FINANZIERUNGSÜBERSICHT
MIETWOHNUNG MIT KAUFOPTION

Bauvorhaben: 4190 Ried im Innkreis, Amselweg 11, 13, 15 **Objekt-Nr.: 2266**
Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Neubauförderungs-Verordnung 2019

Wohnung Nr. 1104 **Haus: 11** **Lage: 1. OG**

Wohnfläche	ca.	75,41 m²	Balkon	ca.	3,87 m²
Loggia	ca.	3,87 m²	Terrasse	ca.	0,00 m²
Wohnfläche inkl. Loggia	ca.	79,28 m²	Garten	ca.	0,00 m²
			Kellerabteil Nr. 1104	ca.	6,47 m²
			Tiefgarage Nr. 51	ca.	0,00 m²
			Stellplatz im Freien Nr. 0	ca.	- m²

Eigenmittel gesamt in EUR	**56.666,00**

MONATLICHER ZAHLUNGSAUFWAND IN EUR	**Wohnung**	**TG-Platz Stellplatz im Freien**	**Gesamt**
Nettomiete	368,64	84,94	453,58
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,…	254,34	23,92	278,26
USt.	66,68	22,45	89,13
Bruttomiete gesamt ca.	**689,66**	**131,31**	**820,97**

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Betriebskosten wie Wasser und Kanal[1)], Müllabfuhr, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung dgl.), Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Lift, Winterdienst, Pflege der Außenanlage, Innenreinigung der Stiegenhäuser/Allgemeinflächen enthalten.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Heizung und Warmwasser[1)], Strom, Telefon und Internet.

[1)] Die Betreuung und Vorschreibung der Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Wasser und Kanal erfolgt ab Übergabe durch eine Abrechnungsfirma.

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 4 % p.a. Zinssatz) ändern können.

2266 Ried im Innkreis, Amselweg 11, 13, 15

Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 i.V.m. § 15 d Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 5. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	Top	1104	ca. 79,28	m² Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr.		51		
Stellplatz im Freien Nr.		0		

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[1)]		272.673,00
- Abwertung [2)]	-	13.634,00
abgewerteter Fixpreis in 5 Jahren		259.039,00
- offenes Förderdarlehen Land Oö. ca. [3)]	-	92.790,00
- offenes Bankdarlehen ca. [4)]	-	48.776,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung ca. [5)]	-	11.772,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbegin	-	56.666,00
+ Vorsteuerberichtigung ca.[6)]	+	15.900,00
Restzahlung beim Kauf nach 5 Jahren		**64.935,00**

Das offene Förderdarlehen Land Oö. und das offene Bankdarlehen können übernommen werden.[7)]

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) Förderdarlehen Land Oö. mit einer Laufzeit von max. 45 Jahren. Verzinsung, Rückzahlungsraten und Laufzeit ergeben sich laut Tilgungsplan, Restlaufzeit max. 40 Jahre.
4) Bankdarlehen mit einer Laufzeit von max. 30 Jahren (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit max. 25 Jahre.
5) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Förderdarlehens Land Oö. und des Bankdarlehens.
   Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
6) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 5 Jahren.
7) Wenn die Übernahme des Förderdarlehens Land Oö. nicht gewünscht wird, so erhöht sich die Restzahlung um das zum Kaufstichtag offene Förderdarlehen. 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!

2266 Ried im Innkreis, Amselweg 11, 13, 15

Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung im 10. Jahr

Mietwohnung mit Kaufoption:	Top	1104	ca. 79,28	m² Wohnnutzfläche
TG Stellplatz Nr.		51		
Stellplatz im Freien Nr.		0		

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[1)]		301.270,00
- Abwertung [2)]	-	30.127,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren		271.143,00
- offenes Förderdarlehen Land Oö. ca.[3)]	-	87.120,00
- offenes Bankdarlehen ca. [4)]	-	42.496,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung ca. [5)]	-	26.324,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	-	56.666,00
+ Vorsteuerberichtigung [6)] ca.	+	0,00
Restzahlung beim Kauf nach 10 Jahren		**58.537,00**

Das offene Förderdarlehen Land Oö. und das offene Bankdarlehen können übernommen werden. [7)]

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) Förderdarlehen Land Oö. mit einer Laufzeit von max. 45 Jahren. Verzinsung, Rückzahlungsraten und Laufzeit ergeben sich laut Tilgungsplan, Restlaufzeit max. 35 Jahre.
4) Bankdarlehen mit einer Laufzeit von max. 30 Jahren (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit max. 20 Jahre.
5) Abschreibung der vom Bauträger eingesetzten Eigenmittel (§ 14 (1) WGG) und Kapitaltilgung des Förderdarlehens Land Oö. und des Bankdarlehens.

   Die im Rahmen des Mietentgelts erfolgte Kapitaltilgung wird freiwillig angerechnet.
6) Umsatzsteuer-Rückzahlungsbetrag (= Vorsteuerberichtigung) nach 5 Jahren.
7) Wenn die Übernahme des Förderdarlehens Land Oö. nicht gewünscht wird, so erhöht sich die Restzahlung um das zum Kaufstichtag offene Förderdarlehen. 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!