

DR. PETER DIRNBACHER

■ ■ ■ ■ ■ Immobilienreuhand ■ ■ ■ ■ ■

An die EigentümerInnen
der Liegenschaft
Hofstattgasse 21
1180 Wien

Wien, 11.12.2025

1180 Wien, Hofstattgasse 21, Objekt: 1821 Vorausschau für 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben übersenden wir Ihnen die Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002. Diese Vorausschau enthält die geschätzten Betriebskosten für das Jahr 2026 und die zu erwartenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für die nächsten Jahre.

Nachfolgend erhalten Sie die Kontostände der Sachkonten per 11. Dezember 2025:

Bezeichnung	Euro	Status
Betriebskosten	€ 965,86	Aktiv
Reparaturrücklage	€ 28.458,37	Aktiv

Die Preissteigerungen für das nächste Jahr sind in ihrer Höhe leider noch nicht detailliert absehbar, wir konnten seitens der diversen Professionisten noch keine konkreten Aussagen über die zu erwartenden Erhöhungen erhalten. Wir gehen daher von Steigerungen von 5 % aus.

Durch die WEG-Novelle 2022 wurde eine gesetzlich festgelegte Mindestrücklage eingeführt, welche beginnend mit Jänner 2024 auch alle zwei Jahre einer Valorisierung unterliegt (§ 31 Abs 5 WEG). Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Mindestrücklage von bisher €^o1,06/m² auf €^o1,13/m² ab 01.01.2026.

Die Betriebskosten für das kommende Jahr werden durch ein computerunterstütztes Programm hochgerechnet, wodurch sich im Laufe des Jahres Änderungen ergeben können und es zu Abweichungen beim Endsaldo (Jahresende) kommen kann.

Aufgrund der prognostizierten Betriebskosten und um allfälligen Nachzahlungen entgegenzuwirken, wird das Betriebskostenkonto von derzeit € 1,95/m² auf € 2,00/m² erhöht.

Detaillierte Beträge entnehmen Sie bitte der ab Jänner gültigen Vorschreibungen.

Jene EigentümerInnen, welche Ihre monatliche Vorschreibung mittels Dauerauftrag begleichen, ersuchen wir – sofern sich der Vorschreibungsbetrag ändert – den Überweisungsbetrag entsprechend anzupassen. Im Falle einer Zahlung per Einziehungsauftrag, wird automatisch der aktuelle Betrag berücksichtigt. Das entsprechende Formular finden Sie auf unserer Homepage oder kann Ihnen dieses gerne übermittelt werden.

Erhaltungsarbeiten/Reparaturrücklage:

Selbstverständlich werden sämtliche Erhaltungsmaßnahmen größeren Umfanges mit den EigentümerInnen abgesprochen.

Aufgrund der nunmehr seitens der MA 37 erteilten Aufforderung zur ordnungsgemäßen Herstellung der Kaminköpfe, wird eine Sanierung im kommenden Jahr unumgänglich sein. Sobald konkrete Informationen (Preisgestaltung, Zeitplan) vorliegen, erfolgt eine entsprechende Rundinformation an die EigentümerInnen.

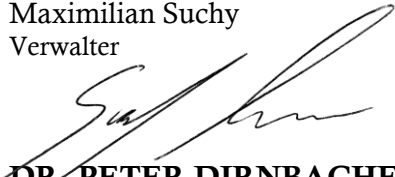
Die Einhebung der Reparaturrücklage wird durch die gesetzlich erforderliche Anpassung und im Hinblick auf das bis 31.12.2027 zu führende Bauwerksbuch von derzeit € 1,05/Anteil auf € 1,21/Anteil erhöht.

Wir hoffen mit diesen Informationen gedient zu haben und stehen Ihnen für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe Weihnachten und ein erfolgreiches Jahr 2026!

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Suchy
Verwalter



DR. PETER DIRNBACHER
IMMOBILIENTREUHAND
GmbH & Co KG

