

# FINANZIERUNGSÜBERSICHT

## DOPPELHAUSHÄLFTE MIT KAUOPTION

**Bauvorhaben: 4360 Grein, Mühlbergweg**

Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Eigenheim-Verordnung 2018

**Objekt-Nr.: 1237****Doppelhaushälfte Nr. 17**

Wohnfläche	ca. 108,92 m <sup>2</sup>	Garten inkl. Zugang	ca. 170,25 m <sup>2</sup>
Überdachter Vorplatz	ca. 24,27 m	Terrasse	ca. 15,74 m <sup>2</sup>
Vorplatz	ca. 21,79 m <sup>2</sup>	Abstellraum Garten	ca. 4,56 m <sup>2</sup>

Eigenmittel gesamt	62.442,00	Vor Schlüsselübergabe
--------------------	-----------	-----------------------

**MONATLICHER ZAHLUNGSAUFWAND IN EUR**

	<b>Gesamt</b>
Nettomiete	998,72
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	214,69
USt.	126,87
<b>Bruttoniete gesamt ca.</b>	<b>1.340,28</b>

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherung, Verwaltung, Wartung der Heizung (Wärmepumpe) und der Wohnraumlüftung inkludiert.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Heizung, Strom, Telefon und Internet.  
Die Abrechnung der Stromkosten für die Heizung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es sich um kalkulierte Beträge handelt, die sich aufgrund der Erhöhungen der Infrastrukturkosten und der Zinssätze (Bankdarlehen kalkuliert mit 4,25 % p.a. Zinssatz) ändern können.

**1237 Grein, Mühlbergweg**  
**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung**

<b>Miet-Haus mit Kaufoption</b>	<b>Top 17</b>	<b>108,92 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</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>	340.045,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	17.002,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren	<b>323.043,00</b>
- offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ <sup>3)</sup>	76.442,00
- offenes Bankdarlehen <sup>4)</sup>	102.680,00
- offenes Bauträger-Darlehen	15.277,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>5)</sup>	29.467,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	<u>62.442,00</u>
<b>Barkaufpreis</b> (z.Z. Optionsausübung) nach 5 Jahren	36.735,00

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

<b>Barkaufpreis</b> nach 5 Jahren	36.735,00
+ offenes Bauträger-Darlehen <sup>6)</sup>	15.277,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>7)</sup>	<u>28.000,00</u>
Summe	<b>80.012,00</b>

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

offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ	76.442,00
offenes Bankdarlehen <sup>8)</sup>	102.680,00
Summe	<b>179.122,00</b>

**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 Zinsenzuschüssen 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!**