

# FINANZIERUNGSÜBERSICHT

## DOPPELHAUSHÄLFTE MIT KAUFPTION

**Bauvorhaben: 4710 Grieskirchen, Polheimerweg**
**Objekt-Nr.: 1200**

Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Eigenheimverordnung 2018

**Doppelhaushälfte Nr. 3**
**Einzelgarage Nr.: 3**

Wohnfläche	ca.	113,61 m <sup>2</sup>	Vorplatz	ca.	36,67 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca.	14,51 m <sup>2</sup>	Garten	ca.	197,17 m <sup>2</sup>
			Einzelgarage Nr. 3	ca.	19,29 m <sup>2</sup>

**ZAHLUNGSFRISTEN**

	in EUR	fällig bis
1. Rate	27.473,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
2. Rate	27.473,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
3. Rate	4.913,00	31.05.2021
<b>Eigenmittel gesamt</b>	<b>59.859,00</b>	

**MONATLICHER ZAHLUNGSaufWAND IN EUR**

	Gesamt
Nettomiete	863,67
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	196,46
USt.	120,29
<b>Bruttomiete gesamt ca.</b>	<b>1.180,42</b>

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr, Wartung der Wohnraumlüftung, Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer enthalten.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Heizung<sup>1)</sup>, Strom, Telefon und Internet.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es sich um kalkulierte Beträge handelt, die sich aufgrund der Baukostenabrechnung sowie Erhöhungen der Infrastrukturkosten und der Zinssätze (Bankdarlehen kalkuliert mit 1,25 % p.a. Zinssatz) ändern können.

<sup>1)</sup> Die Verrechnung der Heizkosten erfolgt direkt zwischen den Mietern und dem Versorgungsunternehmen – die Reihenhäuser werden mit Nahwärme versorgt.

**1200 Grieskirchen, Polheimerweg**  
Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung

Miet-Haus mit Kaufoption:	Top <b>3</b>	113,61 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Carport Nr.	<b>3</b>	

Preisermittlung nach 5 Jahren (termingerechte Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Mietvertrag vorausgesetzt) im Falle eines Antrages auf Übertragung in das Wohnungseigentum

**Preisermittlung** auf Basis Musterberechnung unter nachstehenden Prämissen bzw. Annahmen:

Fixpreis <sup>1)</sup>	346.467,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	17.323,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren	<b>329.144,00</b>
- offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ <sup>3)</sup>	76.442,00
- offenes Bankdarlehen <sup>4)</sup>	116.834,00
- offenes Bauträger-Darlehen	15.905,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>5)</sup>	31.548,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	59.859,00
<b>Barkaufpreis</b> (z.Z. Optionsausübung) nach 5 Jahren	28.556,00

**Zu leistende Eigenmittel** beim Kauf nach 5 Jahren

<b>Barkaufpreis</b> nach 5 Jahren	28.556,00
+ offenes Bauträger-Darlehen <sup>6)</sup>	15.905,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>7)</sup>	34.000,00
Summe	<b>78.461,00</b>

**Übernahme von offenen Darlehen** beim Kauf nach 5 Jahren

offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ	76.442,00
offenes Bankdarlehen <sup>8)</sup>	116.834,00
Summe	193.276,00

**Nebenkosten:**

Finanzamt: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr

Sonstige: Kaufvertragskosten, Nutzwert- und Verkehrswertgutachten

Anmerkungen bzw. Annahmen:

- 1) beinhaltet Grund- und Baukosten sowie Rücklagen- und Risikokomponente und die Wertsicherung
- 2) kalkuliert 1 % p.a. (§ 17 (4) WGG i.d.F. 2000)
- 3) Hypothekendarlehen der OÖ Landesbank AG mit einer Laufzeit von max. 30 Jahren, welches mit Zinszuschüssen des Landes gefördert wird; Verzinsung bzw. Rückzahlungsraten und Laufzeit ergeben sich laut Tilgungsplan, Restlaufzeit max. 25 Jahre;
- 4) Bankdarlehen (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit 20 Jahre
- 5) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Hypodarlehens und des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 6) Das offene Bauträger-Darlehen sind in Form zusätzlicher Eigenmittel bei Optionsausübung durch den künftigen Eigentümer zu tilgen.
- 7) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 5 Jahren
- 8) Entsprechend der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Optionsausübung ist die OÖ Wohnbau berechtigt, die vorzeitige Tilgung des offenen Bankdarlehens zu fordern. Eine etwaige Übernahme des offenen Bankdarlehens kann darüber hinaus nur nach positiver Bonitätsprüfung erfolgen

**Sämtliche Annahmen basieren auf derzeit bekannten Kosten, gültigen rechtlichen Grundlagen sowie der aktuellen Marktsituation!**