

LIM-MANAGEMENT GmbH, Albertgasse 1A, 1080 Wien

An die
Eigentümer der Liegenschaft
Sandgasse 41
1190 Wien

Wien, am 16.12.2025
Zeynep Merian
WF: 154591

Vorausschau vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2026 Sandgasse 41, 1190 Wien

Mit der Vorausschau informieren wir Sie über die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie die zu erwartenden finanziellen Belastungen Ihres Objektes. Sie erhalten dadurch auch eine Übersicht über den Erhaltungszustand Ihrer Liegenschaft. Die Vorausschau erfolgt unter Bedachtnahme auf den Kosten der laufenden Abrechnungsperiode, wird nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und stellt eine Schätzung dar.

In der nachfolgenden Tabelle sind für die laufende Abrechnungsperiode die voraussichtlichen Ausgaben sowie die vorgeschriebenen Beträge und für die kommende Abrechnungsperiode die zu erwartenden Ausgaben und die vorzuschreibenden Beträge dargestellt:

	voraussichtliche Ausgaben 2025	vorgeschriebene Beträge 2025	erwartete Ausgaben 2026	vorzuschreibende Beträge 2026
Betriebskosten	160.000,00	146.000,04	168.000,00	168.000,00
Heizkosten 1	63.000,00	66.999,96	66.000,00	66.999,96
Reparaturrücklage	50.000,00	37.510,32	35.000,00	37.510,32
Darlehen	235.000,00	235.000,00	235.000,00	235.000,00

alle Beträge netto in EUR

Mit der Planung der Vorschreibungsposten für Betriebskosten, etc. sind wir bemüht möglichst ausreichende Vorauszahlungen (Spalte: vorzuschreibende Beträge) einzuheben, um für die vorhersehbaren Aufwendungen des kommenden Jahres (Spalte: erwartete Ausgaben) eine ausreichende Deckung zu erzielen. Eine Anpassung der vorzuschreibenden Beträge des kommenden Jahres ergibt sich aus einer inflationsangepassten Hochrechnung der voraussichtlichen Ausgaben des laufenden Jahres sowie etwaigen medial ohnedies bekannten Kostenerhöhungen (bspw. seit 2025: erhöhte Stromnetzentgelt oder Gebühren für Wasser, Kanal, Müll; möglicherweise ab 2026: erhöhte Grundsteuer).

Mit heutigem Wissensstand sind in absehbarer Zeit die üblichen laufenden Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten durchzuführen, die dem aktuellen Erhaltungszustand der Bausubstanz und Baualter Ihrer Liegenschaft entsprechen. Die voraussichtlichen Kosten sind in der Zeile Reparaturrücklage (Spalte: erwartete Ausgaben) dargestellt.

Der in der Zeile Reparaturrücklage (Spalte: vorzuschreibende Beträge) dargestellte Wert liegt unter der gesetzlich verpflichtend einzuhebenden Mindestrücklage (aktuell EUR 1,13 pro m² pro Monat) und bleiben in der kommenden Abrechnungsperiode unverändert. Hintergrund ist, dass auf Ihrer Liegenschaft hohe Annuitätenzahlungen für die bestehenden Darlehen zu tätigen sind, die nach herrschender Auffassung auf die Vorschreibungen der Mindest-Rücklage angerechnet werden können.

In Summe werden für das Jahr 2026 insgesamt EUR 235.000 zur Tilgung und Zinszahlung der Darlehen

vorgeschrieben (aktueller Stand aller Darlehen: aushaftendes Kapital insgesamt rund EUR 2.850.000; Laufzeitende im Jahr 2041). Der Jahresannuitätenbetrag für die Rückzahlung aller Darlehen zusammen ist in der Zeile Reparaturrücklage (Spalte: voraussichtliche bzw. erwartete Ausgaben) berücksichtigt.

Im Zuge der Vorausschau verweisen wir auch nochmals auf unsere aktuell geltenden Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Diese sind Basis unserer Beauftragung und regeln den Verwaltungsvertrag bzw. das Verhältnis von Verwaltung zur Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Die aktuelle Version unserer AGB finden Sie bitte auf unserer Website unter <https://www.lim-management.at/impressum-agb>. Die AGB sind jederzeit frei abrufbar und einsehbar und gelten als vereinbart. Sollten Sie mit der Anwendung bzw. Änderung unserer AGB nicht einverstanden sein, so haben Sie (hat die WEG) die Möglichkeit binnen einer Frist von zwei Monaten dagegen Widerspruch zu erheben; ein Stillschweigen gilt hingegen als Zustimmung zur Geltung bzw. Änderung der AGB.

Für weitere Fragen steht Ihnen das für Ihre Liegenschaft zuständige Verwalterteam, Frau Zeynep Merian gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch unter +43 1 405 33 33, oder schriftlich unter objekte@lim-management.at

Beste Grüße aus der Albertgasse,

Ihr LIM-MANAGEMENT GmbH Team