

# FINANZIERUNGSÜBERSICHT

## Reihen-/Doppelhaus mit Kaufoption

**Bauvorhaben: 4484 Kronstorf – Thaling**

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

**Objekt-Nr.: 1279****Haus Nr. 2**

Wohnfläche ca. 105,84 m<sup>2</sup>  
 Carport Nr. 2 ca. 30,80 m<sup>2</sup>

Vorgarten ca. 7,97 m<sup>2</sup>  
 Überdachter Zugang ca. 4,20 m<sup>2</sup>  
 Terrasse ca. 15,14 m<sup>2</sup>  
 Garten ca. 102,61 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum außen ca. 6,31 m<sup>2</sup>

**ZAHLUNGSFRISTEN**

|                           | in EUR           | fällig bis                           |
|---------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1. Rate                   | 36.179,00        | 6 Wochen nach Vertragsunterfertigung |
| 2. Rate                   | 36.179,00        | 30.06.2022                           |
| 3. Rate                   | 5.427,00         | 31.08.2023                           |
| <b>Eigenmittel gesamt</b> | <b>77.785,00</b> |                                      |

**MONATLICHER ZAHLUNGSaufWAND IN EUR**

|   | <b>Gesamt</b>   |
|---|-----------------|
| Nettomiete                              | 872,20          |
| Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,... | 253,93          |
| USt.                                    | 125,81          |
| <b>Bruttomiete gesamt ca.</b>           | <b>1.251,94</b> |

Die Bruttomiete enthält Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr<sup>1)</sup>, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung, Wohnungsstation, Gründach, Sickermulden), Versicherung, Verwaltung und Grundsteuer.

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

<sup>1)</sup>Die Verrechnung der Heizkosten erfolgt direkt zwischen den Mietern und dem Energielieferanten (Nahwärme Sunside).

Die Wasser-, Kanal- und Müllkosten werden direkt zwischen den Versorgern und den Mietern verrechnet.

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 1,2 % p.a. Zinssatz) ändern können.

1279 Kronstorf, Thaling  
Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung

|                                  |                   |  |
|----------------------------------|-------------------|--|
| <b>Miet-Haus mit Kaufoption:</b> | <b>Haus Nr. 2</b> | <b>105,84 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b> |
| <b>Carport Nr. 2</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>                                   | 423.308,00 |
| - Abwertung <sup>2)</sup>                                | 21.165,00  |
| abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren                        | 402.143,00 |
| - offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ <sup>3)</sup>       | 84.935,00  |
| - offenes Bankdarlehen <sup>4)</sup>                     | 128.561,00 |
| - offenes Bauträger-Darlehen                             | 17.570,00  |
| - Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>5)</sup>          | 34.860,00  |
| - Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn                   | 77.785,00  |
| <b>Barkaufpreis</b> (z.Z. Optionsausübung) nach 5 Jahren | 58.432,00  |

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

|  |            |
|--|------------|
| <b>Barkaufpreis</b> nach 5 Jahren          | 58.432,00  |
| + offenes Bauträger-Darlehen <sup>6)</sup> | 17.570,00  |
| + Vorsteuerberichtigung <sup>7)</sup>      | 36.500,00  |
| Summe                                      | 112.502,00 |

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

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ | 84.935,00  |
| offenes Bankdarlehen <sup>8)</sup> | 128.561,00 |
| Summe                              | 213.496,00 |

**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) Hypothekendarlehen 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!**