

# FINANZIERÜBERSICHT

## DOPPELHAUSHÄLFTE mit KAUFPTION

Bauvorhaben: 4816 Gschwandt, Zaunerweg  
Errichtet lt. OÖ WFG. 1993, Eigenheimverordnung 2018

Objekt-Nr.: 1202

Doppelhaushälfte Nr. 4

Carport Nr. 4+4a

Wohnfläche	ca.	102,74 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca.	17,19 m <sup>2</sup>
Vorplatz Carport	ca.	5,97 m <sup>2</sup>	Gartenanteil	ca.	150,29 m <sup>2</sup>
Carport	ca.	31,67 m <sup>2</sup>	Vorgarten inkl. Zugang	ca.	25,90 m <sup>2</sup>

### ZAHLUNGSFRISTEN

	in EUR	fällig bis
1. Rate	27.752,00	6 Wochen nach Vertragsunterfertigung
2. Rate	27.751,00	31.12.2019
3. Rate	4.273,00	30.09.2020
<b>Eigenmittel gesamt</b>	<b>59.776,00</b>	

### MONATLICHER ZAHLUNGSaufWAND IN EUR

	Gesamt
Nettomiete	789,20
Betriebskosten inkl. EVB, HV-Gebühr,...	198,89
USt.	110,50
<b>Bruttomiete gesamt ca.</b>	<b>1.098,59</b>

Die Bruttomiete enthält Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr<sup>1)</sup>, Grundsteuer, Versicherung, Verwaltung, Wartung der Heizung sowie der Wohnraumlüftung.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Heizung<sup>2)</sup>, Strom, Telefon und Internet.

<sup>1)</sup>Die Verrechnung der Abgaben für Wasser, Kanal, und Müllabfuhr erfolgt direkt mit der Gemeinde bzw. mit der Wassergenossenschaft.

<sup>2)</sup>Die Abrechnung der Heizkosten 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.

1202 Gschwandt, Zaunerweg  
Mietkaufmodell nach § 15 b Abs. 1 WGG mit Fixpreisvereinbarung

Miet-Haus mit Kaufoption:	Top <b>4</b>	102,74 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Carport Nr.	<b>4+4a</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 <sup>1)</sup>	355.655,00
- Abwertung <sup>2)</sup>	35.566,00
abgewerteter Fixpreis in 10 Jahren	320.089,00
- offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ <sup>3)</sup>	61.937,00
- offenes Bankdarlehen <sup>4)</sup>	83.395,00
- offenes Bauträger-Darlehen	12.709,00
- Kapitaltilgung und Abschreibung <sup>5)</sup>	63.886,00
- Anzahlung Eigenmittel bei Mietbeginn	59.776,00
<b>Barkaufpreis</b> (z.Z. Optionsausübung) nach 10 Jahren	38.386,00

**Zu leistende Eigenmittel** beim Kauf nach 10 Jahren

<b>Barkaufpreis</b> nach 10 Jahren	38.386,00
+ offenes Bauträger-Darlehen <sup>6)</sup>	12.709,00
+ Vorsteuerberichtigung <sup>7)</sup>	19.200,00
Summe	70.295,00

**Übernahme von offenen Darlehen** beim Kauf nach 10 Jahren

offener Darlehenssaldo der Hypo OÖ	61.937,00
offenes Bankdarlehen <sup>8)</sup>	83.395,00
Summe	145.332,00

**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. 20 Jahre;
- 4) Bankdarlehen (kalkulatorischer Zinssatz von 4%), Restlaufzeit 15 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 10 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!**