

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

Liechtensteinstraße 36, 1090 WIEN, Telefon 01/317 75 51
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

Wien

12.04.2024

1006 03140 2

Frau/Herr
Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

Jahresabrechnung 2023

Sehr geehrte Frau RATIU!
Sehr geehrter Herr RATIU!

Sehr geehrte Wohnungseigentümer!

Die nachfolgende Abrechnung der Wohnbeiträge des Jahres 2023 wurde auf der Grundlage der Systematik der ÖNORM A 4000 erstellt. Sie ersehen daraus die Gesamtausgaben des Hauses nach Kostengruppen aufgeteilt und den auf Ihren Anteil entfallenden Kostenanteil. Dieser wird Ihren vorgeschriebenen Einzahlungen gegenübergestellt und der ergebende Saldo zum 31.12.2023 ausgewiesen. Die Aufwendungen für den Reparaturfonds werden nachweislich bekanntgegeben; das bekanntgegebene Gesamtergebnis repräsentiert den Gesamtvermögensstand der Wohnungseigentümergeinschaft zum Stichtag 31.12.2023

Grundlage dieser Einzelabrechnung ist die Langfassung mit der Belegsammlung und dem Nachweis der Bankkontenübereinstimmung, welche zur Einsichtnahme zur Verfügung steht. Der Langfassung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen (u. a. eine Liste allfälliger Zahlungsrückstände), der Gesamtvermögensstand (Treuhandkonto, Reparaturfonds-Sparkonto bzw. Sparbuch inklusive Zinsen etc.) und etwaige anteilige Mieteinnahmen für die Wohnungseigentümergeinschaft (als Einkommensteuernachweis) beigelegt. Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung bzw. unter www.kramas.at erhalten Sie weitere Auskünfte zur Betriebskostenabrechnung und andere wichtige Informationen.

Jahresabrechnung 2023 Forderung	€	154,34
Rückstand auf Ihrem Bestandnehmerkonto per 12.04.2024	€	<u>438,16</u>
Gesamt-Forderung	€	<u><u>592,50</u></u>

Sie erhalten einen Saldozahlschein, welcher das Ergebnis der Abrechnung und alle Kontenbewegungen bis 12.04.2024 enthält.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

Liechtensteinstraße 36, 1090 WIEN, Telefon 01/317 75 51
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

Wien

12.04.2024

Frau/Herr
Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

BN-Nummer	1006 03140 2
Bestandsart	WHG / III/14
Typus	Wohnungseigentum
UID-Nr.	ATU57059444
Rech.Nr.	1006-03140-2024-0004
ersetzt	1006-03140-2024-0002

J a h r e s a b r e c h n u n g

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Objekt: KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Nachforderung	55,70
Annuitäten - Nachforderung lt. Beilage	98,64
Gesamt-Rückstand	154,34

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

		Gesamt	Ihr Anteil
003	BK-Schlüssel	9.565,00	90,00
013	Grundsteuer	1.485,00	0,00
LO	Nutzwert	1.485	0
WO	Nutzwert	8.080	90
002	Nutzwert	9.565	90

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

Betriebskosten

KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

	Gesamt	USt	Auftr.Kz	Ihr Anteil
	-21.540,98	10,00%	003	-202,69
Kosten:				
Grundsteuer	17.674,65	10,00%	013	0,00
Müllgebühr	29.771,07	10,00%	003	280,13
Glühlampen	430,47	10,00%	003	4,05
Verwaltungshonorar	32.717,28	10,00%	003	307,85
Strom-Stiegenhaus	11.348,09	10,00%	003	106,78
Schädlingsbekämpfung	1.281,65	10,00%	003	12,06
Rauchfangkehrer	447,24	10,00%	003	4,21
Versicherungen	24.752,59	10,00%	003	232,90
Gartenbetreuung	5.769,05	10,00%	003	54,28
Schneeräumung	6.142,77	10,00%	003	57,80
Sonstige Ausgaben	2.183,08	10,00%	003	20,54
Aufzug Service	25.335,72	10,00%	003	238,39
Aufzug Strom	3.696,81	10,00%	003	34,78
Überprüfung	1.255,12	10,00%	003	11,81
Hausreinigung	40.106,02	10,00%	003	377,37
Versicherungsschäden	399,12	10,00%	003	3,76
Zinsen/Bankspesen	1.036,20	0,00%	003	9,75
KEST	146,78	0,00%	003	1,38
Wartungsarbeiten	1.205,01	10,00%	003	11,34
Verr.Finanzamt	-0,17	0,00%	003	0,00
Saldo vortrag	21.541,18	10,00%	003	202,69
Summe Kosten	205.698,75			1.769,18
Erträge:				
BK Sonst.Einn.20%	-54,68		003	-0,51
Benützungsentgelt	-1.054,13		003	-9,92
Zinserträge	-587,13		003	-5,52
Vorschreibung				
BK Pauschale 10%	-152.900,52			
davon:				
Betriebskosten		10,00%		-1.703,04
BK Pauschale 20%	-28.100,76			
Summe Erträge	-182.697,22			-1.718,99
Differenz:				
Saldo netto	23.001,53			50,19
Umsatzsteuer:				
10% von Kosten	1.758,05			175,81
10% von Vorschreibung	-1.703,04			-170,30
Summe Umsatzsteuer	55,01			5,51
Betriebskosten - Nachforderung				55,70

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

Rep.Fonds Sammelkonto

Gesamt USt Auftr.Kz Ihr Anteil

KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2023 - Guthaben -401.400,74

Kosten:				
Baumeister	21.807,94	10,00%	002	205,20
Maler/Anstreicher	460,00	10,00%	002	4,33
Glaser	134,17	10,00%	002	1,26
Elektriker	1.572,36	10,00%	002	14,79
Installateur	962,72	10,00%	002	9,06
Schlosser	3.338,47	10,00%	002	31,41
Sonst.Erhaltungsausgaben	19.576,10	10,00%	002	184,20
Instandhaltung Garage	196,50	20,00%	002	1,85
Sonstige Ausgaben	158.993,56	10,00%	002	1.496,02
Instandh.Gartenanlage	5.131,78	10,00%	002	48,29
Sonstige Ausgaben 0 %	-89,30	0,00%	002	-0,84
Aufzug Reparatur	11.639,10	10,00%	002	109,52
RF 2018 Vergleich Kopp	-10.363,38	0,00%	002	-97,51
KEST	515,61	0,00%	002	4,85
Zinsen/Bankspesen	32,54	0,00%	002	0,31
Summe Kosten netto	213.908,17			2.012,74

Umsatzsteuer:				
+UStaufwand f. alle	39,30		002	0,37
+UStaufwand f. Wohnungen	19.087,27		WO	212,61
+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	6.548,67		LO	0,00
Summe Kosten brutto	239.583,41			2.225,72

Erträge:	
Sonstige Einnahmen	
Ertrag a.USt-Regelbest.	-456,93
Vorschreibung	
Reparaturfonds	-45.000,48
Zinserträge	-2.062,42
Summe Erträge	-47.519,83

Stand per 31.12.2023 - Guthaben -209.337,16

zuzügl. Nachverrechnung für Garagen/Lokale 2023
(Diff. auf Regelbesteuerung) -3.274,34

Beiträge zur Rücklage	47.062,90	
davon Ihr Anteil		423,48
abzügl.bereits vorgeschrieben		-423,48

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)

	Gesamt	Auftr.Kz	Ihr Anteil
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN			
USt 10% für Betriebskosten			175,81
USt 10% für Rep.Fonds Sammelkonto	19.087,27	WO	212,61
USt 20% für Rep.Fonds Sammelkonto	39,30	02	0,37
USt 20% (Lo)Rep.Fonds Sammelkonto	6.548,67	LO	0,00
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-170,30
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			218,49

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWXXX
300100603140

Frau/Herr
Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWXXX
300100603140

Jahresabrechnung 01006 - 03140 - 2

Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

Frau/Herr Liliana RATIU Ioan RATIU Katharinengasse
16/III/14

592,50

+



+

00000059250< 30+

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien 01/317 75 51

Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

Wien 12.04.2024

Bestandsnehmer: 01006-03140-2

Frau/Herr
Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

ANNUITÄTENABRECHNUNG 2023

für den Zeitraum Jänner bis Dezember

Objekt: 01006 KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Im oben angeführten Abrechnungszeitraum sind folgende Annuitäten angefallen:

Darlehen	Tilgung	Zinsen	Zuschuss	Restschuld
BA	4.530,19	49,39	0,00	0,00
BA	343,26	3,03	0,00	0,00
Erste	676,67	216,62	0,00	-3.847,94
Summe Darlehen	5.550,12	269,04	0,00	-3.847,94

Summe Tilgung und Zinsen	5.819,16
- Summe Zuschuss	0,00
- vorgeschriebene Annuität	-5.720,52
+ bereits berücksichtigter Zuschuss in Vorschreibung	0,00
ergibt eine Nachzahlung von	98,64

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

VORSCHREIBUNG AB 01.05.2024

Frau/Herr
Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

Ihre BN-NR: 01006-03140-2
Best.art: WHG/III/14
Rechn.Nr. 01006-03140-2024-0003
UID-Nr. ATU57059444
Diese Rechnung ersetzt per 01.05.2024 die
bisherige Rechnung 2024-0001

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 94,47
Nutzwert 90
BK-Schlüssel 90,00

Liegenschaft: Katharinengasse 16/III/14, 1100 Wien
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.05.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 3	75,13	0,00
Kaufpreisrate	88,69	0,00
Reparaturfonds	97,48	0,00
Betriebskosten	160,78	10,00
Netto	422,08	
+ 10,00% USt von 160,78	16,08	
Entgelt monatlich	438,16	

Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT17 2011 1000 1680 2586 BIC: GIBAATWWXXX

Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:
300100603140

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Mai
2024
UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Mai 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

Liliana RATIU, Ioan RATIU

+

00000043816< 30+

438,16
+



Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Juni
2024
UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Juni 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

Liliana RATIU, Ioan RATIU

+

00000043816< 30+

438,16
+



Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Juli
2024
UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Juli 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

438,16
+



Liliana RATIU, Ioan RATIU

+ 00000043816< 30+

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Aug.
2024
UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Aug. 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

438,16
+



Liliana RATIU, Ioan RATIU

+ 00000043816< 30+

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Sep.
2024

UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Sep. 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

Liliana RATIU, Ioan RATIU

+

00000043816< 30+

438,16
+



Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Okt.
2024

UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Okt. 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

Liliana RATIU, Ioan RATIU

+

00000043816< 30+

438,16
+



Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Nov.
2024
UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Nov. 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

Liliana RATIU, Ioan RATIU

+

00000043816< 30+



438,16
+

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Liliana RATIU
Ioan RATIU
Katharinengasse 16/III/14
1100 Wien

438,16

Bn-Nr:01006-03140-2
Vorschreibung Dez.
2024
UID:ATU57059444
Objekt:
KATHARINENGASSE
16, 1100 WIEN

Eigentümergeinschaft
KATHARINENGASSE 16, 1100 WIEN

AT17 2011 1000 1680 2586

GIBAATWMXXX
300100603140

Bn-Nr:01006-03140-2 Vorschreibung Dez. 2024
UID:ATU57059444 Objekt: KATHARINENGASSE16, 1100 WIEN
Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300100603140

Liliana RATIU, Ioan RATIU

+

00000043816< 30+



438,16
+