FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Reihen-/Doppelhaus mit Kaufoption

Bauvorhaben: 4073 Wilhering, Alte Landstraße **Objekt-Nr.: 1252**

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

Haus Nr. 25

Wohnfläche	ca.	98,13 m²	Terrasse	ca.	11,79 m²
Vorplatz	ca.	6,24 m²	Terrasse (gedeckt)	ca.	9,11 m²
Vorplatz 2	ca.	7,65 m²	Garten	ca.	157,83 m²
Stellplatz überdacht	ca.	18,50 m²	Abstellraum außen (HT)	ca.	0,00 m²
Rad/Müllraum	ca.	5,85 m²	KFZ-Stellplatz Nr. 32	ca.	12,50 m²

ZAHLUNGSFRISTEN	in EUR	fällig bis
1. Rate	89.569,00	6 Wochen nach Vertragsunterzeichnung
2. Rate	5.695,00	6 Wochen nach Vertragsunterzeichnung
Eigenmittel gesamt	**95.264,00**	

MONATLICHER ZAHLUNGSAUFWAND IN EUR	**Gesamt**
Nettomiete	937,13
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,…	227,45
USt.	127,71
Bruttomiete gesamt ca.	**1.292,29**

Die Bruttomiete enthält Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherung, Verwaltung, Pflege der Außenanlage, Wartung der Heizung (Wärmepumpe) und der Wohnraumlüftung.

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 Baukostenabrechnung sowie Erhöhungen der Infrastrukturkosten und der Zinssätze (Bankdarlehen kalkuliert mit 1,25 % p.a. Zinssatz) ändern können.

1252 Wilhering, Alte Landstraße

Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung

Miet-Haus mit Kaufoption:	**Haus Nr. 25**	**98,13 m² Wohnnutzfläche**

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)]	472.824,00
- Abwertung [2)]	23.641,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren	449.183,00
- offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ [3)]	72.195,00
- offenes Bankdarlehen [4)]	152.353,00
- offenes Bauträger-Darlehen	18.437,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung [5)]	36.070,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	95.264,00
Barkaufpreis (z.Z. Optionsausübung) nach 5 Jahren	74.864,00

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

Barkaufpreis nach 5 Jahren	74.864,00
+ offenes Bauträger-Darlehen [6)]	18.437,00
+ Vorsteuerberichtigung [7)]	39.200,00
Summe	132.501,00

Übernahme von offenen Darlehen beim Kauf nach 5 Jahren

offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ	72.195,00
offenes Bankdarlehen [8)]	152.353,00
Summe	224.548,00

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) 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 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!