

AUFWENDUNGEN – Welche Kosten fallen darunter?

RÜCKLAGEN – Welche Kosten fallen darunter?

Wir als Hausverwaltung möchten Ihnen einen kurzen Überblick über die Unterschiede der Zuteilung dieser Kosten näher bringen:

Im Wohnungseigentumsgesetz werden Betriebskosten „AUFWENDUNGEN“ genannt.

Unter dieser Position sind all jene Kosten zu verstehen, die für den laufenden Betrieb anfallen, wie Grundsteuer, Kanalbenützungsgebühr, Müll, Rauchfangkehrer, Strom, Versicherungen, Hausbetreuung (Gebäudereinigung und Grünflächen), Winterdienst, Schädlingsbekämpfung, TÜV Überprüfungen, Verwaltungskosten, Wartungskosten für gemeinschaftliche Anlagen (Aufzug, Schrankenanlage, Entkalkungsanlage, Feuerlöscher, Brandmeldeanlage) etc.

Ebenso versteht man darunter die Kosten für Glühbirnentausch, allgemeine Schlüssel – Zylindertausch, Klein Reparaturen, etc.

Kurz gesagt: „Immer wieder kehrende Kosten die für die Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes notwendig sind“.

All diese Kosten können Sie in der jährlichen Abrechnung unter der Position “BETRIEBSKOSTEN,, finden.

Im Wohnungseigentumsgesetz wird der Instandhaltungsfond „RÜCKLAGE“ genannt.

Unter dieser Position sind all jene Kosten zu verstehen, die für die Erhaltung bzw. Verbesserung der allgemeinen Teile anfallen.

In der Regel sind allgemeine Teile im Wohnungseigentumsvertrag genau definiert.

Beispiele:

- a) **Erhaltung:** Fassadenflächen neu streichen, Geländer neu streichen, Reparatur von Kinderspielplatzgeräten, Ausbesserungen von Frostschäden bei den Zugangswegen bzw. Verkehrsflächen, allgemeine Zäune reparieren, etc.
- b) **Verbesserung:** Aufbringen einer Wärmeschutzfassade, Installation einer Entkalkungsanlage, Einbau von Schallschutzfenster, Austausch von Kinderspielplatzgeräten, Anbringen von Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung, Hochwasserschutzmaßnahmen (Fenster etc.)

Kurz gesagt: „ Kosten die für die Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft notwendig sind “.

All diese Kosten können Sie in der jährlichen Abrechnung unter der Position “RÜCKLAGE,, finden.