

FINANZIERUNGSÜBERSICHT

DOPPELHAUSHÄLFTE mit KAUFOPTION

Bauvorhaben: 4816 Gschwandt, Zaunerweg
Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Eigenheimverordnung 2018

Objekt-Nr.: 1202

Doppelhaushälfte Nr. 13

Carport Nr. 13+13a

Wohnfläche	ca. 108,69 m ²	Terrasse	ca. 19,43 m ²
Vorplatz Carport	ca. 7,08 m ²	Gartenanteil	ca. 222,93 m ²
Carport	ca. 31,82 m ²	Vorgarten inkl. Zugang	ca. 23,77 m ²

ZAHLUNGSFRISTEN

	in EUR	fällig bis
1. Rate	28.967,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
2. Rate	28.967,00	31.12.2019
3. Rate	4.473,00	30.09.2020
Eigenmittel gesamt	62.407,00	

MONATLICHER ZAHLUNGSAUFWAND IN EUR

	Gesamt
Nettomiete	830,68
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	207,35
USt.	115,71
Bruttomiete gesamt ca.	1.153,73

Die Bruttomiete enthält Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr¹⁾, Grundsteuer, Versicherung, Verwaltung, Wartung der Heizung sowie der Wohnraumlüftung.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Heizung²⁾, Strom, Telefon und Internet.

¹⁾Die Verrechnung der Abgaben für Wasser, Kanal, und Müllabfuhr erfolgt direkt mit der Gemeinde bzw. mit der Wassergenossenschaft.

²⁾ Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen.

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.

1202 Gschwandt, Zaunerweg
Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung

Miet-Haus mit Kaufoption:	Top 13	108,69 m ² Wohnnutzfläche
Carport Nr.	13/1+13/2	

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 ¹⁾	334.339,00
- Abwertung ²⁾	16.717,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren	317.622,00
- offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ ³⁾	76.442,00
- offenes Bankdarlehen ⁴⁾	110.862,00
- offenes Bauträger-Darlehen	14.478,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung ⁵⁾	30.572,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	62.407,00
Barkaufpreis (z.Z. Optionsausübung) nach 5 Jahren	22.861,00

Zu leistende Eigenmittel beim Kauf nach 5 Jahren

Barkaufpreis nach 5 Jahren	22.861,00
+ offenes Bauträger-Darlehen ⁶⁾	14.478,00
+ Vorsteuerberichtigung ⁷⁾	29.800,00
Summe	67.139,00

Übernahme von offenen Darlehen beim Kauf nach 5 Jahren

offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ	76.442,00
offenes Bankdarlehen ⁸⁾	110.862,00
Summe	187.304,00

Nebenkosten:

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

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) Hypothekardarlehen 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 ist 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!