

JAHRESABRECHNUNG 2025

Herr
Akif Akay
Saint-Julien-Straße 2
5020 Salzburg

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top 012
Ordnungszahl 116531200378

Freitag, 15. Mai 2026

Sehr geehrter Herr Akay,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum
01.01.2025 bis 31.12.2025.

Bitte beachten Sie die Beilagen: Ebenfalls erhalten Sie mit diesem Schreiben das **Protokoll der Eigentümerversammlung** vom 22.04.2026 und **drei Stimmzettel (Umwidmung, Sanierung, Finanzierung)**. Jene Stimmzettel, welche nach dem angegebenen Termin (**30. Juni 2026**) bei uns einlangen, können nicht mehr berücksichtigt werden. **Bitte machen Sie von Ihrem Stimmrecht Gebrauch!**

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt einen **Rückstand von € 4.568,87**. Bitte zahlen Sie diesen mittels beiliegendem Zahlschein innerhalb der nächsten 14 Tage ein.

Die neue **Akontovorschreibung beträgt ab 01. Juni 2026 € 2.268,00**. Bitte ändern Sie Ihren Dauerauftrag.

Alle weiteren Details können Sie aus der beiliegenden Abrechnung und den dazugehörigen Beiblättern entnehmen. Haben Sie Fragen zur Jahresabrechnung oder wollen Sie die Belege einsehen? Gerne vereinbart Ihr Finanzmanager einen Termin mit Ihnen.

Wir wünschen Ihnen auch für dieses Jahr angenehmes Wohnen und sind bei Fragen gerne für Sie da:

- Gebäudemanager: Karin Reitsamer-Konnerth
0662/621215-73 oder Karin.Reitsamer@gerlich.at
- Finanzmanager: Nicole Nikolic
0662/621215-47 oder Nicole.Nikolic@gerlich.at

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO

HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

JAHRESABRECHNUNG 2025

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten
Abrechnung der Rücklage
Abrechnung der Rücklage Rücklage Heizung Geschäfte
Abrechnung der Rücklage Abfertigung
Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten
Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten Wohnhaus
Kostenanalyse
Vorausschau der vorhersehbaren Erhaltungsarbeiten
Vorausschau der Bewirtschaftungskosten
Akontovorschreibung
Darlehen per 31.12.
Hausversammlungsprotokoll
Stimmzettel Finanzierung
Stimmzettel Sanierung
Stimmzettel Umwidmung Clubraum
Finanzierung
Präsentation zur Hausversammlung
Schreiben Dr. Jäger

ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

dr. gerlich & co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Einzelabrechnung Top 012, OZ 116531200378

Re.Nr. A165/2025-0127, UID-Nr. ATU59623125

Freitag, 15. Mai 2026

Herr

Akif Akay

Saint-Julien-Straße 2

5020 Salzburg

A) Aufteilungsschlüssel:

Nr.	Aufteilungsschlüssel	Basis	Gesamt	Ihr Anteil
1	Aufteilung nach Anteilen	Anteile	48.172	504
2	Aufteilung nach Anteilen ohne Top Gesch.	Anteile	45.856	504
3	Wasser und Kanal	Anteile	32.430	504
4	Wasser und Kanal lt. Subzähler	Verbrauch	1.845,95	2,8
5	Rücklage	Anteile	45.856	504
6	Rücklage Abfertigung	Anteile	48.172	504
7	Rücklage Heizung Geschäfte	Nutzfläche	1.125,82	193,38
8	Heizkosten lt. Subzähler	Verbrauch	67.084	48.759
9	Darlehen	Darlehen *	21.169	504

B) Kostenaufstellung:

1	Aufteilung nach Anteilen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Grundsteuer	€	37.699,60	394,43	20	Anteile
	Abfallgebühren	€	41.489,24	434,08	20	Anteile
	Strom allgemein	€	48.632,88	508,82	20	Anteile
	Versicherungen	€	73.069,20	764,49	20	Anteile
	Lohn Hausbetreuer inkl. Nebenkosten	€	131.727,86	1.378,20	20	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	72.720,40	760,84	20	Anteile
	Sonstige Unkosten allgemein	€	7.520,27	78,68	20	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	74.627,92	780,80	20	Anteile
	Zwischensumme	€	487.487,37	5.100,34		

2	Aufteilung nach Anteilen ohne Top Gesch.	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Strom Aufzug	€	6.391,32	70,25	20	Anteile
	Wartung Aufzug	€	22.097,81	242,88	20	Anteile
	Wartung Brandschutzeinrichtungen	€	5.927,05	65,14	20	Anteile
	Wartung Notstromanlage u. Löschwasser	€	2.446,57	26,89	20	Anteile
	Strom Waschküche	€	8.731,54	95,97	20	Anteile
	Sonstige Unkosten Wohnhaus	€	-638,52	-7,02	20	Anteile
	Mieterträge	€	-11.020,16	-121,12	20	Anteile
	Erträge Waschküche	€	-12.669,82	-139,25	20	Anteile
	Aufwand Diverse	€	-426,19	-4,68	20	Anteile
	Zwischensumme	€	20.839,60	229,06		

3	Wasser und Kanal	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Wassergebühren	€	50.860,96	790,44	20	Anteile
	Kanalbenützungsgebühren	€	54.649,91	849,32	20	Anteile
	Zwischensumme	€	105.510,87	1.639,76		

4	Wasser und Kanal lt. Subzähler	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Wassergebühren lt. Subzähler	€	2.193,89	3,33	20	Verbrauch
	Kanalgebühren lt. Subzähler	€	2.350,62	3,57	20	Verbrauch
	Zwischensumme	€	4.544,51	6,90		

5	Rücklage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	391.278,57	4.300,51	0	Anteile
	Zwischensumme	€	391.278,57	4.300,51		
6	Rücklage Abfertigung	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung Abfertigung	€	1.816,80	19,01	0	Anteile
	Zwischensumme	€	1.816,80	19,01		
7	Rücklage Heizung Geschäfte	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung Heizung Geschäfte	€	1.350,00	231,89	0	Nutzfläche
	Zwischensumme	€	1.350,00	231,89		
8	Heizkosten lt. Subzähler	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Heizkosten lt. Subzähler	€	12.786,48	9.293,66	20	Verbrauch
	Zwischensumme	€	12.786,48	9.293,66		
9	Darlehen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Darlehen ab 08/2024	€	76.896,00	1.830,77	0	Darlehen *
	Zwischensumme	€	76.896,00	1.830,77		
10	Diverse Ausgaben Heizung Geschäfte und Wohnungen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Zwischensumme	€	0,00	0,00		
Gesamtsumme		€		22.651,90		22.651,90

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	5.100,34	0,00	0,00	5.100,34
2.	Aufteilung Anteile ohne Top Gesch.	€	229,06	0,00	0,00	229,06
3.	Wasser und Kanal	€	1.639,76	0,00	0,00	1.639,76
4.	Wasser und Kanal lt. Subzähler	€	6,90	0,00	0,00	6,90
5.	Rücklage	€	4.300,51	4.300,51	0,00	0,00
6.	Rücklage Abfertigung	€	19,01	19,01	0,00	0,00
7.	Rücklage Heizung Geschäfte	€	231,89	231,89	0,00	0,00
8.	Heizkosten lt. Subzähler	€	9.293,66	0,00	0,00	9.293,66
9.	Darlehen	€	1.830,77	1.830,77	0,00	0,00
	Summen	€	22.651,90	6.382,18	0,00	16.269,72
	Umsatzsteuer	€		0,00	0,00	3.253,96
	Umsatzsteuerverrechnung Rücklage	€		0,00	0,00	401,01
Gesamtumsatzsteuer					€	3.654,97
Gesamtaufwand					€	26.306,87

Zahlungen	Text	W	Betrag
14.01.2025	Einzahlung	€	1.579,00
06.03.2025	Einzahlung	€	1.579,00
28.03.2025	Mahnspesen	€	-15,00
01.04.2025	Guthaben Jahresabrechnung 2024	€	604,50
02.04.2025	Einzahlung	€	1.594,00
09.04.2025	Einzahlung	€	1.316,31
25.04.2025	Einzahlung	€	1.690,19
05.05.2025	Einzahlung	€	1.579,00
05.06.2025	Einzahlung	€	1.579,00
07.07.2025	Einzahlung	€	1.579,00
12.08.2025	Einzahlung	€	1.579,00
09.09.2025	Einzahlung	€	1.579,00
07.10.2025	Einzahlung	€	1.579,00
06.11.2025	Einzahlung	€	1.579,00
05.12.2025	Einzahlung	€	1.579,00
31.12.2025	Rückstand per 31.12.2025	€	758,00
Gesamtzahlungen			€ -21.738,00

Rückstand per 31.12.2025	€	4.568,87
--------------------------	---	----------

Zusammenstellung zur Information:

Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	3.654,97
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	401,01
Umsatzsteuer gesamt	€	4.055,98

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

dr. gerlich + co

Hausverwaltung Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg**Stand per 01.01.2025** € 88.790,46**Einnahmen:**

Rücklagenansparung	€ 399.278,57
Bewirtschaftungskosten HB-Wohnung Vorjahr	€ -9.667,75
Darlehensrückzahlung	€ -45.872,28
Sonderumlage	€ 4.359,73
Zinsen/Kontoführung	€ <u>313,51</u>

Summe Einnahmen: € 348.411,78**Ausgaben:**

01.01.2025	Fa. SN Technik	
	Zusatzarbeiten - Terrasse Top 1101	€ -770,12
01.01.2025	Schloss Profi	
	Doppelzylinder für Allgemeintüren	€ -933,18
01.01.2025	Jäger Dr. GesmbH	
	Top 76 Reparaturöffnung	€ -750,00
01.01.2025	Jäger Dr. GesmbH	
	Schimmelentfernung nach Wassereintritt Top 55	€ -950,00
01.01.2025	Jederdach GmbH	
	Schlussrechnung Terrassensanierung 2. OG	€ -38.664,48
01.01.2025	Jäger Dr. GesmbH	
	Erneuerung der Profile Lichtkuppel	€ -2.032,50
13.01.2025	Franz Bau GmbH	
	Betonöffnung für Statiker Fellinhauer herstellen	€ -1.008,80
14.01.2025	SN Technik GmbH	
	Herstellung Gitterroste bei Entwässerung lt. Anordnung SV	€ -443,00
14.01.2025	TSD Brand- und Wasserschaden Sanierung GmbH	
	Malerarbeiten nach Wasserschaden Top 1111 (unter Selbstbehalt)	€ -652,62
16.01.2025	GTB Bau GmbH	
	Salzburg AG Rückbau / Leitungsbauvorhabens Stufen Gehsteig	€ -2.528,85
20.01.2025	AFM-Metalltechnik	
	Reparatur Müllcontainer	€ -498,23
21.01.2025	Schienen- & Stahlhandel GmbH	
	Handlauf 2. OG Terrasse	€ -338,90
22.01.2025	Rohrmax Salzburg	
	Verstopfung Küche /Top 10 (unter SB)	€ -196,42
22.01.2025	Rohrmax Salzburg	
	Verstopfung Top 10 Küche/Bad (unter SB)	€ -259,28
22.01.2025	Rohrmax Salzburg	
	Verstopfung Top 31 WC (unter Selbstbehalt)	€ -882,98
22.01.2025	Rohrmax Salzburg	
	Verstopfung Küche und Bad - Top 5	€ -316,47
22.01.2025	Rohrmax Salzburg	
	Verstopfung WC - Top 45	€ -821,49
22.01.2025	Rohrmax Salzburg	
	Verstopfung Küche + Bad - Top 31	€ -181,58
23.01.2025	Rohrmax Salzburg	
	Verstopfung Badewanne und WC Top 30 (unter Selbstbehalt)	€ -413,80

27.01.2025	Huber Installationen		
	Materialbestellung für Handlauf 2. OG Terrasse	€	-151,06
28.01.2025	Dötzlhofer Elektrotechnik / Fernsehtechnik		
	Störung Gemeinschaftsantennenanlage	€	-444,20
29.01.2025	Franz Bau GmbH		
	Bauteilöffnungen Balkon für Statiker Fellinhauer herstellen	€	-1.276,52
29.01.2025	Weyland Steiner		
	Spanplattenschrauben	€	-15,53
01.02.2025	Elektro Serviceteam GesmbH		
	WM steht Wasser, wird nicht abgepumpt	€	-231,97
06.02.2025	Schienen- & Stahlhandel GmbH		
	Flachstahl	€	-23,75
17.02.2025	EG		
	Selbstbehalt: Wasserschadensanierung Top 829,830 u 928	€	-1.500,00
18.02.2025	Meinhart Sonnenschutz		
	Austausch Außenjalousien - Top 917	€	-646,31
18.02.2025	Stangl Reinigungstechnik GmbH		
	Reparatur Kehrmaschine	€	-65,90
24.02.2025	Fellinghauer DI Martin		
	statische Überprüfung	€	-971,25
13.03.2025	Heuberger Fensterbau Salzburg GmbH		
	Reparatur Balkontür - Top 409	€	-265,00
14.03.2025	Schloss Profi		
	Zylinder und Schlüssel	€	-1.413,20
17.03.2025	Jäger Dr. GesmbH		
	Trocknung, spachteln Top 40	€	-1.070,00
18.03.2025	Heuberger Fensterbau Salzburg GmbH		
	Reparatur Balkontür Top 632	€	-348,00
24.03.2025	Rohrmax Salzburg		
	Verstopfung Strang Nr. 3	€	-331,30
26.03.2025	Besirovic Sonnenschutzlösungen		
	Reparatur Jalousien - Top 726	€	-675,00
27.03.2025	Kraibacher Sonnen- und Wetterschutz		
	Reparatur Jalousie - Top 911	€	-384,52
31.03.2025	B&P GmbH Baukomplettservice		
	Planungsenergieausweis	€	-280,00
07.04.2025	Dötzlhofer Elektrotechnik / Fernsehtechnik		
	TV Neuprogrammierung wg. SD Abschaltung	€	-1.649,97
24.04.2025	Schloss Profi		
	3 Stk. Knaufzylinder	€	-926,60
25.04.2025	Kraibacher Sonnen- und Wetterschutz		
	Reparatur Rollo - Top 63	€	-427,61
29.04.2025	Heuberger Fensterbau Salzburg GmbH		
	Balkontür defekt Top 818	€	-295,00
08.05.2025	Rohrmax Salzburg		
	Verstopfung - Top 40+42 Küche (unter SB)	€	-243,57
09.05.2025	Elektro Serviceteam GesmbH		
	Reparatur - WM 8	€	-705,19
23.05.2025	Rohrmax Salzburg		
	Verstopfung Außenbereich (unter SB)	€	-254,92
23.05.2025	Sonnenschutz Besirovic		
	Reparatur Außenjalousien - Top 517	€	-675,00
27.05.2025	Besirovic Sonnenschutzlösungen		
	Reparatur Jalousien - Top 425+525	€	-675,00
28.05.2025	Jederdach GmbH		
	Kontrollöffnungen 2. OG aufgrund Wassereintritte	€	-973,23
16.06.2025	Plätzer Rechtsanwalt		
	Pläne EG/OG	€	-101,74
25.06.2025	TSD Brand- und Wasserschaden Sanierung GmbH		
	Sanierung nach Wasserschaden Top 532	€	-640,20

30.06.2025	Jederdach GmbH Herstellen Notüberlauf	€ -1.494,77
01.07.2025	Franz Bau GmbH Herstellung Bodenöffnung	€ -1.094,16
01.07.2025	Franz Bau GmbH Entfernung + Entsorgung von Betonfertigteilen 2. OG	€ -10.440,52
09.07.2025	Huber Energietechnik GmbH Unterputzventile / Wohnungsabsperungen	€ -609,00
10.07.2025	Jederdach GmbH 1. TR Flachdachsanierung	€ -33.950,00
11.07.2025	Besirovic Sonnenschutzlösungen Reparatur Jalousien - Top 507	€ -615,00
16.07.2025	Franz Bau GmbH Entfernung Betonfertigteile / XPS Platten	€ -18.014,05
17.07.2025	Weyland Steiner Türschließer	€ -431,50
31.07.2025	Jandl Glaserei Glasbruch Tür 2. OG	€ -1.007,31
01.08.2025	Valeskini Sascha Sachverständiger Sachverständiger	€ -1.291,46
02.08.2025	Valeskini Sascha Sachverständiger Sachverständiger	€ -2.971,22
04.08.2025	Franz Bau GmbH 1.TR Entfernung Betonfertigteile	€ -9.700,00
08.08.2025	Rohrmax Salzburg Verstopfung Top 60	€ -217,38
14.08.2025	Franz Bau GmbH Abbrucharbeiten und Entsorgung Terrasse 2.OG	€ -9.700,00
20.08.2025	Besirovic Sonnenschutzlösungen Rep. Jalousien Top 425	€ -654,75
25.08.2025	TSD Brand- und Wasserschaden Sanierung GmbH Leckortug Wasserdurchtritt UG 1 von Cafe Top 19	€ -660,57
26.08.2025	Jederdach GmbH 2. Teilrechnung	€ -29.100,00
02.09.2025	Franz Bau GmbH 3. TR Entfernung Betonfertigteile	€ -9.700,00
04.09.2025	Huber Energietechnik GmbH Material für Warmwasser Zirkulationsleitung (Geschäfte/Wohnungen)	€ -168,71
08.09.2025	Landrichinger Anton Erdbau 1. Teilrechnung Pflasterungsarbeiten Terrasse 2.OG	€ -19.400,00
09.09.2025	Franz Bau GmbH Schlussrechnung Entfernung Betonfertigteile	€ -29.236,53
17.09.2025	GuS Hausbetreuung GmbH Überprüfung Wasserschaden Top 2	€ -120,00
18.09.2025	Markl Elektro GmbH Lampe 2. OG ausgetauscht	€ -238,34
18.09.2025	Besirovic Sonnenschutzlösungen Reparatur Jalousien -Top 502, 404	€ -3.501,70
19.09.2025	Landrichinger Anton Erdbau 2. TR Pflasterungsarbeiten	€ -25.000,00
19.09.2025	Huber Energietechnik GmbH Hauptabflussleitug 2. OG getauscht	€ -1.353,92
19.09.2025	Rohrmax Salzburg Hauptstrangverstopfung Waschküche/TG	€ -484,08
19.09.2025	Landrichinger Anton Erdbau 2. TR Pflasterungsarbeiten (2/2)	€ -10.000,00
22.09.2025	Goldammer GmbH Reparatur Müllschlucker 5 OG	€ -192,50
24.09.2025	Rohrmax Salzburg Kanalverstopfung TG Top 75-87 (unter SB)	€ -370,15

24.09.2025	Rohrmax Salzburg Kanalverstopfung TG 75-87 (unter SB)	€	-584,91
25.09.2025	TSD Brand- und Wasserschaden Sanierung GmbH Malerarbeiten 10 OG Gang/Stiege	€	-1.478,53
25.09.2025	TSD Brand- und Wasserschaden Sanierung GmbH Selbstbehalt: Sanierung nach Wasserschaden Top 55	€	-1.500,00
27.09.2025	Elektro Serviceteam GesmbH Reparatur Waschmaschine	€	-561,23
30.09.2025	DK-Installationen Selbstbehalt: Rohrbruch Top 916	€	-1.500,00
09.10.2025	BFS Beschlags- und Fensterservice Reparatur Fenster - Top 18	€	-556,78
10.10.2025	Rohrmax Salzburg Verstopfung TG (unter Selbstbehalt)	€	-1.168,65
14.10.2025	Goldammer GmbH Müllraumtür sperren und Austausch Sperrzylinder	€	-158,00
21.10.2025	RL Selbstbehalt Fa. Rohrmax: Kanalverstopfung TG 75-87	€	-1.500,00
23.10.2025	Huber Energietechnik GmbH Material für Zirkulationspumpe	€	-60,34
23.10.2025	Landrichinger Anton Erdbau SR Pflasterarbeiten Terrasse 2. OG	€	-16.666,67
23.10.2025	Landrichinger Anton Erdbau SR Pflasterarbeiten Terrasse 2. OG	€	-22.803,82
28.10.2025	Steiner GmbH Fertiggeländer	€	-1.408,33
30.10.2025	Franz Bau GmbH Absperrung Lichthöfe 2. OG	€	-358,90
30.10.2025	Huber Energietechnik GmbH Warmwasserstrang Top 407 Abholung Badegruber	€	-188,60
30.10.2025	Lagerhaus Bergheim Lagerhaus Bohrhammer	€	-707,50
30.10.2025	Huber Energietechnik GmbH Materialabholung Badegruber Heißwasserstrang	€	-44,62
05.11.2025	Lisica Aleksandar Instandsetzung Stiegenhausbeleuchtung	€	-376,00
05.11.2025	Rohr Partner Kanalservice TV und Kanalinspektion (unter SB)	€	-414,68
05.11.2025	BFS Beschlags- und Fensterservice Reparatur Fenster Top 619	€	-355,51
07.11.2025	Besirovic Sonnenschutzlösungen Außenjalousien Top 415	€	-1.193,10
07.11.2025	Besirovic Sonnenschutzlösungen Reparatur Jalousien Top 928	€	-654,75
18.11.2025	Fa. Jederdach Gutschrift	€	2.027,92
20.11.2025	Schmidt´s Handelsgesellschaft 3 Rohrrahmenschlösser für Eingang	€	-76,03
25.11.2025	Rohr Partner Kanalservice Rohrbruch Cafe 19	€	-173,63
28.11.2025	BFS Beschlags- und Fensterservice Reparatur Fenster Top 720	€	-402,00
01.12.2025	DK-Installationen Rohrbruch Top 320 (unter Selbstbehalt)	€	-660,82
01.12.2025	Metzger Stefan Grundfos Servicepartner Grundfospumpe 2 Elektronik erneuert	€	-2.628,27
10.12.2025	Brandschutz-Partner Feuerlöscher	€	-1.489,95
10.12.2025	Heuberger Fensterbau Salzburg GmbH Fenster - Top 624	€	-5.019,75

10.12.2025	RL	
	Selbstbehalt Fa. DK-Installationen: Rohrbruch behoben Cafe 19	€ -1.500,00
11.12.2025	Schloss Profi	
	automatisches Schloss Waschzentrale	€ -349,00
16.12.2025	Forsthuber Hausbetreuung GmbH	
	Masterlock	€ -207,50
16.12.2025	TSD Brand- und Wasserschaden Sanierung GmbH	
	Leckortung Top 916 (unter Selbstbehalt)	€ -890,46
31.12.2025	EG	
	Fa. TSD: Sanierung nach Wasserschaden Top 43 (nicht von VS gedeckt)	<u>€ -7.006,77</u>

Summe Verwendungen	€ -364.855,38
--------------------	---------------

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 312.899,13	€ 31.289,91	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	<u>€ 51.956,25</u>	<u>€ 10.391,25</u>	<u>€ -5.195,89</u>	
Summe Umsatzsteuer	€ 364.855,38	€ 41.681,16	€ -5.195,89	<u>€ -36.485,27</u>

Summe Ausgaben:	€ -401.340,65
-----------------	---------------

Sand per 31.12.2025:	€ 35.861,59
----------------------	-------------

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE HEIZUNG GESCHÄFTE

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

dr. gerlich & co

Hausverwaltung Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Stand per 01.01.2025	€	3.101,10
----------------------	---	----------

Einnahmen:

Rücklagenansparung	€	1.350,00
Kontoführung	€	<u>10,28</u>

Summe Einnahmen:	€	1.360,28
------------------	---	----------

Ausgaben:

Summe Verwendungen	€	0,00
--------------------	---	------

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ <u>0,00</u>	€ <u>0,00</u>	€ <u>0,00</u>	
Summe Umsatzsteuer	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ <u>0,00</u>

Summe Ausgaben:	€	0,00
-----------------	---	------

Stand per 31.12.2025:	€	4.461,38
-----------------------	---	----------

ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE ABFERTIGUNG

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

dr. gerlich & co

Hausverwaltung Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Stand per 01.01.2025 € 50.209,91

Einnahmen:

Rücklagenansparung € 1.816,80
Kontoführung € 144,63

Summe Einnahmen: € 1.961,43

Ausgaben:

Summe Verwendungen € 0,00

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ <u>0,00</u>	€ <u>0,00</u>	€ <u>0,00</u>	
Summe Umsatzsteuer	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ <u>0,00</u>

Summe Ausgaben: € 0,00

Stand per 31.12.2025: € 52.171,34

SONSTIGE UNKOSTEN ALLGEMEIN

vom 01.01.25 bis 31.12.2025

dr. gerlich ♦ co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto	
07.01.2025	Salzburg AG Strom Akonto 532 - Leerstd. (HB-Whg)	€	16,20
10.01.2025	ORF Beitrags Service GmbH ORF Gebühr (HB-Wohnung)	€	201,96
20.01.2025	Lagerhaus Bergheim Diesel	€	554,50
23.01.2025	Rettenbacher Technik GmbH Wartung TG Tore	€	802,62
05.02.2025	Salzburg AG Strom Akonto 532 - Leerstd. (HB-Whg)	€	16,20
06.02.2025	Lagerhaus Bergheim Treibstoff	€	40,45
10.02.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Strom Abrechnung VK 532 - Leerstd. (HB-Whg)	€	28,96
11.02.2025	A1 Telekom Austria AG Entgelte 0662/876562 (Bürotelefon)	€	57,52
24.03.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
31.03.2025	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 1. VJ	€	152,10
04.04.2025	Lagerhaus Bergheim Treibstoff	€	46,55
10.04.2025	A1 Telekom Austria AG Entgelte 0662/876562 (Bürotelefon)	€	58,28
16.04.2025	Stangl Reinigungstechnik GmbH Glas- und Oberflächenreiniger	€	99,30
23.04.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
24.04.2025	Stangl Reinigungstechnik GmbH Wartung Kehrmaschine	€	1.557,70
25.05.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
11.06.2025	A1 Telekom Austria AG Entgelte 0662/876562 (Bürotelefon)	€	64,64
16.06.2025	Dr. Kroner Zinsen	€	-3,94
23.06.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
30.06.2025	Raika Morzg-Nonntal Kontoführung 2. VJ	€	104,06
17.07.2025	Lagerhaus Bergheim Treibstoff	€	52,42
23.07.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
11.08.2025	A1 Telekom Austria AG Entgelte 0662/876562 (Bürotelefon)	€	60,47
19.08.2025	Dr. Kroner Gutschrift Zinsen	€	-2,87
24.08.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82

08.09.2025	Limmert AG Gebrüder Leuchtmittel/Leuchtstoffröhren	€	1.683,70
23.09.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
30.09.2025	Raika Morz-Nonntal Kontoführung 3. VJ	€	153,21
10.10.2025	A1 Telekom Austria AG Entgelte 0662/876562 (Bürotelefon)	€	58,63
22.10.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
28.10.2025	Lagerhaus Salzburg GmbH Kanister Aqua Dest.	€	5,48
30.10.2025	Lagerhaus Bergheim Treibstoff	€	27,55
03.11.2025	Magistrat Salzburg Abfallwirtschaftsamt Brandalarm	€	481,00
24.11.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
10.12.2025	Brandschutz-Partner Feuerlöscherüberprüfung	€	681,10
10.12.2025	A1 Telekom Austria AG Entgelte 0662/876562 (Bürotelefon)	€	59,38
17.12.2025	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16 - Akonto VK 532	€	20,82
18.12.2025	Lagerhaus Bergheim Treibstoff	€	33,54
31.12.2025	Raika Morz-Nonntal Kontoführung 4. VJ	€	<u>221,36</u>
Summe:		€	7.520,27

SONSTIGE UNKOSTEN WOHNHAUS

vom 01.01.25 bis 31.12.2025

dr. gerlich ♦ co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto	
28.03.2025	Hr. Schaber Betriebskosten für Balkonverbau	€	-189,70
28.03.2025	Hr. Schaber Betriebskosten für Balkonverbau	€	-60,88
28.03.2025	Hr. Schaber Betriebskosten für Balkonverbau	€	-68,84
31.03.2025	Hr. Mikula Betriebskosten für Stiegenhausnische 10. OG	€	-189,38
31.03.2025	Hr. Mikula Betriebskosten für Stiegenhausnische 10. OG	€	-68,84
31.03.2025	Hr. Mikula Betriebskosten für Stiegenhausnische 10. OG	€	<u>-60,88</u>
Summe:		€	-638,52

KOSTENANALYSE

vom 01.01.25 bis 31.12.2025

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Der Gesamtaufwand 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 26,9% erhöht.

A. Kostenveränderungen gegenüber 2024

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	+ 24,1%	vermehrter Aufwand
Strom allgemein	+ 8,4%	Verbrauchserhöhung (2024: 242.696 kWh, 2025: 265.879 kWh)
Versicherungen	+ 4,3%	Prämienanpassung
Lohn Hausbetreuer inkl. Nebenkosten	- 1,9%	verminderter Aufwand
Liegenschaftsbetreuung	+ 4,0%	Indexanpassung
Sonstige Unkosten allgemein	+ 47,7%	siehe detailliertes Beiblatt
Verwaltungshonorar	+ 1,0%	Indexanpassung
Strom Aufzug	+ 17,5%	Verbrauchserhöhung
Wartung Aufzug	+ 4,9%	Indexanpassung
Wartung Brandschutzeinrichtungen	+ 5,1%	Indexanpassung
Wartung Notstromanlage u. Löschwasser	- 17,4%	verminderter Aufwand
Strom Waschküche	+ 16,2%	Verbrauchserhöhung (2024: 24.236 kWh, 2025: 27.134 kWh)
Sonstige Unkosten Wohnhaus	+ 11,7%	siehe detailliertes Beiblatt
Mieterträge	+ 3,3%	vermehrte Einnahmen
Erträge Waschküche	+ 6,9%	vermehrte Einnahmen
Aufwand Diverse	+ 249,5%	vermehrter Aufwand
Wassergebühren	+ 15,1%	Verbrauchserhöhung und Preissteigerung (2024: 29.102 m³, 2025: 30.038 m³)
Kanalbenützungsgebühren	+ 4,3%	Verbrauchserhöhung Vorjahr
Abfallgebühren Top 14+18	+ 7,0%	Gebührenerhöhung
Rücklagenansparung	+ 66,5%	Anpassung Ansparung
Rücklagenansparung Abfertigung	0,0%	unverändert
Rücklagenansparung Heizung Wohnungen	0,0%	unverändert
Rücklagenansparung Heizung Geschäfte	0,0%	unverändert
Fernwärme Wohnungen	+ 32,2%	Verbrauchserhöhung
Wartung Heizung - Wohnungen	+ 0,7%	nahezu unverändert
Warmwasserkosten	+ 42,2%	Verbrauchserhöhung (2024: 5.535 m³, 2025: 5.808 m³)
Fernwärme Geschäfte	+ 62,6%	Verbrauchserhöhung (2024: 124.422 kWh, 2025: 244.876 kWh)
Darlehen ab 08/2024	+ 117,1%	Neu ab 08/2024
Gesamtaufwand	+ 26,9%	

KOSTENANALYSE

vom 01.01.25 bis 31.12.2025

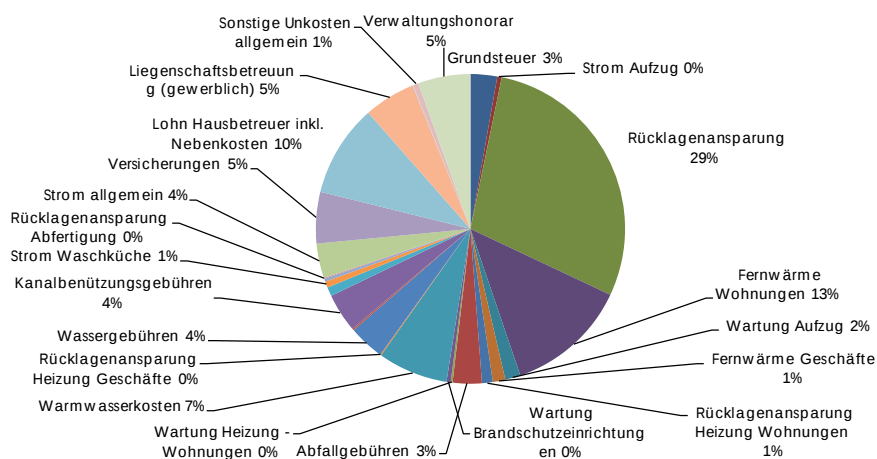
dr. gerlich ♦ co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

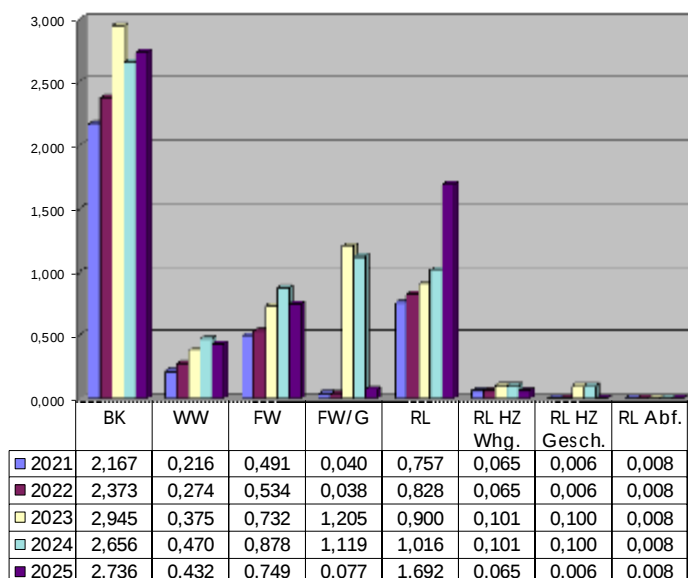
Eigentümergeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2025



C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN
die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Stand 03/2026

Diese Vorausschau wurde auf Basis einer Gebäudezustandsanalyse erstellt und umfasst einen ungefähren Zeitraum von 5 Jahren. Alle größeren Erhaltungsarbeiten werden der Eigentümergeinschaft zum gegebenen Zeitraum zur Entscheidung vorgelegt (alle Beträge ohne Umsatzsteuer).

Kontrollierte Gewerke	Erforderliche Veranlassungen	Geplante Durchführung	Geplante Kosten gerundet
1. Dach			
2. Fassade			
3. Tiefgarage			
4. Fenster, Balkontüren	Austausch von Fenstern	laufend, nach Bedarf	
5. Balkone, Loggien	Balkone, Terrassen,	laufend, nach Bedarf	
6. Stiegenhaus			
7. Allgemeinkeller Hauseingangstür			
8. Heizung			
9. Aufzüge			
10. Sonstige Haustechnik			
11. Außenanlagen			

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass darüber hinaus auch unvorhersehbare größere Erhaltungsarbeiten anfallen können. Ernste Schäden des Hauses sind jedenfalls dem Verwalter unverzüglich bekanntzugeben. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.26 bis 31.12.2026

dr. gerlich & co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Eigentümergeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2026 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Die ermittelten Kosten dienen als Grundlage für die Berechnung der neuen Akontovorschreibung und gliedern sich wie folgt:

- Wirtschaftsplan 2026:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	37.700,00
Abfallgebühren	€	46.750,00
Strom allgemein	€	52.000,00
Versicherungen	€	74.700,00
Lohn Hausbetreuer inkl. Nebenkosten	€	135.000,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	93.000,00
Sonstige Unkosten allgemein	€	8.500,00
Verwaltungshonorar	€	76.000,00
Strom Aufzug	€	7.300,00
Wartung Aufzug	€	22.500,00
Wartung Brandschutzeinrichtungen	€	6.100,00
Wartung Notstromanlage u. Löschwasser	€	3.000,00
Strom Waschküche	€	10.000,00
Mieterträge	€	-11.000,00
Erträge Waschküche	€	-12.000,00
Wassergebühren	€	66.300,00
Kanalbenützungsgebühren	€	73.000,00
Strom Subzähler	€	80,00
Wartung Heizung -Studentenwohnungen	€	1.300,00
Gutschrift HB-Lohn Lichthaus	€	-4.500,00
Gutschrift Strom Lichthaus	€	-650,00
Bewirtschaftungskosten	€	685.080,00
Rücklagenansparung	€	443.375,00
Rücklagenansparung Abfertigung	€	1.817,00
Rücklagenansparung Heizung Wohnungen	€	15.000,00
Rücklagenansparung Heizung Geschäfte	€	1.350,00
Fernwärme Wohnungen	€	175.000,00
Wartung Heizung - Wohnungen	€	2.800,00
Warmwasserkosten	€	100.000,00
Fernwärme Geschäfte	€	18.000,00
Wartung Heizung - Geschäfte	€	270,00
Heizkosten lt. Subzähler	€	13.000,00
Warmwasserkosten lt. Subzähler	€	4.200,00
Umsatzsteuer	€	130.860,00
Darlehen ab 08/2024	€	76.900,00
Gesamtkosten	€	1.667.653,00

AKONTOVORSCHREIBUNG 2026

ab 01.06.2026

Eigentümergeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Akontovorschreibung Top 012, OZ 116531200378

Re.Nr. V165/2025-0119, UID-Nr. ATU59623125

Freitag, 15. Mai 2026

Herr

Akif Akay

Saint-Julien-Straße 2

5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2026 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.06.2026:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	619,62	20
Rücklagenansparung	€	406,09	0
Rücklagenansparung Abfertigung	€	1,58	0
Rücklagenansparung Heizung	€	19,32	0
Geschäfte			
Heizkosten lt. Subzähler	€	787,41	20
Darlehen ab 08/2024	€	152,57	0
Umsatzsteuer	€	281,40	
Gesamtkosten	€	2.268,00	

Der Vorschreibungsbetrag ist jeweils am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Bankverbindung der Eigentümergeinschaft Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg lautet Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung bei Raiffeisenverband Salzburg, IBAN AT073500000042064527, BIC RVSAAT2S.

Sie leisten Ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag. Bitte ändern Sie diesen entsprechend.

Information zur Umsatzsteuer:

Die Akontovorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Dauerrechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

JAHRESABRECHNUNG 2025

Herr
Akif Akay
Saint-Julien-Straße 2
5020 Salzburg

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg
Einzelabrechnung Top 012
Ordnungszahl 116531200378

Freitag, 15. Mai 2026

Sehr geehrter Herr Akay,

die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt einen Rückstand von € 4.568,87. Bitte zahlen Sie diesen mittels beiliegendem Zahlschein innerhalb der nächsten 14 Tage ein.

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO
HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

Karin Reitsamer-Konnerth Nicole Nikolic

Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung

AT07 3500 0000 4206 4527

RVSAAT2S

Akif Akay

Saint-Julien-Straße 2

5020 Salzburg

***4.568,87

Rückstand

Jahresabrechnung

2025

Ordnungszahl

116531200378

Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung

AT07 3500 0000 4206 4527

RVSAAT2S

0116531200378

Rückstand Jahresabrechnung 2025

Ordnungszahl 116531200378

***4.568,87

Eigentümergeinschaft
Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

Stand 12/2025

Darlehen per 31.12.2025 – Rücklage

Buchungstext	Valuta	Gebuchter Betrag	SKZ
Buchungsdatum: 31.12.2025	Alter Saldo	280.919,95-	
*** Abschlussbuchung per 31.12.2025 **** Reklamationen bitte binnen 2 Monaten	31.12.2025		B__
Sollzinsen	31.12.2025	1.969,02- EUR	B__
Kontoführung	31.12.2025	28,45- EUR	B__
Buchungsdatum: 31.12.2025	Neuer Saldo	282.917,42-	

Darlehen per 31.12.2025 – Sanierungsmaßnahmen 2024

31.12	Kontomitteilung für 2025 gemäß § 11 Abs. 4 VKrG	31.12	0,00
	Saldo 2024-12-31 EUR	314.674,46-	
	+ Summe Gutschriften	76.896,00+	
	- Summe Belastungen	11.365,95-	
	Saldo 2025-12-31 EUR	249.144,41-	
31.12	Sollzinsen	31.12	2.589,14-
	AB 2025-10-01 4,0000%	2.589,14-	
31.12	Kontoführungsentgelt	31.12	24,87-
31.12	Porto	31.12	1,00-
	Wir ersuchen Sie, diesen Abschluss zu prüfen und etwaige Einwände innerhalb von 2 Monaten schriftlich zu erheben.		
	Neuer Saldo zu Ihren Lasten		249.144,41-

Herr
Akif Akay
Saint-Julien-Straße 2
5020 Salzburg

Referenznr.: «AID»

Protokoll

über die Wohnungseigentümersammlung
der Eigentümergemeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

am 22. April 2026, im Saal 1 des WIFI Salzburg

Anwesenheit nach Miteigentumsanteilen: 65,13 %

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Herr Mag. Genser eröffnet die Eigentümersammlung, begrüßt die anwesenden Miteigentümer*innen, stellt die übrigen beteiligten Personen der Hausverwaltung und Hausbetreuung vor und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Anschließend stellt er fest, dass die Eigentümergemeinschaft beschlussfähig ist.

TOP 1: INSTANDHALTUNGSÜBERSICHT

Herr Mag. Genser berichtet, dass der Stand der Rücklage aktuell € 205.582,00 beträgt. Die Zuführung beträgt jährlich € 443.375,75 (€ 36.947,98). Dies entspricht einem Wert von € 2,00/m² monatlich und erfüllt somit die neuen gesetzlichen Bestimmungen.

TOP 2: HAUSBETREUUNG

Zu Beginn der Sitzung wird vorgeschlagen, den Tagesordnungspunkt **Hausbetreuung** vorzuziehen, damit Herr Prok. David Lainer von der neuen Hausbetreuung Forsthuber, welche nach Kündigung durch die Firma G&S

Hausbetreuung die Teil-Betreuung (gemeinsam mit dem Hausbesorger Hr. Badegruber) ab 1.12.2025 übernommen hat, die Versammlung im Anschluss wiederum verlassen kann.

Gegenstand der heutigen Besprechung ist die aktuelle Organisation der Hausbetreuung sowie die Zusammenarbeit mit dem Hausbesorger.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einigen Miteigentümer*innen unterschiedliche Rückmeldungen zur Einsetzung der neuen Hausbetreuungsfirma Forsthuber eingelangt sind und teilweise Unzufriedenheit besteht. Die vorherige Hausbetreuungsfirma G&S hat ihren Vertrag von sich aus gekündigt. Teilweise steht diese Kritik im Zusammenhang damit, dass die Hausbetreuung nach konkret vereinbarten Leistungen und nicht nach Anwesenheit vergeben wird.

Herr David Lainer stellt sich den anwesenden Miteigentümer*innen als Betriebsleiter der Firma Forsthuber vor und teilt mit, dass er die heutige Teilnahme an der Versammlung als sehr positiv erachtet, da dadurch Wünsche, Anregungen und Verbesserungsvorschläge der Eigentümerinnen aufgenommen und in weiterer Folge gemeinsam mit seinem Personal umgesetzt werden können.

Wie bereits von Herrn Mag. Genser berichtet, gab es vor kurzem negative Rückmeldungen im Zusammenhang mit der Reinigung. In Abstimmung darauf wurde seitens der Firma Forsthuber umgehend reagiert und entsprechende Maßnahmen gesetzt.

Zur Information der Eigentümer*innen wird festgehalten, dass die Reinigung künftig **zweimal wöchentlich** durchgeführt und **bildlich dokumentiert** wird. Darüber hinaus ist der zuständige Objektleiter **einmal pro Woche vor Ort**. Auch Herr Lainer selbst ist regelmäßig in der Liegenschaft, um sich persönlich einen Überblick über die Durchführung der Reinigungsarbeiten zu verschaffen.

Im Rahmen der Hausbetreuung werden seitens der Eigentümer*innen folgende Anregungen und Rückmeldungen eingebracht:

- Positiv wird hervorgehoben, dass Herr Badegruber nun Unterstützung durch die Firma Forsthuber erhält. Gleichzeitig wird jedoch angemerkt, dass die derzeitige Anwesenheitszeit der Hausbetreuung als nicht ausreichend empfunden wird.
- Seitens der Eigentümer*innen wird angeregt, einen Putzplan auszuhängen, um die durchgeführten Reinigungsleistungen nachvollziehbar darzustellen und der Hausgemeinschaft einen besseren Überblick über die erledigten Arbeiten zu ermöglichen.
- Weiters wird von einem Eigentümer die Überlegung eingebracht, einen ständig anwesenden Portier für das Objekt zu installieren. Herr Mag.

Genser hält dazu fest, dass ein Portier wirtschaftlich nicht umsetzbar und auch finanziell nicht umsetzbar sei. Vielmehr bedarf es einer Hausbetreuung, die umfassend in alle relevanten Bereiche eingebunden ist.

- Im Zusammenhang mit dem eingesetzten Personal wird angemerkt, dass Deutschkenntnisse erforderlich wären. Herr Lainer führt dazu aus, dass er in enger Abstimmung mit Herrn Badegruber steht und sowohl personelle als auch maschinelle Ressourcen koordiniert. Die Suche nach deutschsprachigem Personal gestalte sich allgemein schwierig, die Firma Forsthuber werde jedoch bestmöglich bemüht sein, den Anforderungen gerecht zu werden.
- Seitens der Eigentümer*innen wird angemerkt, dass eine durchgängige Anwesenheit von zwei Personen als ideal angesehen wird, auch im Hinblick auf die Erhöhung der Sicherheit.
- Zur Ausführung der Reinigungsarbeiten wird angemerkt, dass insbesondere auf eine sorgfältige Reinigung zu achten sei, da nach der Reinigung teilweise Schlieren sichtbar seien. Dies wird entsprechend zur Kenntnis genommen und Abhilfe zugesagt.
- Herr Mag. Genser hält dazu fest, dass sich die Kombination aus einem fix zuständigen Hausbesorger und die zusätzliche Unterstützung durch die Firma Forsthuber bewährt habe. Bei technischen Problemen würden auch entsprechende Fachkräfte der Hausbetreuungsfirma (z. B. Elektriker, Installateure etc.) eingesetzt, wodurch unterschiedliche Gewerke abgedeckt seien. Herr Badegruber steht hierzu in enger Abstimmung mit der Firma Forsthuber und ist über alle Maßnahmen informiert.
- Seitens der Eigentümer*innen wird die gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von Herrn Badegruber positiv hervorgehoben. Es wird angeregt, dieses Maß an Präsenz auch durch die Firma Forsthuber sicherzustellen. Zudem wird ein möglicher Schichtdienst angeregt, insbesondere im Hinblick auf wiederkehrende Vorfälle im Bereich der Tiefgarage.
- Der Wunsch nach einem zweiten Hausmeister wird ebenfalls geäußert. Herr Mag. Genser führt dazu aus, dass dies wirtschaftlich nicht darstellbar sei und zudem im Vertretungsfall (Urlaub, Krankheit) eine verlässliche Struktur erforderlich sei, welche durch die Firma Forsthuber organisatorisch gewährleistet werde. Diese Mischstruktur aus Hausmeister und externer Betreuung bewährt sich bei allen größeren Liegenschaften, zumal es heute sehr schwer ist noch so verlässliche Bewerber wie Herrn Badegruber zu

finden.

- **Herr Mag. Genser ersucht sodann Herrn Badegruber um einen Bericht zu aktuellen Vorkommnissen im Objekt.**
- Herr Badegruber berichtet über wiederkehrende Probleme im Eingangsbereich, insbesondere durch unbefugte Personen, die wiederholt versuchen, durch Läuten an mehreren Wohnungen Zutritt zu erlangen. Er ersucht die Bewohner*innen, verstärkt darauf zu achten, wem Zutritt gewährt wird.
- Weiters wird berichtet, dass die Garagenschleuse im 1. Untergeschoß wiederholt blockiert bzw. manipuliert wurde. Maßnahmen zur Sicherung werden gesetzt. Ebenso wird über eine bereits festgestellte größere unbefugte Zusammenkunft im Objekt berichtet, wobei die Polizei verständigt wurde. Es handelt sich laut Angaben um eine organisierte Personengruppe, weshalb Bewohner*innen ausdrücklich ersucht werden, nicht selbst einzugreifen.
- Zudem wird von wiederkehrenden unbefugten Aufenthalten im Haus berichtet. Die Bewohner*innen werden ersucht, sämtliche Türen konsequent verschlossen zu halten. Weitere Vorfälle sowie ein Einbruch werden von Eigentümerseite zur Sprache gebracht und eine generelle Erhöhung der Sicherheit angeregt.
- Im Bereich der technischen Betreuung erklärt Herr Lainer, dass die Firma Forsthuber über eine eigene technische Abteilung verfügt. Es stehen verschiedene Fachkräfte (u. a. Elektrotechnik, Installation, Lüftung) je nach Erfordernis zur Verfügung. Herr Badegruber steht hierzu bereits in Kontakt mit dem technischen Leiter. Der entsprechende Hausbetreuungsvertrag kann auf Wunsch zur Einsicht jederzeit übermittelt werden bzw. über CASAVI eingesehen werden.
- Die Anbringung von (teilweise auch scheinkamerabasierten) Überwachungseinrichtungen wird angeregt. Ebenso wird angeregt, verstärkt polizeiliche Streifen bzw. Schwerpunktaktionen zu erwirken. Herr Mag. Genser hält dazu fest, dass bereits wiederholt entsprechende Aktionen durchgeführt wurden, jedoch die personellen Ressourcen der Exekutive dazu auch begrenzt seien.
- Zur Reinigung der Tiefgarage wird festgehalten, dass diese in den Zuständigkeitsbereich von Herrn Badegruber fällt und für dieses Jahr bereits begonnen wurde, jedoch durch einen zwischenzeitlichen Heizungsausfall unterbrochen wurde.

- Auch die Reinigung des Waschraums wird als verbesserungswürdig angesprochen.
- Die Beauftragung eines Sicherheitsdienstes wird diskutiert. Herr Mag. Genser informiert, dass bereits früher Bestreifungen durch einen Securitydienst erfolgt seien, diese jedoch nur mäßigen Erfolg gezeigt hätten und zudem sehr kostenintensiv waren.
- Herr Badegruber erläutert zum kürzlich erfolgten Heizungsausfall, dass der konkrete Vorfall auf ein bereits länger zurückliegendes Problem (fehlende Kompensatoren) zurückzuführen sei. Eine frühere Anschaffung wurde damals aus Kostengründen abgelehnt. Die Ersatzbeschaffung erfolgte schließlich über Umwege, wodurch die Behebung verzögert wurde.
- Bezüglich Information bei Störungen wird angemerkt, dass Aushänge leider immer wieder teilweise entfernt wurden. Die Notwendigkeit einer klaren Informationsweitergabe wird erneut betont.
- Zur Frage der Entscheidungszuständigkeiten (Interessensgemeinschaft / Hausgemeinschaft) wird von Herrn Mag. Genser festgehalten, dass frühere Strukturen nicht mehr in dieser Form bestehen und Entscheidungen heute im Rahmen der Eigentümergemeinschaft direkt getroffen werden.
- Zum Thema Nachfolge des Hausbesorgers Peter Badegruber teilt Mag. Genser mit, dass Herr Badegruber laut eigener Aussage voraussichtlich noch rund ein Jahr tätig sein wird. Die weitere Vorgehensweise für eine Nachfolgeregelung wird rechtzeitig durch die Hausverwaltung an alle Miteigentümer kommuniziert und zur Entscheidung vorgelegt.

Abschließend bedankt sich Herr Mag. Genser bei Herrn Lainer für sein Kommen sowie bei Herrn Badegruber für die ausführlichen Informationen.

TOP 3: INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Die Tagesordnung wurde den Miteigentümer*innen fristgerecht übermittelt. Herr Mag. Genser erläutert die Punkte, die im Rahmen der Sitzung behandelt werden sollen.

Zunächst wird über die laufenden Instandhaltungsarbeiten berichtet. Dabei wird

insbesondere ein Überblick über den aktuellen Stand der Terrassensanierungen gegeben, einschließlich der bereits sonst durchgeführten Maßnahmen sowie der noch ausstehenden Arbeiten.

Ein weiterer wichtiger Tagesordnungspunkt betrifft die erforderlich werdende Sanierung der Balkone. Hierzu wird ein Bericht vorgestellt, der die für diese Sanierung erforderlichen Maßnahmen näher erläutert.

Darüber hinaus wird ein Überblick über den Fensteraustausch gegeben. Dieser wurde bereits in der Vergangenheit beschlossen, teilweise abgegolten und in weiterer Folge schrittweise fortgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde auch versucht, entsprechende Förderungsmittel zu lukrieren.

Weiters wird das Thema der Dämmung der Außenecken behandelt, wobei die notwendigen Maßnahmen sowie die weitere Vorgehensweise dargestellt werden.

Abschließend werden die geplante Finanzierung der Maßnahmen sowie die Aufteilung in mögliche sinnvolle Bauabschnitte erläutert.

a) Dachterrassen:

Im Bereich der Dachterrassen (1. bis 11. Obergeschoß) sowie der Lichthöfe bestehen insgesamt Flachdachterrassenflächen im Ausmaß von 3.835 m².

Bislang wurden rund 69 % dieser Flächen aufgrund bestehender Undichtheiten bereits saniert. Somit verbleiben noch etwa 31 % (ca. 1.186 m²) der Terrassenflächen, bei denen Sanierungsmaßnahmen noch ausständig sind.

Die Erforderlichkeit der weiteren Sanierungen ergibt sich daraus, dass die bestehende Abdichtungs- bzw. Folienisolierung altersbedingt immer mehr ihre Funktion verliert, sich in weiterer Folge auflöst und dadurch Undichtheiten, verbunden mit Wassereintritten, entstehen. In diesen Bereichen ist es notwendig, die betroffenen Flächen abschnittsweise zu öffnen und entsprechend vollflächig zu sanieren.

b) Balkone:

Im Bereich der Balkone (3. bis 11. Obergeschoß) musste bislang lediglich ein geringer Teil von rund 4 % der gesamten Balkonflächen abgedichtet werden. Rund 89 % der Balkonflächen sind noch nicht saniert, weitere ca. 7 % sind durch Wintergärten überbaut. Daraus ergibt sich eine gesamte Balkonfläche von ca. 2.337 m².

In diesem Zusammenhang wurde eine Untersuchung sowie Schadensfeststellung durch den Statiker und Ziviltechniker DI Fellinghauer beauftragt. Der vorliegende Bericht stellt fest, dass in diesem Bereich **Handlungsbedarf** besteht und zeitnahe Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass die Schutzfunktion des

Betons gegenüber der Korrosion der eingelegten Bewehrung, insbesondere bei direkt bewitterten Betonoberflächen, bereits nur noch eingeschränkt gegeben ist. Dies zeigt sich unter anderem an bereits vorhandenen Abplatzungen. Zusätzlich begünstigen Frost-Tau-Wechsel auf durchfeuchteten Betonoberflächen diese Schadensentwicklung weiter. Als Hauptursache wird das Eindringen von Niederschlagswasser in die Bauwerksstruktur angeführt.

Herr Mag. Genser präsentiert hierzu Fotodokumentationen, welche den aktuellen Zustand der Balkone, sowie beispielhaft den Zustand nach einer fachgerechten Sanierung, darstellen.

Als Sanierungsempfehlung wird im Gutachten angeführt, dass alle betroffenen Balkonflächen vollflächig abzudichten sind. Weiters ist ein ausreichendes Gefälle zur Entwässerung herzustellen. Durch entsprechende Hochzüge an den Brüstungen kann eine weitere Schädigung reduziert werden. Zusätzlich können stirnseitige Blechverblendungen als Schutz vor Schlagregen dienen.

Für die dauerhafte Bauwerkserhaltung wird insbesondere das ungehinderte Ableiten von Oberflächenwasser als wesentlich erachtet. Ebenso werden das Freihalten sowie die regelmäßige Reinigung sämtlicher Abläufe als zwingend erforderlich angesehen.

c) Restlicher Fenstertausch:

Rund 68 % aller Fenster wurden bereits ausgetauscht. In den verbleibenden 32 % der Wohnungen sind noch die ursprünglichen Bestandsfenster vorhanden.

Es wird festgehalten, dass bei einem Teil dieser noch bestehenden Fenster ein dringender Austausch erforderlich ist.

d) Beton Außenecken:

Ein weiterer Tagesordnungspunkt betrifft die sogenannten Betonaußenecken. Durch eine entsprechende Dämmung würde sich hier eine deutliche Verbesserung der Energiesituation und der Wohn- und Lebensqualität ergeben.

Von insgesamt 62 Betonaußenecken wurden bislang 10 bereits gedämmt. Im Zuge der weiteren Balkonsanierung wären noch 43 Außenecken entsprechend zu bearbeiten.

Die geplante Durchführung der beschriebenen Sanierungsarbeiten wird in zwei Bauabschnitten vorgeschlagen.

Als vorrangig gilt der erste Bauabschnitt, welcher die Nord- und Westseite umfasst. Der zweite Bauabschnitt betrifft in weiterer Folge die Süd- und Ostseite.

1. Bauabschnitt (Nord- und Westseite):

- Sanierung von 94 Balkonen
- Austausch der Fenster in 45 Wohnungen
- Dämmung von 31 Betonaußenecken
- Sanierung der noch ausständigen Terrassenflächen im 2. Obergeschoß

(die Terrassensanierung wurde bereits teilweise begonnen)

2. Bauabschnitt (Süd- und Ostseite):

- Sanierung von 129 Balkonen
- Austausch der Fenster in 36 Wohnungen
- Dämmung von 12 Betonaußenecken

Herr Mag. Genser erläutert anhand eines in der Präsentation dargestellten Plans die vorgesehenen Bauabschnitte und veranschaulicht die jeweils betroffenen Gebäudeteile sowie die Zuordnung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen zu den jeweiligen Abschnitten.

Die ermittelten Richtkosten betragen:

Bauabschnitt 1 – Nord- & Westseite

Balkonsanierung	€ 1.621.392,69
Dämmung Außenecken	€ 272.070,31
Restlicher Fenstertausch	€ 511.177,35
<u>Terrassensanierung 2. OG</u>	<u>€ 382.800,00</u>
Zwischensumme Baukosten netto	€ 2.787.440,34

ÖAB Bauleitung (9%)	€ 250.869,63
Gesamtkosten Bauabschnitt 1 netto	€ 3.038.309,97

Bauabschnitt 2 – Süd- & Ostseite

Baukosten netto	€ 2.219.374,03
<u>ÖAB Bauleitung (9%)</u>	<u>€ 199.743,66</u>
Gesamtkosten Bauabschnitt 2 netto	€ 2.419.117,69

Gesamtkosten Sanierung

Bauabschnitt 1 netto	€ 3.038.309,97
<u>Bauabschnitt 2 netto</u>	<u>€ 2.419.117,69</u>
Gesamt netto	<u>€ 5.457.427,66</u>

TOP 4: FINANZIERUNG DER SANIERUNGSARBEITEN

Herr Mag. Genser informiert die anwesenden Eigentümer*innen über die Finanzierung und präsentiert eine entsprechende Finanzierungsliste, aufgeteilt nach

den vorgesehenen Bauabschnitten und für alle Wohnungen, sodass die jeweilige Kostenverteilung nachvollziehbar dargestellt wird.

Weiters wird festgehalten, dass es sich bei den angeführten Beträgen um Richtkosten handelt. Die Leistungen sind zum Zeitpunkt der Sanierung noch vorher auszuschreiben um die Bestbieter ermitteln zu können.

Eine Beschlussfassung zu diesem Thema wird die Hausverwaltung mittels Umlaufbeschluss vornehmen, obwohl es sich grundsätzlich um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 Wohnungseigentumsgesetz handelt. Laut Verwaltervertrag wurde für solche Arbeiten vor Umsetzung eine zwingende Beschlussfassung vorgesehen. Sollte eine Beschlussfassung sodann nicht zustande kommen, wäre die Hausverwaltung im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zur Entscheidung berufen.

Die Eigentümergeinschaft erhält sämtliche relevanten Unterlagen, einschließlich der Abstimmungsunterlagen und Kostenaufstellungen, als Beilage zum Protokoll.

Vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist jedenfalls auch die Finanzierung sicherzustellen.

Herr Mag. Genser erklärt die Finanzierungsmöglichkeiten und teilt mit, dass die Eigentümer wahlweise eine Einmalzahlung oder eine Kreditfinanzierung mit einer Laufzeit von 15 Jahren auswählen können. Bei jenen Eigentümern, die sich für eine Kreditfinanzierung entscheiden, wird die monatliche Rückzahlungsrate über die laufenden Betriebskosten eingehoben.

Bitte entnehmen Sie Ihren anteiligen Finanzierungsbeitrag (als Einmalzahlung oder monatliche Ratenzahlung) beiliegender Finanzierungsliste.

Damit für jene Eigentümer, die eine Kreditfinanzierung in Anspruch nehmen möchten, ein gemeinschaftliches Bankdarlehen beansprucht werden kann, beschließt die Mehrheit der Miteigentümer, dass ein Bankdarlehen für jene Miteigentümer aufgenommen werden kann. Jeder Eigentümer kann wählen ob er seinen Anteil in Form einer einmaligen Sonderzahlung oder in Form eines Anteils am gemeinschaftlich aufgenommenen Darlehen bezahlen möchte.

Es wird die Frage nach möglichen Förderungen gestellt. Herr Mag. Genser teilt dazu mit, dass derzeit lediglich Förderungen im Zusammenhang mit der Umstellung von Heizungsanlagen (Umstieg von fossilen Energieträgern auf zeitgemäße Energiesysteme) bestehen.

Förderungen für thermische Sanierungsmaßnahmen, sowie insbesondere für Balkonsanierungen bzw. Abdichtungsarbeiten, sind derzeit weder auf Bundes- noch Landesebene vorhanden.

Auf die Frage nach einem voraussichtlichen Beginn der Sanierungsarbeiten informiert Mag. Genser dass dieser frühestens im Frühjahr nächsten Jahres

realistisch ist.

In einer Wortmeldung wird kritisiert, dass im Haus zu wenig präventive Sanierungsmaßnahmen gesetzt würden und der Eindruck entstehe, es werde erst gehandelt, wenn bereits Schäden eingetreten seien.

Herr Mag. Genser entgegnet dazu, dass diese Darstellung nicht zutreffe. Die zuvor erläuterten Angaben zur Lebensdauer von Bauteilen basierten auf theoretischen Richtwerten, die sich jedoch aus der praktischen Erfahrung ableiten. Es sei zudem eine Tatsache, dass Bauteile in vielen Fällen länger funktionstüchtig bleiben als ursprünglich angenommen – vergleichbar etwa mit Aufzugsanlagen. Solange keine konkreten Schäden wie Undichtheiten bei Terrassen oder Dächern auftreten, bestehe in der Regel keine Veranlassung für vorzeitige Veranlassungen. Ziel sei es vielmehr, die technische Lebensdauer der Bauteile bestmöglich auszuschöpfen.

Abschließend wird festgehalten, dass eine Abstimmung durchgeführt wird. Die Eigentümer*innen werden ersucht, sich daran rege zu beteiligen, um eine klare und eindeutige Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Die Richtkosten beinhalten sämtliche der besprochenen Sanierungsmaßnahmen.

Zur Frage der Kostenbeteiligung der Garagenanteile wird festgehalten, dass die Kosten grundsätzlich im Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile zu tragen sind. Da auch die Garagen über entsprechende Miteigentumsanteile verfügen und deren Eigentümer somit ebenfalls Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sind sowie an Beschlussfassungen teilnehmen, haben diese sich ebenfalls an den Sanierungskosten zu beteiligen.

Zum Zeitplan wird eine weitere Frage gestellt, insbesondere welche Maßnahmen vorrangig umgesetzt werden, etwa im Bereich der Fenstersanierung. Hierzu wird festgehalten, dass die Ausführung der Gewerke entsprechend ihrer Priorität und Dringlichkeit erfolgen wird.

In einer Wortmeldung wird darauf hingewiesen, dass derzeit noch Darlehen laufen, und es wird die Frage gestellt, für welche Maßnahmen diese Mittel verwendet wurden.

Herr Mag. Genser teilt dazu mit, dass die entsprechenden Darlehensmittel für die Terrassensanierung verwendet wurden.

TOP 5: ALLFÄLLIGES

a) Neu errichtetes Zu- Abluftrohr bei Café im „Lichthaus“:

Zum Zubau beim Café hinsichtlich der Abluftanlage wird die Frage gestellt, ob

hierfür eine entsprechende Abstimmung bzw. ein Beschluss zur Anbringung des Abluftrohres vorliegt.

Herr Mag. Genser führt dazu aus, dass bei Veränderungen an der Fassade grundsätzlich eine Zustimmung der Miteigentümer*innen erforderlich ist. Herr Klampfer regt an, einen nachträglichen Umlaufbeschluss einzuleiten, um eine entsprechende Klärung herbeizuführen. Mag. Genser hält dazu fest, dass dazu keine Beschlussfassung möglich ist sondern der betreffende Eigentümer von sich aus die Zustimmung sämtlicher Eigentümer entweder direkt oder über das Außerstreitgericht erwirken muss. Der rechtliche Hintergrund ist, dass es sich bei derartigen Maßnahmen nicht um Verwaltungs- sondern Verfügungsangelegenheiten handelt, worüber keine Abstimmungen zulässig sind.

b) Betriebskosten:

Herr Klampfer ersucht bei den verbrauchsabhängigen Kosten, neben den Beträgen auch die Verbrauchswerte künftig in der Betriebskostenabrechnung anzuführen. Weiters wird angeregt, die Mieterlöse aus Vermietung der Allgemeinheiten entsprechend nach den vermieteten Einheiten getrennt aufzuschlüsseln. Hinsichtlich der laufenden Kredite wird festgehalten, dass diese bereits in der Abrechnung ausgewiesen sind und die beiden Darlehen Rücklage mit € 273.340,19 (Laufzeit 09/32) und Darlehen Sonderumlage 2024 (nicht alle EGT betroffen) € 232.314,83 (Laufzeit 07/29) - Stand 31. 3. 2026 - aushaften.

c) Vorgarten bei Cafe im „Lichthaus“:

Zur Gestaltung des Vorgartens beim Café wird angemerkt, dass diese als optisch ansprechend empfunden wird, jedoch die Frage der Haftung bei möglichen Unfällen (z. B. Stolpern von Personen unter Alkoholeinfluss) aufgeworfen wird. Dazu wird seitens Mag. Genser festgehalten, dass die Haftung für diese Freifläche beim Caféhausbetreiber liegt.

Laut Aussage von Vermieter Dr. Jäger wäre der Vorgarten grundsätzlich durch den Hausmeister zu pflegen gewesen; der Betreiber habe jedoch den Wunsch geäußert, diesen gestalterisch aufzuwerten. Weiters wird auf eingelangte Meldungen über Ruhestörungen aus dem Lokal verwiesen, welche bereits vom Vormieter berichtet wurden. Dr. Jäger teilt dazu mit, dass der aktuelle Cafébetreiber die Einhaltung der Ruhezeiten zusichert.

d) Diverse Fragen an Dr. Jäger:

In einer Wortmeldung wird an Dr. Jäger die Frage gerichtet, welchen Beitrag er im Zusammenhang mit der bestehenden Drogenproblematik leisten wird, insbesondere da er eine größere Anzahl von Wohnungen im Objekt vermietet.

Dr. Jäger teilt dazu mit, dass er für seinen Verantwortungsbereich einen eigenen Hausmeister und einen Wachdienst organisiert hat. Zu weiteren Fragen und

Anmerkungen an Dr. Jäger hat dieser im Anschluss an die Versammlung eine schriftliche Information abgegeben welche dem Protokoll angehängt ist (Beilage).

e) Tiefgarage 3.UG:

Es wird die Frage gestellt, ob im Bereich U3 ein neuer Anstrich geplant ist. Dazu wird festgehalten, dass dies grundsätzlich möglich wäre, derzeit jedoch keine Priorität hat. Eine Umsetzung könnte gegebenenfalls im Zuge der geplanten Sanierungsarbeiten erfolgen und in einem entsprechenden Bauabschnitt mitberücksichtigt werden.

f) Vermietung der derzeit unbenützten Allgemeinräume im 2.OG:

Es wird erneut angeregt, leerstehende Räume zu vermieten. Angeblich hätte eine kirchliche Organisation an einer Fläche Interesse.

Herr Mag. Genser teilt dazu mit, dass einige Flächen vorhanden wären. Diese Flächen sind jedoch als Sportraum, Partyraum und Kirchenraum gewidmet und müssten seitens sämtlicher Miteigentümer zu vermietbaren Allgemeinflächen umgewidmet werden. Dazu wurde bereits einmal eine Abstimmung unter den Miteigentümern durchgeführt, welche aber bedauerlicherweise kein Ergebnis brachte. Herr Badegruber bringt dazu vor, dass der große „Kirchenraum“ sich für die Schaffung von Abstellabteilen eignen würde. Man könnte bis zu 17 solcher Abteile mit geringem Aufwand errichten und diese sodann an interessierte Miteigentümer und Mieter vermieten. Dazu gibt es auch bereits eine Zahl an konkreten Interessenten.

Voraussetzung für eine derartige Umwidmung, Umgestaltung und Vermietung der Fläche ist die Zustimmung aller Miteigentümer.

Zu diesem Zweck wird dem Protokoll ein entsprechender **Stimmzettel** zur Abstimmung beigelegt.

Für den Clubraum bzw. Partyraum besteht bereits Interesse eines Tischtennisclubs. Auch diese Nutzung bedarf einer gesonderten Abstimmung bzw. Zustimmung durch die Miteigentümer.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sofern dieses Protokoll Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft beinhaltet, steht jedem Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) das Recht zu, diese innerhalb 1 Monats bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und innerhalb 3 Monaten bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit, beim Außerstreitgericht anzufechten. Der Fristenlauf beginnt mit dem Tag des Anschlages dieses Protokolls im Hause zu laufen, das ist der 22. Mai 2026.

VERTEILER:

1x Wohnungseigentümer
1x Hausanschlag

Freitag, 15. Mai 2026
Geschäftszahl: 165/220217

P:\165\2025\BKR2025_116531200378_501.DOCX / S

BEILAGEN:

Stimmzettel – Sanierung
Stimmzettel – Finanzierung
Stimmzettel – Vermietung Allgemeinräume
Finanzierung Sanierungsarbeiten
Power Point Präsentation
Schreiben WG Dr. Jäger GesmbH

A-5020 Salzburg | Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau

3-662-62 12 15-0 | Telefax: +43-662-62 12 15-16 | E-Mail: office@gerlich.at | www.gerlich.at

Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienreuhänder

Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision der Salzburger Immobilienverwalter

UID-Nr. ATU 41406304 | Firmenbuch FN 64509t | UG Salzburg | DVB-Nr. 0670061



Protokollführung: Karin Reitsamer-Konnerth

DR. GERLICH + CO

Hausverwaltung & Facility Management GmbH
Alpenstraße 48 (Zentrum Hernau)
A-5020 Salzburg

Telefon: 0662/621215-0
Telefax: 0662/621215-16
e-mail: office@gerlich.at

Herr

Akif Akay
Saint-Julien-Straße 2
5020 Salzburg

ABSENDER:

Geschäftszahl: 165/213914

STIMMZETTEL

Eigentümer der Wohnung Top

165 St.-Julienstr. 2, 5020 Salzburg

Abstimmung über die Aufnahme eines Bankdarlehens (LZ: 15 Jahre) durch die Eigentümergeinschaft zur Finanzierung der Balkonsanierung Bauabschnitt 1 + (Abdichtung, Betonsanierung, Erneuerung Trennwände, Erneuerung Fenster samt Außenjalousien)

1.) Ich/wir bin/sind mit der Aufnahme eines Bankdarlehens zur Finanzierung der o.a. Sanierungsmaßnahme lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22. April 2026

☐ **einverstanden**

☐ **nicht einverstanden**

2.) Ich/wir wünsche/n für meinen/unseren Kostenanteil folgende Finanzierungsart

☐ **Einmalzahlung**

☐ **Teilnahme am Gemeinschaftsdarlehenarlehen (Laufzeit 15 Jahre)**

Informationen zur Aufnahme eines Gemeinschaftsdarlehens durch die Eigentümergemeinschaft:

Bis zur endgültigen Kostenabrechnung erfolgt eine Zwischenfinanzierung in Form eines endfälligen Abstattungskredites. Die Verwaltung wird ermächtigt und bevollmächtigt, die anteiligen Rückzahlungsraten bei den einzelnen Miteigentümern einzuheben und nötigenfalls unter Beachtung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, § 20 Abs 5 in Verbindung mit § 27 Abs 2 einzuklagen.

Eine vorzeitige Tilgung Ihres anteiligen Darlehensbetrages vor Ende der Laufzeit ist sodann nicht möglich. Mit Ihrer Unterschrift verpflichten Sie sich, bei Verkauf Ihrer Wohnungseigentumseinheit den/die Käufer über die Existenz des Darlehens zu informieren und die dann noch aushaftende Darlehensschuld an den/die Rechtsnachfolger für die Restlaufzeit zu überbinden.

Hinweis: Sollte kein aktiver Mehrheitsbeschluss – gerechnet nach Miteigentumsanteilen – für die Aufnahme eines gemeinschaftlichen Bankdarlehens gefasst werden, erfolgt die Finanzierung mittels Barzahlung (Sonderumlage), wobei die anteiligen Beträge der Miteigentümer von der Verwaltung vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen auf das Konto der Eigentümergemeinschaft sicherzustellen sind.

Ort, Datum	
------------	--

Ort, Datum	
------------	--

Unterschrift	
--------------	--

Unterschrift	
--------------	--

Bei Eigentümerpartnerschaften oder Ehegatteneigentum ist eine gültige Stimmabgabe nur einheitlich, also mit beiden Unterschriften möglich! Bitte nur eine Auswahl der vorgegebenen Möglichkeiten ankreuzen! Bei schriftlichen Zusätzen/Ergänzungen oder Hinweisen kann der Stimmzettel nicht gewertet werden. Bitte verwenden Sie ein Beiblatt.

Jene Stimmzettel, welche nach dem **30. Juni 2026** bei uns einlangen, können nicht mehr berücksichtigt werden.

Bitte rasch zurücksenden!

dr. gerlich + co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Seit 70 Jahren Ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

ABSENDER:

Herr
Akif Akay
Saint-Julien-Straße 2
5020 Salzburg

Referenznr.: «AID»

Donnerstag, 14. Mai 2026
Sachbearbeiter: Karin Reitsamer-Konnerth, DW 73
Geschäftszahl: 165/213914

EG Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

STIMMZETTEL

Betreff: Balkonsanierung Nord- u. Westseite sowie Süd-
Ostseite in 2 Bauabschnitten

Ich/Wir,
Eigentümer der Wohnung/Top-Einheit

bin/sind mit der Balkonsanierung (Abdichtung, Betonsanierung, Erneuerung der Trennwände,
Fenstertausch inkl. Erneuerung Außenjalousien) gemäß Protokoll der
Eigentümerversammlung vom 22. April 2026

☐ einverstanden

☐ nicht einverstanden

Ort, Datum		Ort, Datum	
Unterschrift		Unterschrift	

Bei Eigentümerpartnerschaften oder Ehegatteneigentum ist eine gültige Stimmabgabe nur einheitlich,
also mit beiden Unterschriften möglich! Bitte nur eine Auswahl der vorgegebenen Möglichkeiten
ankreuzen! Bei schriftlichen Zusätzen/Ergänzungen oder Hinweisen kann der Stimmzettel nicht
gewertet werden. Bitte verwenden Sie ein Beiblatt.

Jene Stimmzettel, welche nach dem angegebenen Termin (**30. Juni 2026**) bei uns einlangen, können
nicht mehr berücksichtigt werden.

A-5020 Salzburg | Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau
Telefon: +43-662-62 12 15-0 | Telefax: +43-662-62 12 15-16 | E-Mail: office@gerlich.at | www.gerlich.at



Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienreuhändler
Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision der Salzburger Immobilienverwalter
UID-Nr. ATU 41406204 | Firmenbuch FN 645901 | UG Salzburg | DVR-Nr. 0670061

Bitte rasch zurücksenden!

Wir bitten um Rücksendung an: Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung und Facility-Management GmbH
Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau, 5020 Salzburg
oder per E-Mail an office@gerlich.at

WICHTIGE INFORMATION

Die Mehrheit der Stimmen richtet sich nach § 24 Abs 4 WEG zunächst nach der Mehrheit der Miteigentumsanteile; stimmt diese zu und hatte jeder Eigentümer die Gelegenheit, sich zum geplanten Beschluss zu äußern, kommt der Beschluss gültig zustande. Nicht erheblich ist, ob der Beschluss in einem Schritt oder in mehreren Etappen (etwa durch eine anschließende schriftliche Beschlussfassung) zustande kam. Bei Stimmengleichheit kann das Gericht angerufen werden. Nachdem die Mehrheit immer auf Basis aller Miteigentumsanteile und nicht der anwesenden Eigentümer ermittelt wird, können passive Eigentümer Entscheidungsfindungen blockieren. Vor diesem Hintergrund erlaubt der neue § 24 Abs 4 WEG ab 1.7.2022, eine neue Form der Beschlussfassung, bei der zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen:

- § Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen;**
und
- § die Zustimmenden machen zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile aus**

Bitte rasch zurücksenden!

dr. gerlich + co

Hausverwaltung | Facility-Management GmbH

Seit 70 Jahren Ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

ABSENDER:

Herr
Akif Akay
Saint-Julien-Straße 2
5020 Salzburg

Donnerstag, 14. Mai 2026
Sachbearbeiter: Karin Reitsamer-Konnerth, DW 73
Geschäftszahl: 165/225003

EG Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

STIMMZETTEL

Betreff: Antrag zur Nutzung des Clubraums im 2. OG als
Tischtennisraum und Umwidmung Kirchenraum als Lagerfläche

Ich/Wir,
Eigentümer der Wohnung/Top-Einheit

bin/sind mit Umwidmung der beiden Allgemeinräume im 2. OG gemäß Protokoll der
Eigentümerversammlung vom 22. April 2026

☐ einverstanden

☐ nicht einverstanden

Ort, Datum		Ort, Datum	
Unterschrift		Unterschrift	

Bei Eigentümerpartnerschaften oder Ehegatteneigentum ist eine gültige Stimmabgabe nur einheitlich,
also mit beiden Unterschriften möglich! Bitte nur eine Auswahl der vorgegebenen Möglichkeiten
ankreuzen! Bei schriftlichen Zusätzen/Ergänzungen oder Hinweisen kann der Stimmzettel nicht
gewertet werden. Bitte verwenden Sie ein Beiblatt.

Jene Stimmzettel, welche nach dem angegebenen Termin (**30. Juni 2026**) bei uns einlangen, können
nicht mehr berücksichtigt werden.

A-5020 Salzburg | Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau
Telefon: +43-662-62 12 15-0 | Telefax: +43-662-62 12 15-16 | E-Mail: office@gerlich.at | www.gerlich.at



Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienreuhändler
Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision der Salzburger Immobilienverwalter
UID-Nr. ATU 41496204 | Firmenbuch FN 645901 | UG Salzburg | DVB-Nr. 0670061

Bitte rasch zurücksenden!

Wir bitten um Rücksendung an: Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung und Facility-Management GmbH
Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau, 5020 Salzburg
oder per E-Mail an office@gerlich.at

WICHTIGE INFORMATION

Die Mehrheit der Stimmen richtet sich nach § 24 Abs 4 WEG zunächst nach der Mehrheit der Miteigentumsanteile; stimmt diese zu und hatte jeder Eigentümer die Gelegenheit, sich zum geplanten Beschluss zu äußern, kommt der Beschluss gültig zustande. Nicht erheblich ist, ob der Beschluss in einem Schritt oder in mehreren Etappen (etwa durch eine anschließende schriftliche Beschlussfassung) zustande kam. Bei Stimmengleichheit kann das Gericht angerufen werden. Nachdem die Mehrheit immer auf Basis aller Miteigentumsanteile und nicht der anwesenden Eigentümer ermittelt wird, können passive Eigentümer Entscheidungsfindungen blockieren. Vor diesem Hintergrund erlaubt der neue § 24 Abs 4 WEG ab 1.7.2022, eine neue Form der Beschlussfassung, bei der zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen:

- § Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen;**
- und
- § die Zustimmenden machen zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile aus**

Nachname	Top Nr.	Anteile lt. Beschluss	Kosten Sanierungs- abschnitt 1	Darlehen/Monat 4,2362% Fixzins 15 Jahre	Kosten Sanierungs- abschnitt 2	Darlehen/Monat 4,2362% Fixzins 15 Jahre
Ach	423	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Ach	G172	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Akay	12	504	40.072,62	299,56	31.906,02	238,50
Akay	G389	14	1.113,13	8,32	886,28	6,63
Akay	G390	15	1.192,64	8,92	949,58	7,10
Akay	G391	15	1.192,64	8,92	949,58	7,10
Akay	G392	15	1.192,64	8,92	949,58	7,10
Akay	G393	15	1.192,64	8,92	949,58	7,10
Ali	G246	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Alm Immo + Vermögensverwaltungs GmbH	403	142	11.290,30	84,40	8.989,39	67,20
Alm Immo + Vermögensverwaltungs GmbH	G194	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Amperfer	930	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Angerer	509	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Angerer	G227	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Bálint	312	166	13.198,52	98,66	10.508,73	78,55
Ballon	829	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Ballul	520	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Ballul	G210	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Bausparerheim gem.reg.Gen.m.b.H.	721	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Bausparerheim gem.reg.Gen.m.b.H.	G109	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Berer	712	164	13.039,50	97,48	10.382,12	77,61
Berger	720	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Bergsteiner	903	124	9.859,14	73,70	7.849,89	58,68
Bernhart	1106	62	4.929,57	36,85	3.924,95	29,34
Bernhart	G252	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Borcilo	301	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Borcilo	G113	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Brillinger	328	62	4.929,57	36,85	3.924,95	29,34
Brillinger	G232	10	795,09	5,94	633,06	4,73

Brnic	623	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Brnic	628	72	5.724,66	42,79	4.558,00	34,07
Brnic	715	104	8.268,95	61,81	6.583,78	49,21
Brnic	G126	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Bruckmoser	624	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Brunner	431	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Brunner	819	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Brunner	G139	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Cinar	521	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Cunaku	702	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Davare	529	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Djurendic	303	142	11.290,30	84,40	8.989,39	67,20
Djurendic	G141	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Doppelmayer	605	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Doppelmayer	G076	10	795,09	5,94	633,06	4,73
DS-Concepts GmbH	518	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
DS-Concepts GmbH	G206	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Dürager	916	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Dutzler	523	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Dutzler	G212	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Ebner	405	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Ebner	604	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Ebner	826	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Ebster-Haimann	1009	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Ebster-Haimann	G036	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Ecker	515	114	9.064,04	67,76	7.216,84	53,95
EG Saint-Julien-Straße 2		196	15.583,80	116,49	12.407,90	92,75
EG Saint-Julien-Straße 2	01 AR 2.OG	54	4.293,49	32,10	3.418,50	25,55
EG Saint-Julien-Straße 2	01 Büro HM	70	5.565,64	41,61	4.431,39	33,13
EG Saint-Julien-Straße 2	Werkstätte	34	2.703,31	20,21	2.152,39	16,09
EG Saint-Julien-Straße 2	G272	11	874,60	6,54	696,36	5,21
EG Saint-Julien-Straße 2	GZ1-2	183	14.550,18	108,77	11.584,92	86,60
Eggenhofer	815	114	9.064,04	67,76	7.216,84	53,95

Ehmert		318	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Ehmert		G124	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Eicker		810	170	13.516,56	101,04	10.761,95	80,45
Eicker		G112	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Eisl		1105	144	11.449,32	85,59	9.116,01	68,14
Eisl		G049	16	1.272,15	9,51	1.012,89	7,57
Emberger		1007	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Emberger		G032	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Eßl		619	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Fankhauser		631	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Feichtenschlager		614	168	13.357,54	99,85	10.635,34	79,50
Feichtinger		612	164	13.039,50	97,48	10.382,12	77,61
Feichtinger		613	150	11.926,37	89,15	9.495,84	70,98
Feichtinger		1014	60	4.770,55	35,66	3.798,34	28,39
Feichtinger		1015	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Feichtinger		G116	8	636,07	4,75	506,44	3,79
Fekete		13	184	14.629,69	109,36	11.648,23	87,07
Feldbacher		524	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Feldbacher		G214	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Filicic		618	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Fischer		323	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Flöckner		730	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Flöckner		G224	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Forster		408	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Forsthuber		1109	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Friedl		1004	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Fuchsberger		717	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Gabriel		1111	94	7.473,86	55,87	5.950,73	44,48
Gabriel		G059	34	2.703,31	20,21	2.152,39	16,09
Gappmaier		711	118	9.382,08	70,13	7.470,06	55,84
Gappmaier		G037	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Gassner		807	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Gassner		G071	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Geidl		415	114	9.064,04	67,76	7.216,84	53,95

Geiser		314	170	13.516,56	101,04	10.761,95	80,45
Gell		331	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Gell		G235	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Gottein		506	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Graf		709	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Graf		G089	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Grassl		606	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Grassl		G078	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Grünwald		616	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Grünwald		G092	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Gschwandtl		1017	102	8.109,93	60,62	6.457,17	48,27
Haas		806	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Haas		G069	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Hadler		1006	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Hagn		627	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Hammerer		830	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Handlechner		432	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
HarmI		918	82	6.519,75	48,74	5.191,06	38,80
Hasibeder		710	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Hauser		816	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Hauser		G054	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Hofinger		625	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Hörl		517	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Hörmann		603	142	11.290,30	84,40	8.989,39	67,20
Hörmann		G185	14	1.113,13	8,32	886,28	6,63
Hradecky		406	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Hradecky		801	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Hradecky		G061	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Hradecky		G211	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Huber		428	72	5.724,66	42,79	4.558,00	34,07
Huber		531	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Huber		719	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Huber		G169	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Indinger		821	176	13.993,61	104,61	11.141,78	83,29

Jäger	202	30	2.385,27	17,83	1.899,17	14,20
Jäger	203	18	1.431,16	10,70	1.139,50	8,52
Jäger	204	18	1.431,16	10,70	1.139,50	8,52
Jäger	205	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Jäger	632	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Jäger	919	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Jäger	G060	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Jäger GesmbH	3	186	14.788,70	110,55	11.774,84	88,02
Jäger GesmbH	4	108	8.586,99	64,19	6.837,00	51,11
Jäger GesmbH	5	316	25.124,89	187,82	20.004,57	149,54
Jäger GesmbH	6	90	7.155,82	53,49	5.697,50	42,59
Jäger GesmbH	20	230	18.287,11	136,70	14.560,29	108,84
Jäger GesmbH	22	1040	82.689,52	618,14	65.837,82	492,15
Jäger GesmbH	102	598	47.546,48	355,43	37.856,74	282,99
Jäger GesmbH	103	198	15.742,81	117,68	12.534,51	93,70
Jäger GesmbH	104	292	23.216,67	173,55	18.485,23	138,18
Jäger GesmbH	106	60	4.770,55	35,66	3.798,34	28,39
Jäger GesmbH	107	1702	135.324,59	1.011,60	107.746,12	805,42
Jäger GesmbH	001/101	1632	129.758,95	970,00	103.314,73	772,30
Jäger GesmbH	007/008	1636	130.076,98	972,37	103.567,95	774,19
Jäger GesmbH	016/105	4300	341.889,38	2.555,75	272.214,05	2.034,85
Jäger GesmbH	G051	14	1.113,13	8,32	886,28	6,63
Jäger GesmbH	G308	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Jäger GesmbH	G309	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Jäger GesmbH	G310	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Jäger GesmbH	G311	11	874,60	6,54	696,36	5,21
Jäger GesmbH	G312	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Jäger GesmbH	G313	11	874,60	6,54	696,36	5,21
Jäger GesmbH	G314	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Jäger GesmbH	G315	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Jäger GesmbH	G341	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Jakovljevic	421	174	13.834,59	103,42	11.015,17	82,34

Jovicic		24	92	7.314,84	54,68	5.824,11	43,54
Jovicic		1012	154	12.244,41	91,53	9.749,06	72,88
Jovicic		1013	70	5.565,64	41,61	4.431,39	33,13
Jovicic		G307	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Kalcher		510	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Kalchmair		902	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Khier		723	78	6.201,71	46,36	4.937,84	36,91
Khier		731	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Khier		G119	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Khuttan		322	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Khuttan		G247	16	1.272,15	9,51	1.012,89	7,57
Klampfer		703	142	11.290,30	84,40	8.989,39	67,20
Klampfer		910	184	14.629,69	109,36	11.648,23	87,07
Klampfer		G189	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Klein		527	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Klein		926	74	5.883,68	43,98	4.684,61	35,02
Klein		1108	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Klein		G220	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Koran-Richards		909	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Koran-Richards		G031	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Korte		417	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Korte		G253	8	636,07	4,75	506,44	3,79
Kraml		912	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Kraml		913	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Kraml		914	176	13.993,61	104,61	11.141,78	83,29
Kraml		G013/14	26	2.067,24	15,45	1.645,95	12,30
Krammer		306	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Krautschneider		307	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Kürsten		812	164	13.039,50	97,48	10.382,12	77,61
Lackner		317	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Lazarevic		404	142	11.290,30	84,40	8.989,39	67,20
Lazarevic		G196	10	795,09	5,94	633,06	4,73

Leitner	512	164	13.039,50	97,48	10.382,12	77,61
Leitner	528	62	4.929,57	36,85	3.924,95	29,34
Leitner	921	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Leitner	1016	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Leitner	G066	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Leitner	G222	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Limmert	805	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Linsmeyr	611	128	10.177,17	76,08	8.103,12	60,57
Lobner	626	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Löcker	430	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Löcker	G138	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Magdic	601	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Magdic	G072	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Maier	G182	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Marjanovic	820	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Markl	424	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Markl	425	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Marko-Wenninger	1003	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Matanovic	410	154	12.244,41	91,53	9.749,06	72,88
Matanovic	716	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Matanovic	G070	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Mayer	615	114	9.064,04	67,76	7.216,84	53,95
Meier	532	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Melot de Beauregard-Jerczynski	302	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Memic	701	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Memic	G077	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Mierl	621	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Mierl	G238	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Mikula	609	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Mikula	1010	186	14.788,70	110,55	11.774,84	88,02
Mikula	1011	100	7.950,92	59,44	6.330,56	47,32
Mysliwietz	804	184	14.629,69	109,36	11.648,23	87,07
Nikolic	622	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Nikolic	G236	14	1.113,13	8,32	886,28	6,63

Noppinger	917	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Oppeneiger	507	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Österreichisches Rotes Kreuz	726	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Otte	818	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Otto-Hauser	924	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Paulitsch	1002	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Peer	332	78	6.201,71	46,36	4.937,84	36,91
Pfeiffer	526	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Pfundner-Hodik	824	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Pichler	426	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Pichler	620	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Pichler	728	72	5.724,66	42,79	4.558,00	34,07
Pichler	827	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Pichler	1001	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Polmin	630	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Polmin	G163	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Pongruber	904	184	14.629,69	109,36	11.648,23	87,07
Pötzelsberger	925	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
PPS Immobilien GmbH	311	118	9.382,08	70,13	7.470,06	55,84
PPS Immobilien GmbH	G186	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Puchinger	927	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Radakov	304	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Rapold	320	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Rattensberger	1107	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Redlberger	308	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Redlberger	808	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Redlberger	1005	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Redlberger	G203	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Rehm	511	128	10.177,17	76,08	8.103,12	60,57
Reimann	1110	104	8.268,95	61,81	6.583,78	49,21
Reishuber	1008	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Reishuber	G034	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Reitsamer	1101	334	26.556,06	198,52	21.144,07	158,06
Reschenhofer	911	102	8.109,93	60,62	6.457,17	48,27

Rohrmoser	19	168	13.357,54	99,85	10.635,34	79,50
Rohrmoser	21	190	15.106,74	112,93	12.028,06	89,91
Rusch	503	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Rusznayk-Hangl	803	164	13.039,50	97,48	10.382,12	77,61
Salzburger Volkshilfe	513	150	11.926,37	89,15	9.495,84	70,98
SAM ProjektentwicklungsGmbH	401	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
SAM ProjektentwicklungsGmbH	525	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
SAM ProjektentwicklungsGmbH	923	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
SAM ProjektentwicklungsGmbH	G012	10	795,09	5,94	633,06	4,73
SAM ProjektentwicklungsGmbH	G216	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Schaber	602	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Schachermayr	321	180	14.311,65	106,98	11.395,01	85,18
Schanda	504	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Scharfetter	929	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Scherz	706	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Scherz	G083	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Schmidt	514	168	13.357,54	99,85	10.635,34	79,50
Schneider	1102	68	5.406,62	40,42	4.304,78	32,18
Schneider	1103	124	9.859,14	73,70	7.849,89	58,68
Schneider	1104	294	23.375,69	174,74	18.611,84	139,13
Schneider	G102	14	1.113,13	8,32	886,28	6,63
Schneider	G104	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Schober	907	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Schöningh	1018	102	8.109,93	60,62	6.457,17	48,27
Schöningh	G183	16	1.272,15	9,51	1.012,89	7,57
Schubert	508	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Schubert	G225	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Schwab	14	192	15.265,76	114,12	12.154,67	90,86
Schwab	18	278	22.103,55	165,23	17.598,95	131,56
Schwaiger	811	102	8.109,93	60,62	6.457,17	48,27
Schweiberer	922	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Schweiberer	G095	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Schwendinger	714	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Schwendinger	G193	22	1.749,20	13,08	1.392,72	10,41

Sedlaczek	413	150	11.926,37	89,15	9.495,84	70,98
Seer-Hetz	305	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Shamuratov	802	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Siegl-Kleinknecht	908	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Singer	732	78	6.201,71	46,36	4.937,84	36,91
Sivari	17	332	26.397,04	197,33	21.017,46	157,11
Sommer	418	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Sommer	G254	8	636,07	4,75	506,44	3,79
Sondeckis	309	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Song	327	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Speil-Schicklberger	920	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Speil-Schicklberger	G062	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Spreitzer	414	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Spreitzer	G243	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Spritzendorfer	610	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Stabauer	407	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Stabauer	813	154	12.244,41	91,53	9.749,06	72,88
Stabauer	814	174	13.834,59	103,42	11.015,17	82,34
Stadtgemeinde Salzburg	422	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Stadtgemeinde Salzburg	501	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Stadtgemeinde Salzburg	901	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Stadtgemeinde Salzburg	G001	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Stadtgemeinde Salzburg	G022	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Stadtgemeinde Salzburg	G239	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Stankovic	313	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Stankovic	420	74	5.883,68	43,98	4.684,61	35,02
Stankovic	718	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Stankovic	G166	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Staudinger	330	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Steininger	831	78	6.201,71	46,36	4.937,84	36,91
Steinlechner	324	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Steinlechner	G229	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Steinwender	707	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Steinwender	G085	10	795,09	5,94	633,06	4,73

Stimpfl		310	156	12.403,43	92,72	9.875,67	73,82
Stosic		522	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Stosic		G248	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Strasser		809	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Strasser		905	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Strasser		906	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Strasser		G048	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Strauß jun.		704	152	12.085,39	90,34	9.622,45	71,93
Strauß jun.		705	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Strauß sen.		G081	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Strobl		516	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Strobl		G002	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Stucki-Pachinger		608	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Thaller		402	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Thaller		G207	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Tosic		409	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Trattner		stellplatz 01	22	1.749,20	13,08	1.392,72	10,41
Traunwieser		822	176	13.993,61	104,61	11.141,78	83,29
Traunwieser		823	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Trixl		326	90	7.155,82	53,49	5.697,50	42,59
Türkoglu		2	148	11.767,36	87,97	9.369,23	70,04
Vasic		713	140	11.131,28	83,21	8.862,78	66,25
Vasic		G093	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Vodusek		15	204	16.219,87	121,25	12.914,34	96,54
von Loebell		319	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
von Loebell		G149	10	795,09	5,94	633,06	4,73
von Walderdorff		519	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
von Walderdorff		G208	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Vorovskaya		316	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Vorovskaya		G114	10	795,09	5,94	633,06	4,73

Vranjanin	315	104	8.268,95	61,81	6.583,78	49,21
Vranjanin	629	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Vranjanin	722	162	12.880,48	96,29	10.255,51	76,66
Vranjanin	G110	12	954,11	7,13	759,67	5,68
Vranjanin	G188	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Wachter	502	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Wachter	G198	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Wagner	708	110	8.746,01	65,38	6.963,62	52,05
Wagner	G087	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Wallmann	915	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Wallmann	G006	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Watzenböck	23	108	8.586,99	64,19	6.837,00	51,11
Weissenbacher	729	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wendtner	411	128	10.177,17	76,08	8.103,12	60,57
Werdecker	429	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Werdecker	817	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Weyrer	412	164	13.039,50	97,48	10.382,12	77,61
Wienerroither	325	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Wienerroither	G230	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Wieser	832	78	6.201,71	46,36	4.937,84	36,91
Wilhelm	419	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wimmer	329	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wimmer	607	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Wohlfarter	724	66	5.247,60	39,23	4.178,17	31,23
Wohlfarter	G123	12	954,11	7,13	759,67	5,68

Wörndl		9	114	9.064,04	67,76	7.216,84	53,95
Wörndl		10	406	32.280,72	241,31	25.702,07	192,13
Wörndl		11	248	19.718,27	147,40	15.699,79	117,36
Wörndl		617	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wörndl		725	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wörndl		727	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wörndl		825	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wörndl		828	72	5.724,66	42,79	4.558,00	34,07
Wörndl		928	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Wörndl	G379+380		21	1.669,69	12,48	1.329,42	9,94
Wörndl		G381	11	874,60	6,54	696,36	5,21
Wörndl		G382	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Zach		505	120	9.541,10	71,32	7.596,67	56,79
Zarembach		530	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Zeithofer		427	76	6.042,70	45,17	4.811,23	35,96
Zenkovic		416	160	12.721,47	95,10	10.128,89	75,72
Zenkovic		G009	10	795,09	5,94	633,06	4,73
Summe			45.856	3.645.971,97	27.255,00	2.902.941,23	21.700,00



Herzlich Willkommen zur
Eigentümerversammlung
Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

1. Instandhaltungsrücklagenübersicht

2. Instandhaltungsarbeiten

- Stand Sanierung Dachterrassen
- Anstehende Balkonsanierung
- Stand Fenstertausch
- Dämmung Beton-Außenecken

3. Finanzierung

4. Allfälliges

1. Instandhaltungsrücklagenübersicht

Rücklagenstand aktuell € 205.582,00

Jährliche Ansparung € 443.375,76

dr. gerlich + co

Herzlich Willkommen zur Eigentümerversammlung

22.04.2016

| Seite 3

Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg

RECHNUNGSURHEIDE

WIKI SL

2026

2. Instandhaltungsarbeiten - Übersicht

1. Dachterrassen 1. bis 11.OG:

69 % der gesamten Terrassenflächen mussten bereits aufgrund Undichtheiten saniert werden.
Unsanziert sind noch 31 % oder 1.186 m²

Sanierung Dachterrassen 1. bis 11.OG

Sanierung Dachterrassen 1. bis 11.OG	Sanierung Dachterrassen 1. bis 11.OG	Sanierung Dachterrassen 1. bis 11.OG	Sanierung Dachterrassen 1. bis 11.OG
MBA-WIKI SL 2026 3.037 m²	69 % (2.095 m²)	31 % (1.186 m²)	69 % (2.095 m²)
Lackierarbeiten 3.037 m²	40 % (1.215 m²)	60 % (1.822 m²)	40 % (1.215 m²)
Tischlerarbeiten 3.037 m²	69 % (2.095 m²)	31 % (1.186 m²)	69 % (2.095 m²)
Gesamter Sanierungsbedarf 3.037 m²	78 % (2.369 m²)	22 % (768 m²)	78 % (2.369 m²)

■ Terrassenfläche saniert m²

■ Terrassenfläche unversichert m²

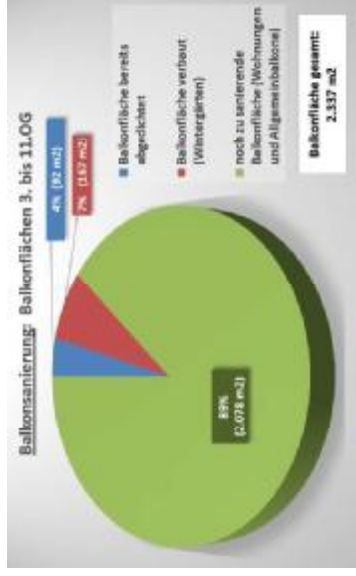
Herzlich Willkommen

1

2. Instandhaltungsarbeiten

2. Balkone 3. bis 11. Obergeschoß:

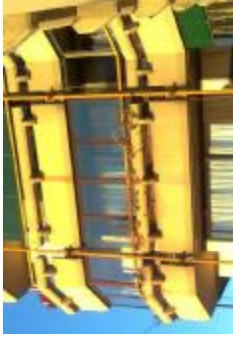
4 % der gesamten Balkonflächen vom 3. bis zum 11. OG wurden bisher abgedichtet.
89 % der gesamten Balkonflächen sind noch nicht saniert.



22.04.2026 | Seite 5
Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg

2. Instandhaltungsarbeiten

7 % der Balkonflächen sind mit Wintergärten verbaut.



22.04.2026 | Seite 6
Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg

2. Instandhaltungsarbeiten

Notwendige Balkonsanierung:

Aufgrund von aufgetretenen Schäden wurde eine Untersuchung und Schadensfeststellung durch den Statiker u. Ziviltechniker DI Fellinghauer beauftragt und hat diese folgendes Ergebnis gebracht:

- Die Schutzfunktion des Betons gegenüber der Bewehrung ist aufgrund vorhandener Schäden bereits eingeschränkt.
- Durch Bewehrung (wechselnd nass/trocken) und Frost kommt es vermehrt zu Abplatzungen und weiterer Schädigung.
- Herabfallende Betonfragmente stellen derzeit ein Risiko für die Nutzungssicherheit dar.
- Fehlende Tropfnasen bei Entwässerungen begünstigen Feuchteschäden an den Deckenunterkanten.
- Wasser dringt im Bereich der Balkonvorsprünge in die Konstruktion ein und verursacht fortschreitende Schäden an Beton und Bewehrung (Korrosion).
- Die geschlossene Balkonkonstruktion erfordert eine funktionierende Abdichtung, die im aktuellen Zustand (Gefälle und Dichtigkeit des Aufbetons) nicht ausreichend gegeben ist.

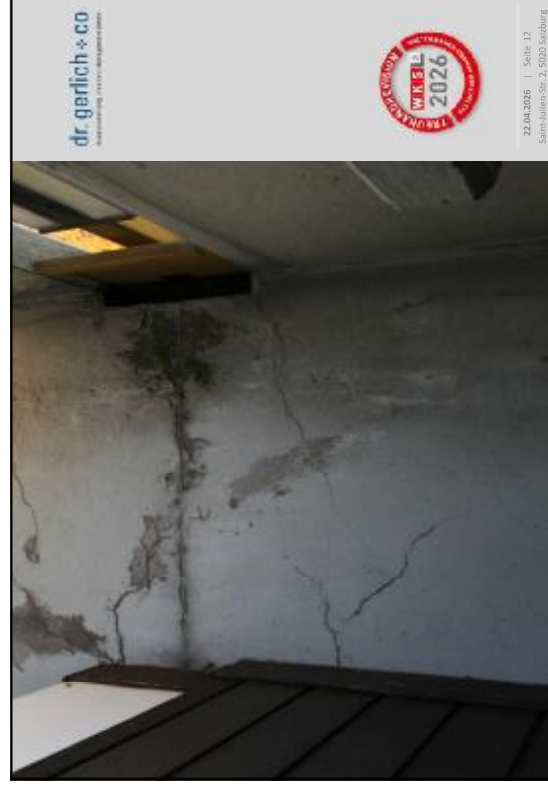
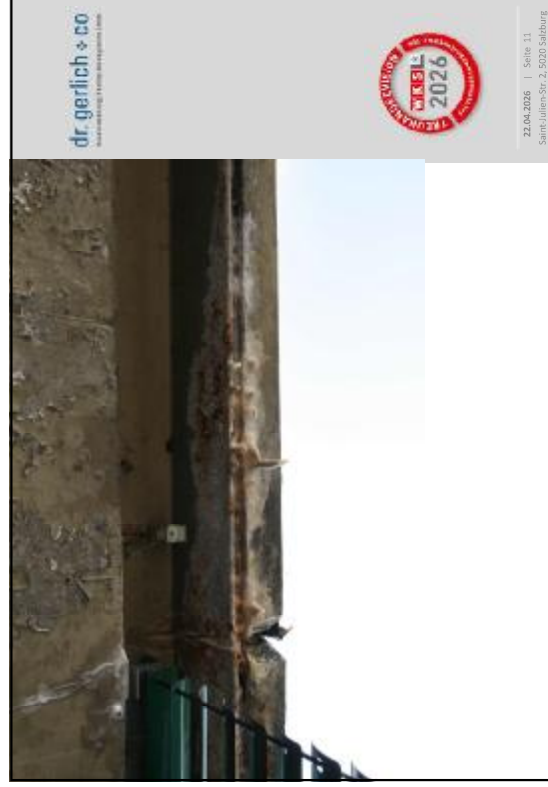
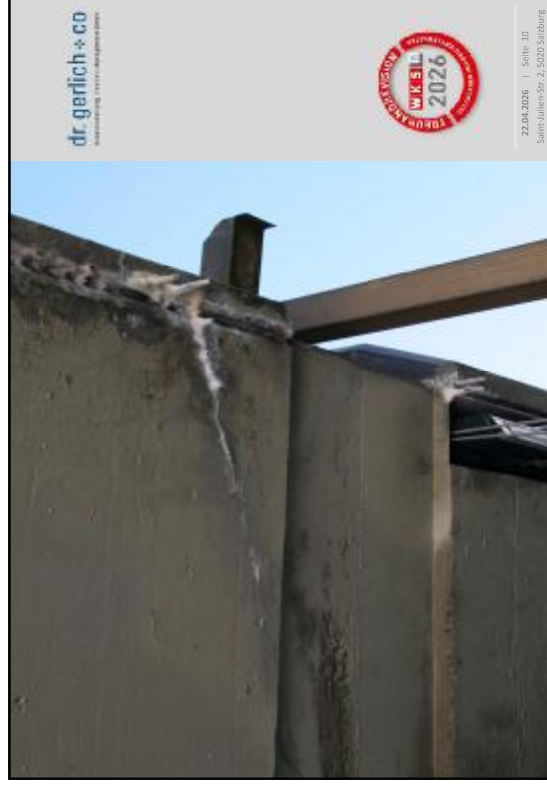
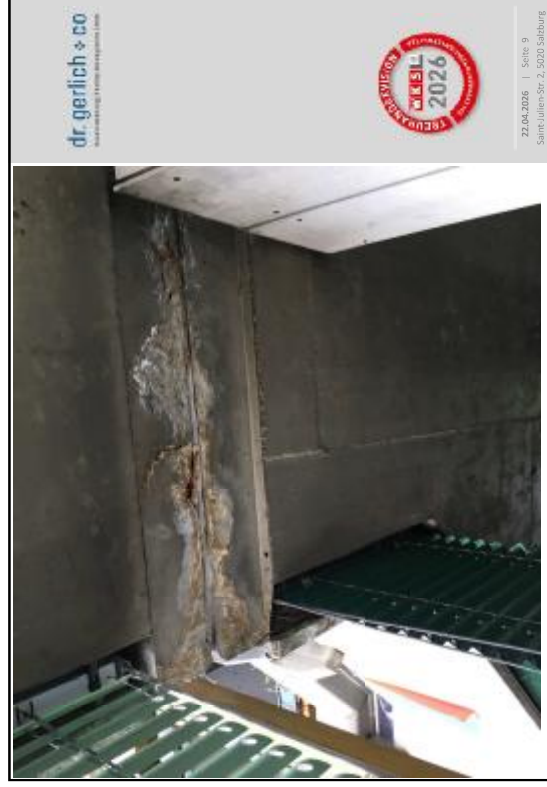
22.04.2026 | Seite 7
Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg

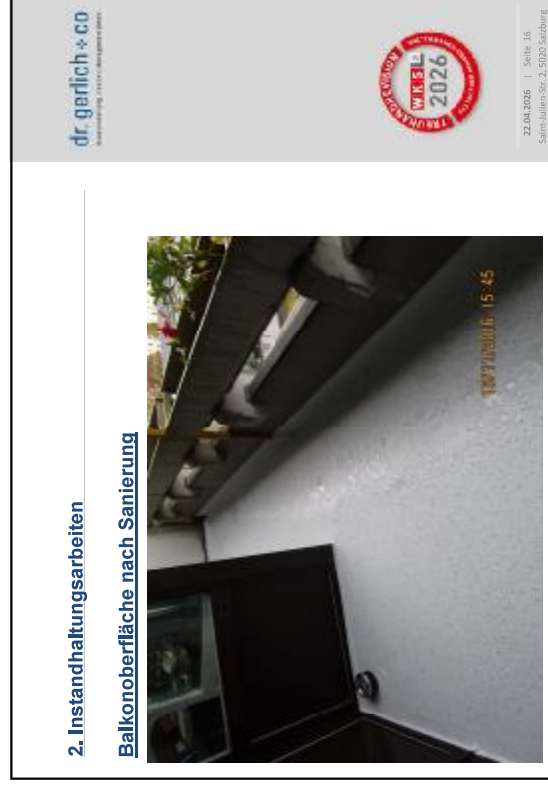
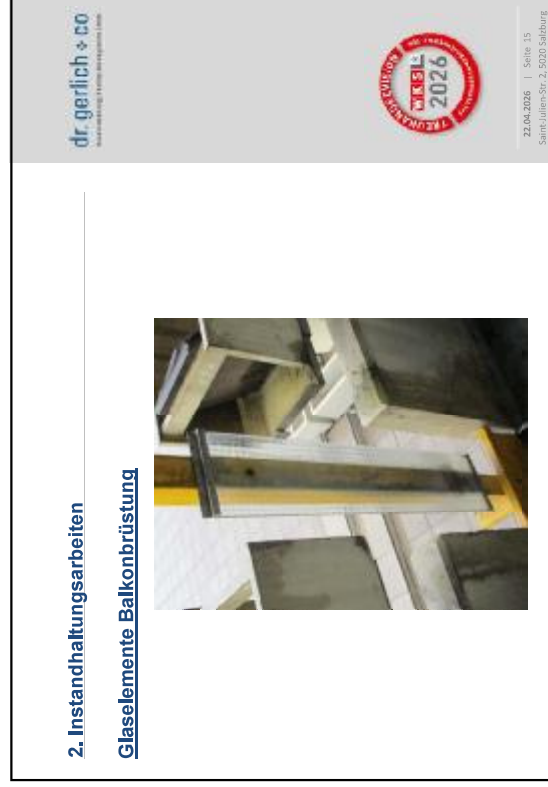
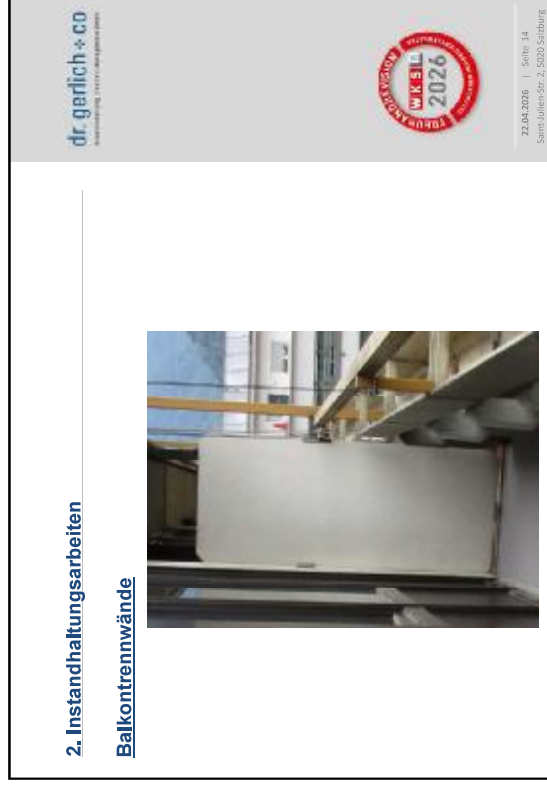
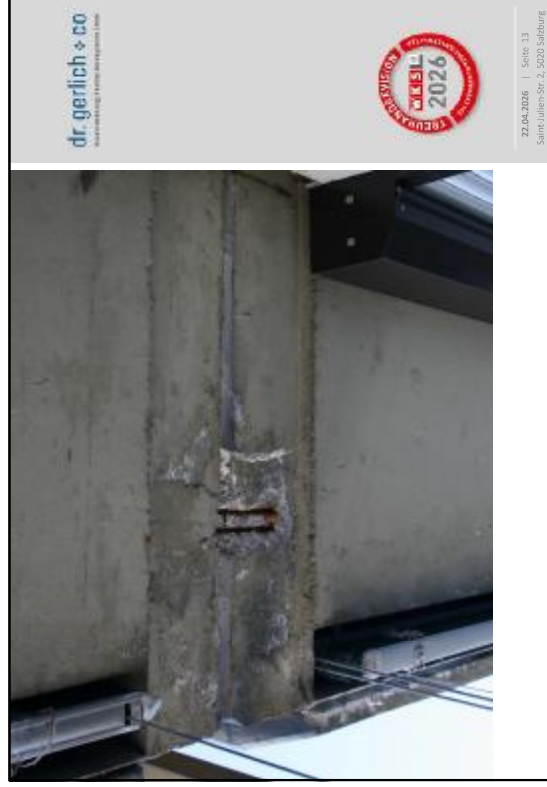
2. Instandhaltungsarbeiten

Sanierungsempfehlung:

- Durchführung einer gezielten Betoninstandsetzungsmaßnahme an allen bereits geschädigten Balkonen zur Sicherstellung der Nutzungssicherheit und zur Eindämmung weiterer Schäden.
- Orientierung an der ÖNORM B 706 (Betoninstandsetzung bei unzureichender Betonüberdeckung, mangelhaften Oberflächen und Bewehrungskorrosion).
- Abdichtung der Balkonoberflächen mit ausreichendem Gefälle zu den Abläufen sowie Hochzügen an den Brüstungen, um das Eindringen von Niederschlagswasser hintanzuhalten bzw. zu reduzieren.

22.04.2026 | Seite 8
Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg





2. Instandhaltungsarbeiten

3. Stand Fenstertausch

Gesamtübersicht:

- Bei 68 % der Wohnungen sind Fenster bereits getauscht
- Bei 32 % der Wohnungen sind noch ursprüngliche Bestandsfenster vorhanden

Fenstertausch Wohnungen 3. bis 11. OG

Status	Percentage	Count
Bereits getauschte Fenster	68%	1170 Wohnungen
ursprüngliche Bestandsfenster nach vorhanden	32%	530 Wohnungen

Anzahl nach Wohnungen
Gesamt 251 Stück

dr. gerlich + co

22.04.2016 | Seite 17

Sankt-Julian-Str. 2, 5020 Salzburg

REKONSTRUKTION WIKEL 2026

2. Instandhaltungsarbeiten

4. Dämmung Beton-Außenecken

Bei 10 von insgesamt 62 Beton-Außenecken wurde bereits Dämmung durchgeführt. Im Zuge der Balkonsanierung wären 43 weitere Außenecken zu dämmen.

Dämmung Außenecken 3. bis 11. OG

Status	Percentage	Count
Bereits gedämmt	69%	43 Stck
verbaud mit Wintergarten	18%	10 Stck
ungedämmt Bereich Dachterrassen	7%	4 Stck
ungedämmt Bereich Balkone	-	-

Außenecken gesamt: 62 Stück

dr. gerlich + co

22.04.2016 | Seite 18

Sankt-Julian-Str. 2, 5020 Salzburg

REKONSTRUKTION WIKEL 2026

2. Instandhaltungsarbeiten

Beton Außenecken

dr. gerlich + co

22.04.2016 | Seite 19

Sankt-Julian-Str. 2, 5020 Salzburg

REKONSTRUKTION WIKEL 2026

2. Instandhaltungsarbeiten

Geplante Durchführung der Sanierungsarbeiten in zwei getrennten Bauabschnitten:

Bauabschnitt 1: Nord- und Westseite

- Sanierung von 94 Balkonen
- Austausch der Fenster bei 45 Wohnungen
- Dämmung von 31 Beton-Außenecken
- Sanierung der restlichen Terrassenfläche im 2.OG

Bauabschnitt 2: Süd- und Ostseite

- Sanierung von 129 Balkonen
- Austausch der Fenster bei 36 Wohnungen
- Dämmung von 12 Beton-Außenecken

dr. gerlich + co

22.04.2016 | Seite 20

Sankt-Julian-Str. 2, 5020 Salzburg

REKONSTRUKTION WIKEL 2026

2. Instandhaltungsarbeiten

Bauabschnitt 1: Nord- und Westseite

dr. gerlich + co

22.04.2016 | Seite 31

2026

Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg

2. Richtkosten für Gesamtsanierung

Bauabschnitt 1 – Nord- & Westseite

94 Balkone | 31 Außenecken | 45 Wohnungen Fenster | Dachterrasse 2. OG

Balkonsanierung	€ 1.621.392,69
Dämmung Außenecken	€ 272.070,31
Fenstertausch	€ 511.177,35
Terrassensanierung 2. OG	€ 382.800,00
Zwischensumme Baukosten netto	€ 2.787.440,34
ÖAB Bauleitung (9%)	€ 250.869,63
Gesamtkosten Bauabschnitt 1 netto	€ 3.038.309,97

2. Instandhaltungsarbeiten

Bauabschnitt 2: Süd- und Ostseite

dr. gerlich + co

22.04.2016 | Seite 23

2026

Saint-Julien-Str. 2, 5020 Salzburg

2. Richtkosten Sanierung

Bauabschnitt 2 – Süd- & Ostseite

129 Balkone | 12 Außenecken | 36 Wohnungen Fenster

Baukosten netto	€ 2.219.374,03
ÖAB Bauleitung (9%)	€ 199.743,66
Gesamtkosten Bauabschnitt 2 netto	€ 2.419.117,69
Gesamtkosten Sanierung	
Bauabschnitt 1 netto	€ 3.038.309,97
Bauabschnitt 2 netto	€ 2.419.117,69
Gesamt netto	€ 5.457.427,66

dr. gerlich + co

22.04.2016

Seite 25

2026

WIKEL

3. Finanzierung

[N:\Daten\EXCEL\HAUS165\Finanzierung213914.xlsx](#)

• Diskussion

• Beschlussfassung erfolgt im schriftlichen Umlaufverfahren

dr. gerlich + co

22.04.2016

Seite 26

2026

WIKEL

4. Allfälliges

• Hausbetreuung

• Anliegen Eigentümer:innen ?

dr. gerlich + co

22.04.2016

Seite 27

2026

WIKEL



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Das Protokoll erhalten Sie in Kürze



Salzburg, am 25. April 2026

Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer!

Im Sinne einer guten Hausgemeinschaft, eines respektvollen Miteinanders und einer gedeihlichen Zusammenarbeit möchte ich zu einigen Fragen und Themen Stellung nehmen, die bei der Eigentümerversammlung angesprochen wurden.

Mir ist wichtig, Missverständnisse auszuräumen, Hintergründe verständlich darzustellen und zu einem sachlichen sowie friedlichen Umgang miteinander beizutragen.

1. Lüftungsrohr, Sessel und Grünfläche unter dem Kirschbaum

Hinsichtlich des vom Lokalbetreiber an der Südwand montierten Lüftungsrohres, der aufgestellten Sessel sowie der Nutzung der Grünfläche unter dem Kirschbaum habe ich bereits im Wege eines Außerstreitverfahren um nachträgliche Genehmigung angesucht. Damit soll eine klare und geordnete rechtliche Grundlage geschaffen werden.

2. Betrieb unserer Wohnungen

Unsere Wohnungen werden, wie bereits bei meiner Projektvorstellung im Rahmen der Eigentümerversammlung am 28. August 2011 erläutert, von mir gemeinsam mit meinen drei Töchtern betreut.

Zusätzlich sind für uns eine Teilzeitsekretärin, ein Hausmeister sowie ein Wachdienst tätig. Auch ich selbst bin regelmäßig vor Ort. Bis zu fünfmal pro Woche übernachtete ich im Wohnhaus St.-Julien-Straße 2 und mache gegen 22 Uhr noch einen Rundgang, um nach dem Rechten zu sehen.

Damit möchten wir sicherstellen, dass Ordnung, Sicherheit und ein möglichst gutes Zusammenleben im Haus gewährleistet sind.

3. Betriebskosten für den Lift

Da mir wiederholt vorgeworfen wurde, ich würde Zusagen nicht einhalten, möchte ich auch hierzu eine Klarstellung geben.

Bei der damaligen Hausversammlung wurde mir in Aussicht gestellt, dass wir für den Lift keine Betriebskosten zahlen müssten, wenn der Lift im 1. Obergeschoss verschlossen wird. Dies wurde von mir umgesetzt: Der Lift wurde im 1. Obergeschoss verschlossen und steht uns seither nicht zur Verfügung.

Trotzdem wurden über viele Jahre hinweg weiterhin Betriebskosten für den Lift verrechnet. Über rund 15 Jahre ergibt sich daraus ein Betrag von etwa 150.000 Euro. Ich möchte dies nicht vorwurfsvoll, sondern erklärend anmerken, weil mir an einer sachlichen und fairen Darstellung gelegen ist.



4. Bauliche Maßnahmen und Allgemeinflächen

Zum Vorwurf, ich wäre „über die Miteigentümer drübergefahren“, möchte ich beruhigend klarstellen:

Die Klage einer Miteigentümerin auf Unterlassung und Rückbau wurde abgewiesen, weil unsere baulichen Maßnahmen von der Baubehörde genehmigt und entsprechend ausgeführt wurden.

Der frühere Verbau eines kleinen Büros und eines Teilbereiches des Fitnessraums war als Gegenleistung für die Instandhaltung von Allgemeinflächen im 1. Obergeschoss gedacht. Diese Instandhaltungsleistung hatte einen monatlichen Wert von etwa 800 Euro und war aus meiner Sicht eine faire Lösung für beide Seiten — sowohl für die Hausgemeinschaft als auch für die Dr. Jäger GesmbH.

5. Fahrrad- und Scooterproblematik

Zur angesprochenen Fahrradproblematik möchte ich mitteilen, dass wir durch unser elektronisches Schließsystem sehr genau steuern können, wer Zugang zum allgemeinen Fahrradraum erhält.

Bei rund 200 Bewohner:innen ist es notwendig, regulierend einzugreifen, um Überfüllung zu vermeiden. Daher erhalten nur wenige unserer Mieterinnen und Mieter Zugang zu diesem Raum.

Allen anderen stehen die allgemeinen Fahrradständer an der Westseite des Hauses zur Verfügung. Zusätzlich stellen wir für unsere Mieter:innen einen eigenen versperrbaren Fahrradraum bereit.

6. Widmung der ehemaligen WIFI-Räume

Auch zur Widmung der ehemaligen WIFI-Räume möchte ich einige erklärende Worte sagen.

Diese Räume waren über viele Jahre unverkäuflich und fanden rund sieben Jahre lang keinen Interessenten. Die Baubehörde hat aufgrund der besonderen Situation einer Nutzung für Studierende und Dienstnehmer:innen.

Bei Dienstnehmerinnen und Dienstnehmern achten wir streng darauf, dass diese tatsächlich einer beruflichen Tätigkeit nachgehen. Diese Vorgaben werden von uns sorgfältig kontrolliert.

Die Umsetzung dieses Projektes war aufgrund der vielen Miteigentümerinnen und Miteigentümer sowie der strengen Rahmenbedingungen des Wohnungseigentumsgesetzes äußerst schwierig und zeitweise sehr belastend. Umso mehr freut es mich, dass das Projekt gelungen ist.

Mein Dank gilt jenen Miteigentümerinnen und Miteigentümern, die mich dabei wohlwollend und freundschaftlich unterstützt haben. Ein besonderer Dank gilt auch der Hausverwaltung, die uns in der schwierigen Zeit des Umbaues mit Rat und Tat zur Seite gestanden ist.

Dr. Jäger GesmbH

Gebirgsjägerplatz 1
5020 Salzburg . Austria

info@dieWG.at
www.dieWG.at



7. Geplantes Hotelprojekt im Erdgeschoss

Erklärend und hoffentlich auch entspannend möchte ich noch unser Hotelprojekt im Erdgeschoss erwähnen.

Dieses Projekt sehe ich als qualitative Weiterentwicklung jener Bereiche, die früher als Werkstätten genutzt wurden und zuletzt kaum noch nachgefragt waren. Aus schwer vermietbaren Flächen sollen gepflegte, regelmäßig kontrollierte und täglich gereinigte Hotelzimmer entstehen.

Dadurch würden die Bereiche im Erdgeschoss weiter aufgewertet. Auch die Passagen könnten wieder mit Leben erfüllt und optisch verbessert werden. Gleichzeitig entsteht eine sinnvolle Verbindung zu den bestehenden Speiselokalen sowie zur neu geschaffenen Freizeitlounge im ehemaligen Videoladen.

Rund um das Haus wurden bereits viele Verbesserungen erzielt: Die verklebten Schaufenster sind verschwunden.

Nun möchte ich auch dazu beitragen, dass im Herzen unseres Hauses — nämlich in den Passagen — wieder Leben und ein modernes Erscheinungsbild einkehren.

Abschließende Worte

Ich freue mich über jede weitere Anfrage und jedes Gespräch, das dazu beiträgt, Missverständnisse aufzuklären und unser Zusammenwirken zu verbessern.

Mein Anliegen ist es, nicht zu spalten, sondern zu erklären, zu beruhigen und einen Beitrag zu einem guten Miteinander in unserer Hausgemeinschaft zu leisten.

Ich hoffe sehr, dass diese Erläuterungen zur Klärung beitragen und wir gemeinsam weiterhin an einem guten, fairen und respektvollen Zusammenleben in unserem Haus arbeiten können.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr
Peter Jäger