



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abs.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

AHC International Consulting AG
z.H. Frau Mückstein
Adlerstraße 1
4600 Wels

Wien, 12.07.2024
Kundennummer: 52028

per Mail an office@ahc-ag.com

Jahresabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Adlerstraße 1, 4600 Wels
Abrechnungseinheit: VO17a
Rechnungsnummer: 11921/00129
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU59336506
Rechnungsaussteller: WEG Herrengasse 2/2a/2b-Adlerstraße 1,4600 Wels
Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Allg. Betriebskosten
BK Shops
Heizung

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Rep.Fonds

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Allg. Betriebskosten		
Verzugszinsen	22,22	
Summe	22,22	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert		
Ihr Anteil 148,00 von 29.870,00 das entspricht 0,4955 %		0,11
Saldo		0,11
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer		0,02
Allg. Betriebskosten Nachzahlung Brutto		0,13

2. Abrechnung von BK Shops

Bewachung, Portier	38.530,08
Brandschutz	12.836,84
Energie, Beleuchtung	7.207,96
Gartenarbeiten	635,70
Kanalgebühr	32.868,58
Müll	14.981,61
Reinigung inkl. Abgaben	37.124,68

Objekt 11921 / 029 / VO17a

erstellt am 12.07.2024 um 11:30:35 von weisskircher auf WS249 / Seite 1

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, 1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
office@rustler.eu/www.rustler.eu - FN: 30159b - HG Wien / UID: ATU 58552836



Reinigung/Winterdienst	22.911,89
Rustler Permanent Service 24/365	5.043,79
Steuern u. Abgaben	20.540,74
Versicherung	26.635,96
Verwaltungshonorar	38.994,71
Wartung allg. Anlagen	248,00
Wartung Aufzug	12.728,92
Wasser u. Abwasser	50.600,70
Summe	321.890,16

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche I
Ihr Anteil 61,40 von 9.850,65 das entspricht 0,6233 %

2.006,37

abzüglich Akontovorschreibung (netto)	1.470,96-
Saldo	535,41
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer	107,08
BK Shops Nachzahlung Brutto	642,49

3. Abrechnung von Heizung

Abrechnungskosten	3.164,34
Aufwand Warmwasser	6.849,05-
Energie	37.067,44
Energie HK Shops	40.747,09
Summe	74.129,82

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkostenabr.lt. Beilage
Ihr Anteil 626,95 von 74.129,82 das entspricht 0,8457 %

626,95

abzüglich Akontovorschreibung (netto)	573,00-
Saldo	53,95
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer	10,79
Heizung Nachzahlung Brutto	64,74

4. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung (davon 10% USt. in Rücklage verrechnet)	(685,13)	137,03	68,52

Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto

EUR 775,88

Fälligkeit: 01.09.2024

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Tina Wimmer, Tel.: +43 732 908180 DW751, E-Mail: wimmer@rustler.eu gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen um Überweisung der Nachzahlung bis spätestens zum Fälligkeitstag.

Die detaillierte Langfassung der Betriebskostenabrechnung ist einen Tag nach dem Versand kostenlos im RUSTLER SmartManager (ehemalig Rustler-Net-Service) abrufbar.

Bei Interesse melden Sie sich bitte auf unserer Homepage www.rustler.eu <<http://www.rustler.eu>> an.

Unsere Bankverbindung:

BIC: GIBAATWWXXX; Erste Bank der Österr. Sparkassen AG
IBAN AT30 2011 1824 3067 8000
WEG Herrngasse 2 2a 2b Adlerstr.;

Ihre Bankverbindung:

BIC: RZOOAT2LXXX; Raiffeisenlandesbank OÖ
IBAN: AT96 3400 0000 0006 2463

Abrechnung Rep.Fonds vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

für die Abrechnungseinheit: Adlerstraße 1, 4600 Wels / VO17a

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2023	420.148,40
Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	482.356,75-
Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	668.731,11
Saldo zum 31.12.2023	606.522,76

Detail:

Ausgaben:

Aufwand detailliert

17.01.2023	Magistrat der Stadt Wels	Brandalarm 23.12.22 (Fluchtgang)	313,10
17.01.2023	PLANQADRAT-BAUWERK E GmbH	WB23/WB26 Untersuchung Schimmelbefall	1.730,09
30.01.2023	MIBAG Sanierungs GmbH	H2a Anschluss Abluft Küche	2.236,17
02.02.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	Stillegung öffentl. WC	141,12
07.02.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	Isolierung Leitung Sprinklerbecken	363,92
23.02.2023	Rohrmax	H2a Kamerabefahrung Lüftung	285,48
27.02.2023	Bauhaus Depot GmbH	Div. Leuchtmittel	188,42
27.02.2023	Bauhaus Depot GmbH	Schilder	38,82
27.02.2023	Bauhaus Depot GmbH	Siebdruckplatten	176,70
		Summe:	5.473,82

Aufwand detailliert

01.01.2023	Jos. Ertl GmbH	4.TR Fenstertausch	83.784,14
01.01.2023	NEBEL Handels GmbH	Reparatur Rasenmähertraktor	536,92
05.01.2023	Lagerhaus Eferding-OÖ. Mitte eGen	Streuwagen	501,50
11.04.2023	i-Bau GmbH	Vorbereitung Einbau Brandschutztüre	1.340,59
11.04.2023	Jos. Ertl GmbH	5. TR Fenstertausch	4.065,52
25.04.2023	HDB Instandhaltung v. Maschinen u.	Einstellen Fluchtwegstüre	269,30
25.04.2023	IFM GmbH	Leuchtmittel	644,33
25.04.2023	Magistrat der Stadt Wels	Brandmeldealarm 27.03.23 (böswillige Bes	577,20
04.05.2023	RohrMax Rohrreinigungs-Ges.m.b.H.	WB16 Verstopfungsbehebung	301,05
16.05.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	WA07 Absperrventil getauscht	283,34
16.05.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	Wasserarmatur Büro Fischer	420,63
16.05.2023	Lukacs Levente	H2 Zylinderaustausch	408,00
16.05.2023	Schindler Aufzüge u. Fahrtreppen Gm	H2b Aufzug Akkutausch	550,24
06.06.2023	Wolfgang Stundner	Befundung Fenster Whg. Schindler	1.404,90
20.06.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	Teilstück Rohr OVE Südeingang	362,60



20.06.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	WB08 Heizungsregler getauscht	818,72
20.06.2023	Metallbau Wastler GmbH & Co. KG	Rep. Eingangstür OVE	717,00
04.07.2023	eww Anlagentechnik GmbH	Stromkreis FW Hotel erneuert	706,27
04.07.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	WB08 Heizungsregler getauscht	156,35
04.07.2023	Hirschrodt Martin Haus Der Schloss	H2 Zylindertausch	255,85
04.07.2023	ifs Immobilien Facility Services Gm	Sicherheitstürkontakt 2.UG erneuert	636,68
04.07.2023	Tortec Brandschutztor GmbH	Brandschutztüre UVE/Müllbereich	2.549,00
13.07.2023	Bauhaus Depot GmbH	Material Befestigung Holzdecke Hotel	63,85
27.07.2023	eww Anlagentechnik GmbH	WB26 Klingelstörung behoben	75,70
27.07.2023	IFM GmbH	Reparatur Rasterdecke Hotelterrasse	702,50
02.08.2023	Rustler die Verwalter	Top WB08 WVR Heizungsregler	818,72-
16.08.2023	Boros Spenglerei und Flachdachbau G	Prüfung Dächer VO25/26, Hotel, Hotelterr	960,00
16.08.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	WA05 Wohnungsabspernung getauscht	402,58
16.08.2023	Wolfgang Stundner	SV-Gutachten Fenster WB20	719,90
22.08.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	WA16 Austausch Whgs.abspernung	116,00
19.09.2023	Wolfgang Stundner	SV-Begleitung Fenstersanierung	220,00
21.09.2023	IPM Schober Fenster GmbH	WB19 Fenstertausch	6.571,82
21.09.2023	Rustler die Verwalter	WV WA05 Ventiltausch	335,48-
26.09.2023	Hofer Wasser & Messtechnik GmbH & C	WB15&22 Leckortung	423,33
03.10.2023	Rohrmax	FH Flachdach Gullyverstopfung behoben	293,85
03.10.2023	Rohrmax	Flachdach VO17 Gullyverstopfung behoben	317,70
31.10.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	Hebeanlage läuft durchgehend	91,00
31.10.2023	Rohrmax	Bodengully gereinigt	270,90
09.11.2023	M-EC Maierhofer GesmbH	Fehlersuche BMA, Tausch Brandmelder	574,99
14.11.2023	Jos. Ertl GmbH	Schlussrechnung Fenstertausch 2023	397,53
05.12.2023	Bauhaus Depot GmbH	Diverses Kleinmaterial	26,27
05.12.2023	Bauhaus Depot GmbH	Material Abdichtung Blumentrog	1.353,12
05.12.2023	Bauhaus Depot GmbH	Material Abdichtung Blumentrog	100,17
05.12.2023	Best Western Amedia Hotel Wels	Raum f. Eigentümersammlung	333,33
05.12.2023	Boros Spenglerei und Flachdachbau G	Vordach Hotel/FH abgedichtet	2.395,70
05.12.2023	DAG-Dieselanlagen Service GmbH	Startbatterie Sprinklermotor erneuert	220,95
05.12.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	Wohnungsabspernung Reserve	54,96
05.12.2023	ifs Immobilien Facility Services Gm	H2b Aufzug - Türlaufrollen erneuert	739,94
05.12.2023	Magistrat der Stadt Wels	Brandalarm 20.10.2023	260,92
05.12.2023	Magistrat der Stadt Wels	Brandalarm 24.10.2023	260,92
05.12.2023	Rustler die Verwalter	Korrektur HK-Abrechnung 2019	741,30
05.12.2023	Rustler die Verwalter	Korrektur HK-Abrechnung 2019	773,73
05.12.2023	Rustler die Verwalter	Korrektur HK-Abrechnung 2019	1.359,47
05.12.2023	Rustler die Verwalter	Korrektur HK-Abrechnung 2019	377,67

Objekt 11921 / 029 / VO17a

erstellt am 12.07.2024 um 11:30:35 von weisskircher auf WS249 / Seite 5

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, 1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
office@rustler.eu/www.rustler.eu - FN: 30159b - HG Wien / UID: ATU 58552836



05.12.2023	Rustler die Verwalter	Korrektur HK-Abrechnung 2019	105,67
07.12.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	WA11 Tausch Sifon	728,16
07.12.2023	Rohrmax	Kamerabefahrung Abflüsse H2b 3.OG	474,04
12.12.2023	eww Anlagentechnik GmbH	Störungsbehebung Hebeanlage	75,70
12.12.2023	i-Bau GmbH	Arbeiten am Balkon	1.484,00
12.12.2023	ifs Immobilien Facility Services Gm	Energieausweis Wohnhäuser	6.433,62
12.12.2023	M.B.T Maschinenhandel GmbH	Reparatur Hebebühne Müllplatz	765,80
21.12.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	Austausch Rohr Sürdeingang	685,93
21.12.2023	Rohrmax	WA15 Kamerabefahrung Balkongully	295,95
22.12.2023	Magistrat der Stadt Wels	Brandalarm vom 06.12.2023	260,92
31.12.2023	Gahleitner Installationen Ges.m.b.H	H2 Kontrolle Gefälle Abflussrohre	157,00
		
		Summe:	132.802,82

Bankspesen

31.03.2023		Buchungskostenbeitrag 1.Q 2023	100,11
31.03.2023		Kest 1.Q 2023	38,96
31.03.2023		Kontoführung 1.Q 2023	10,58
31.03.2023		Sollzinsen	0,07
30.06.2023		Buchungskostenbeitrag Q2 2023	97,49
30.06.2023		Kest Q2 2023	174,18
30.06.2023		Kontoführung Q2 2023	10,58
29.09.2023		Buchungskostenbeitrag	129,81
29.09.2023		KeSt.	166,31
29.09.2023		Kontoführung	11,49
29.12.2023		Buchungskostenbeitrag	110,78
29.12.2023		KeSt.	201,70
29.12.2023		Kontoführung	11,49
		
		Summe:	1.063,55

Kapitalrückzahlung Darlehen

03.01.2023		UEB Rate/Zinsen AT8632025000210193772101	96.500,43
04.01.2023		Kapital Hypothek	62.876,89
04.07.2023		Kapital Hypothek	62.876,89
04.07.2023		UEB Rate/Zinsen AT8632025000210193772101	96.500,43
		
		Summe:	318.754,64

.....
Ausgaben netto gesamt: 458.094,83

+ 10%Umsatzsteuer 1.527,62
+ 20%Umsatzsteuer 22.734,30

.....
Summe Aufwand: 482.356,75

Einnahmen:

Abr.2022 Rep.Fonds	21.673,64
Habenzinsen	1.472,04
Habenzinsen 1.Q 2023	155,85
Habenzinsen 2. Qu. 2023	696,70
Rücklage I allg. 1/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 2/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 3/2023	27.065,84



Rücklage I allg. 4/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 5/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 6/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 7/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 8/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 9/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 10/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 11/2023	27.065,84
Rücklage I allg. 12/2023	27.065,84
Rücklage III 1/2023	26.661,90
Rücklage III 2/2023	26.661,90
Rücklage III 3/2023	26.661,90
Rücklage III 4/2023	26.661,90
Rücklage III 5/2023	26.661,90
Rücklage III 6/2023	26.661,90
Rücklage III 7/2023	26.661,90
Rücklage III 8/2023	26.661,90
Rücklage III 9/2023	26.661,90
Rücklage III 10/2023	26.661,90
Rücklage III 11/2023	26.661,90
Rücklage III 12/2023	26.661,90
Summe Einnahmen:	668.731,11

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert
Ihr Anteil 148,00 von 29.870,00 das entspricht 0,4955 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage	daher Belastung
138.276,64	685,13	20%	137,03	822,16	10%aus RF, Rest an WE
				1.584,64	
138.276,64	685,13		137,03	2.406,80	68,52