

# FINANZIERUNGSÜBERSICHT

## MIETWOHNUNG MIT KAUFPTION

**Bauvorhaben: 4063 Hörsching, Brucknerplatz 2 + 3/Gerersdorfer Straße 1**    **Objekt-Nr.: 1242**  
 Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Eigentumswohnungs-Verordnung 2019

**Wohnung Nr. 305****Haus: 3****Lage: 1. OG**

Wohnfläche	ca.	96,18 m <sup>2</sup>	Balkon	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
Loggia	ca.	8,45 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche inkl. Loggia	ca.	104,63 m <sup>2</sup>	Garten	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
			Kellerabteil	ca.	4,44 m <sup>2</sup>
			Tiefgarage Nr. 25	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
			Tiefgarage Nr. 0	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
			Stellplatz im Freien Nr. 0	ca.	0,00 m <sup>2</sup>

	<b>Eigenmittel gesamt in EUR</b>
<b>Fällig vor Schlüsselübergabe</b>	<b>76.633,00</b>

<b>MONATLICHER ZAHLUNGS-AUFWAND IN EUR</b>	<b>Wohnung</b>	<b>TG-Platz</b>	<b>Gesamt</b>
Nettomiete	731,39	35,85	767,24
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	422,82	32,72	455,54
Heizung/Warmwasser	102,75	0,00	102,75
USt.	133,84	14,31	148,15
<b>Bruttomiete gesamt ca.</b>	<b>1.349,70</b>	<b>82,88</b>	<b>1.432,58</b>

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Kosten für Heizung/Warmwasser und die Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung usw.), Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Pflege der Außenanlage, Innenreinigung der Stiegenhäuser/Allgemeinflächen, Winterdienst, Brandschutz und Lift enthalten.

Annahme für Heizung und Warmwasser netto ca. EUR 1,--/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie 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 3,50 % p.a. Zinssatz) ändern können.

Bankdarlehen (Hypothekendarlehen):

- in den ersten 5 Jahren ab Erstbezug nur Zinstilgung, **keine** Kapitaltilgung
- anschließend Zins- **und** Kapitaltilgung

**1242 Hörsching, Brucknerplatz 2+3/Gerersdorfer Straße 1**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 i.V.m. § 15 d Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 5. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	<b>Top 305</b>	ca. 104,63 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr.	<b>25</b>	
TG Stellplatz Nr.	<b>0</b>	
Stellplatz im Freien Nr.	<b>0</b>	

Preisermittlung nach 5 Jahren (termingerechte Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Mietvertrag vorausgesetzt) im Falle der Annahme des Angebotes auf Übertragung in das Wohnungseigentum.

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

Fixpreis wertgesichert <sup>1)</sup>	382.595,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	- 19.130,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren	363.465,00
- offenes Bankdarlehen ca. <sup>3)</sup>	- 263.054,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung ca. <sup>4)</sup>	- 0,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	- 76.633,00
+ Vorsteuerberichtigung ca. <sup>5)</sup>	+ 25.700,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 5 Jahren</b>	<b>49.478,00</b>

Das offene Bankdarlehen kann übernommen werden.<sup>6)</sup>

**Nebenkosten ca:**

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

Sonstige: Kaufvertragskosten inkl. Beglaubigungskosten, 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).
- 3) Bankdarlehen (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit 30 Jahre
- 4) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 5) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 5 Jahren.
- 6) Entsprechend der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Optionsausübung ist die OÖ Wohnbau berechtigt, die vorzeitige Tilgung des offenen Bankdarlehens zu fordern. Diesfalls erhöht sich die Restzahlung um den Betrag des zum Kaufstichtag offenen Bankdarlehens. Eine etwaige Übernahme des Bankdarlehens kann darüber hinaus nur nach positiver Bonitätsprüfung erfolgen.

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

**1242 Hörsching, Brucknerplatz 2+3/Gerersdorfer Straße 1**Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 10. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	<b>Top 305</b>	ca.104,63 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr.	<b>25</b>	
TG Stellplatz Nr.	<b>0</b>	
Stellplatz im Freien Nr.	<b>0</b>	

Preisermittlung nach 10 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 wertgesichert <sup>1)</sup>	422.722,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	- 42.272,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren	380.450,00
- offenes Bankdarlehen ca. <sup>3)</sup>	- 238.034,00
- Kapitiltilgung und Abschreibung ca. <sup>4)</sup>	- 25.020,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	- 76.633,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>5)</sup> ca.	+ 0,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 10 Jahren</b>	<b><u>40.763,00</u></b>

Das offene Bankdarlehen kann übernommen werden.<sup>6)</sup>

**Nebenkosten ca:**

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

Sonstige: Kaufvertragskosten inkl. Beglaubigungskosten, 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) Bankdarlehen (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit max. 25 Jahre.
- 4) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitiltilgung des Bankdarlehens.  
Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitiltilgung wird freiwillig angerechnet.
- 5) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 10 Jahren.
- 6) Entsprechend der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Optionsausübung ist die OÖ Wohnbau berechtigt, die vorzeitige Tilgung des offenen Bankdarlehens zu fordern. Diesfalls erhöht sich die Restzahlung um den Betrag des zum Kaufstichtag offenen Bankdarlehens. Eine etwaige Übernahme des Bankdarlehens kann darüber hinaus nur nach positiver Bonitätsprüfung erfolgen.

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