

# FINANZIERUNGSÜBERSICHT

## MIETWOHNUNG MIT KAUFOPTION

Bauvorhaben: 4652 Steinerkirchen an der Traun, Sportstraße 16+18

Objekt-Nr.: 1260

**Wohnung Nr. 707****Haus 7****Lage: 2. OG**

Wohnfläche	ca.	76,54 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
Loggia	ca.	7,66 m <sup>2</sup>	Garten	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Loggia</b>	<b>ca.</b>	<b>84,20 m<sup>2</sup></b>	Kellerabteil Nr. 707	ca.	6,88 m <sup>2</sup>
			Tiefgarage Nr. 79	ca.	13,04 m <sup>2</sup>

**FINANZIERUNG IN EUR**

	<b>Eigenmittel gesamt</b>
<b>Fällig vor Schlüsselübergabe</b>	<b>54.364,00</b>

<b>MONATLICHER ZAHLUNGSaufWAND IN EUR <sup>1)</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>TG-Platz</b>	<b>Gesamt</b>
Nettomiete	617,14	50,82	667,96
Betriebskosten inkl. RL, HV-Gebühr,...	217,54	26,13	243,67
USt.	87,67	16,06	90,23
<b>Akontierung monatlich gesamt ca.</b>	<b>922,35</b>	<b>93,01</b>	<b>1.001,86</b>

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Betriebskosten wie Müllabfuhr, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung, Sickermulden dgl.) Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Lift, Winterdienst, Pflege der Außenanlage, Innenreinigung der Stiegenhäuser/Allgemeinflächen enthalten.

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

<sup>1)</sup>Die Betreuung und Vorschreibung der Kosten für Wasser und Kanal sowie Heizung und Warmwasser erfolgt ab Übergabe durch die Firma Techem.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es sich um kalkulierte Beträge handelt, die sich aufgrund der Baukostenabrechnung sowie Erhöhungen der Infrastrukturkosten und der Zinssätze ändern können.

Kondition des für die Berechnung der Nettomiete heranzuziehenden Bankdarlehens (Hypothekendarlehen):

- in den ersten 5 Jahren ab Erstbezug nur Zinstilgung **keine** Kapitiltilgung.
- anschließend Zins- **und** Kapitiltilgung.

**1260 Steinerkirchen a.d. Traun, Sportstraße 16, 18**  
Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 5. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption: TG-Stellplatz Nr. 79	Top Nr. 707	Ca. 84,20 m <sup>2</sup> 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 wertgesichert <sup>1)</sup>		286.688,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	14.334,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren		<b>272.354,00</b>
- offenes Bankdarlehen <sup>3)</sup>	-	200.388,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>4)</sup>	-	0,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	54.364,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>5)</sup> ca.	+	20.800,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 5 Jahren</b>		<b>38.402,00</b>

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

**Nebenkosten:**

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 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!**

**1260 Steinerkirchen a.d. Traun, Sportstraße 16, 18**  
Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 10. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption: TG-Stellplatz Nr. 79	Top Nr. 707	ca. 84,20 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
---	-------------	---

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>		316.554,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	-	31.655,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren		<b>284.899,00</b>
- offenes Bankdarlehen <sup>3)</sup>	-	181.308,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>4)</sup>	-	19.080,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	54.364,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>5)</sup> ca.	+	0,00
<b>Restzahlung beim Kauf nach 10 Jahren</b>		<b>30.147,00</b>

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

**Nebenkosten:**

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 25 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 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!**