17.690,55	17.690,52	17.690,52	18.575,05
Porto, Barauslage	603,54	384,91	237,63	249,51
Sonstige	405,89	855,78	732,00	768,60
Summe Ausgaben	**76.176,27**	**79.578,28**	**81.592,96**	**85.464,49**
Vorschreibungen	**82.601,64**	**82.599,72**	**86.499,72**	**86.500,00**
BK/Anteil/Monat	2,71	2,83	2,90	3,04
Stand Rücklage	**29.858,87**	**57.933,46**	**89.953,66**	**0,00**
Vorschreibungen	**29.547,00**	**34.893,60**	**34.893,60**	**37.144,80**
RF/Anteil/Monat	1,05	1,24	1,24	1,32
Anteile	2.345			