

BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH  
 Rathausstraße 1, 1010 Wien  
 T +43 1 878 28 1130, F + 43 1 878 28 5299  
 kundenmanagement@buwog.com



Im Namen der Eigentümergemeinschaft  
 WEG Carnerig.35,Theodor-Körner-Str.75,77,79,81,83,85,87,8010  
 USt-ID Nr. ATU66916279

An die  
 Wohnungseigentümergemeinschaft  
 Carnerig. 35, Th.-Körner-Str. 75-87  
 8010 Graz

BearbeiterIn	Servicecenter
Durchwahl	11 30
Datum	01.12.2025
E-Mail	kundenmanagement@buwog.com
Objekt	Wohnungseigentümergemeinschaft Carnerig. 35, Th.-Körner-Str. 75-87 8010 Graz

## Jahresvorausschau 2026

WEG Carnerig.35,Theodor-Körner-Str.75,77,79,81,83,85,87,8010

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG) übermitteln wir Ihnen die jährliche Vorausschau:

Wir geben Ihnen den aktuellen Stand der Rücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft und die für das folgende Kalenderjahr in Aussicht genommenen Aufwendungen bekannt.

### 1) Rücklage:

a) Das monatliche Instandhaltungsaufkommen der Eigentumsgemeinschaft beträgt derzeit:

für 6.140,25 m <sup>2</sup> [dies entspricht gerundet 1,34 € pro m <sup>2</sup> ]	€	8.222,55
Stellplätze	€	0,00
monatliche Netto-Einnahmen aus Vermietung Garagen, Geschäften und sonstigen Räumlichkeiten	€	0,00
monatliches Gesamtaufkommen	€	8.222,55

b) Die Eigentumsgemeinschaft verfügt per 31.10.2025 über eine

Rücklage von € 627.330,23

### 2) zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

a) Laufende Instandhaltung

Erfahrungsgemäß fallen in der Liegenschaft im Laufe eines Jahres Instandhaltungskosten netto in Höhe von insgesamt €31.510,06 an.

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

Für das Kalenderjahr 2026 sind derzeit keine umfangreichen Erhaltungsmaßnahmen geplant.

Wir weisen gem. § 20 Abs 2 WEG auf jene Erhaltungsarbeiten hin, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und in größeren als einjährigen Abständen durchzuführen sind.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft gem. § 24 WEG abgeändert werden.

### c) Verbesserungsarbeiten gem. § 29 WEG

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

Für das Kalenderjahr 2026 sind folgende Verbesserungsmaßnahmen geplant:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Plankosten netto</b>
Erichung von 8 Stück Aufzugsanlagen	€ 2.000.000,00

Für die Folgejahre sind derzeit keine Verbesserungsarbeiten vorgesehen.

### 3) Dotierung der Rücklage

Gemäß § 31 Abs. 1 WEG ist die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet, eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festsetzung der Dotierung der Rücklage handelt es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und bedarf daher keiner Beschlussfassung. Es steht jedoch jedem Wohnungseigentümer zu, gem. § 20 Abs. 1 Z. 2 WEG die Bildung bzw. Erhöhung bzw. Verminderung mit einem bei Gericht gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag einer angemessenen Rücklage zu begehren.

Mit Rücksicht auf die in den nächsten Jahren zu erwartenden Arbeiten wird ab 01.01.2026 ein monatlicher Rücklagenbeitrag in Höhe von € 9.312,04 eingehoben.

Für die Stellplätze gelangt zusätzlich eine monatliche Rücklage in Höhe von € 0,00 auf das Rücklagenkonto.

### 4) Bewirtschaftungskosten

An vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten sind folgende jährliche Nettoaufwendungen zu erwarten:

Betriebs-/Telekabel-/Aufzugskosten	€	142.129,41
Aufwendungen für Telekabel und/oder Aufzüge werden selbstverständlich nur berücksichtigt wenn ein Aufzug/Telekabel vorhanden ist.		
Heizkosten/Warmwasserkosten	€	0,00
Summe Bewirtschaftungskosten 2026	€	142.129,41

In den geschätzten Kosten sind Erhöhungen nur soweit berücksichtigt als sie derzeit bereits bekannt sind. Nähere Details entnehmen Sie Ihrer Vorschreibung, welche Ihnen gesondert übermittelt wird.

### 5) Allgemeine Informationen

#### **Wohnhausanlagen mit Hausbesorger/Hausbetreuer/Freier Dienstnehmer:**

In Entsprechung des geltenden ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, insbesondere der §§ 3-4, 19-21, 25, 33-48 und 60-72, in den umfangreiche Schutzbestimmungen und Vorkehrungsmaßnahmen geregelt sind, die den Arbeitgeber treffen, weisen wir darauf hin, dass die Kosten der Evaluierung des Arbeitsplatzes von Hausbesorgern, bzw. von freien Dienstnehmern im Rahmen der Betriebskosten zu tragen sind.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe Weihnachten, erholsame Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen  
**BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**