



kamptal

Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft GmbH



Informationsblatt Eigentumsübertragung

- ✓ Miete mit Kaufoption
- ✓ Kaufangebot
- ✓ Finanzierung
- ✓ Kaufvertrag

www.kamptal-gbv.at

Miete mit Kaufoption

Nach fünf, höchstens aber zwanzig Jahren nach erstmaligem Bezug eines Objektes im Geltungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) hat der Mieter bzw. Nutzungsberechtigte unter bestimmten gesetzlich normierten Voraussetzungen den Anspruch auf Übertragung seines Mietobjektes ins Eigentum (=Wohnungseigentum). Ein entsprechender Antrag kann jeweils einmal vom 6. bis zum 10. Jahr, vom 11. bis zum 15. Jahr und vom 16. bis zum 20. Jahr gestellt werden. Diese Regelung gilt für alle nach dem 31.07.2019 abgeschlossenen Mietverträge.

Für alle vor dem 01.08.2019 abgeschlossenen Verträge gilt die Bestimmung, dass erstmals 10 Jahre nach Bezug unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen Wohnungseigentum erworben werden kann.

Die Voraussetzungen für diesen Anspruch sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§§ 15 ff WGG) geregelt:

- die Wohnhausanlage steht im Eigentum der Bauvereinigung (kein Baurecht)
- die erste Überlassung erfolgte in Miete oder sonstige Nutzung
- die Baulichkeit wurde vor mehr als fünf aber weniger als dreißig Jahren erstmals bezogen
- der Erwerber übernimmt anteilig alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, insbesondere die zur Finanzierung der Herstellung gewährten Darlehen
- die Baulichkeit wurde unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet und die Förderung war bei Mietvertragsabschluss noch aufrecht
- die Wohnung weist eine Nutzfläche von mind. 40 m² auf
- neben dem Entgelt wurde nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als EUR 50,- pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben:
 - aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist
 - aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten
- der Antrag wird von einer anspruchsberechtigten Person gemäß § 8 Abs. 4 und 5 WGG gestellt:
 - österreichische Staatsbürger
 - österreichischen Staatsbürgern gleichgestellte Personen
 - Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 - Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
 - Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind
 - Ausländer, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich

aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.

Die Höhe des Einmalbetrages gem. § 15c WGG unterliegt einer jährlichen Anpassung, die an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gebunden ist. Ab 1. April 2022 gilt ein Wert von € 76,25 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.



Die angeführten gesetzlichen Voraussetzungen der Kaufoption gelten nur für Mietverträge, die nach dem 31.07.2019 abgeschlossen wurden. Für alle vor dem 01.08.2019 abgeschlossenen Mietverträge gilt die alte Rechtslage mit der Maßgabe, dass der Antrag bis zum Ablauf des 20. Jahres des Mietverhältnisses möglich ist.

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das im Grundbuch eingetragene Recht eines Miteigentümers einer Liegenschaft, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Unter die Definition eines Wohnungseigentumsobjektes fallen Wohnungen bzw. Reihenhäuser, sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Das Recht entsteht mit Einverleibung ins Grundbuch und unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Ein Wohnungseigentümer ist immer auch Miteigentümer der Gesamtliegenschaft und verfügt über einen ideellen Anteil an der Gesamtliegenschaft. Im Unterschied zum schlichten Miteigentum hat der Wohnungseigentümer mit seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft.

Im Gegensatz dazu sind allgemeine Teile der Liegenschaft solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes gelten auch für Reihenhausanlagen.

Nutzwertgutachten

Das Nutzwertgutachten stellt die Basis für die Wohnungseigentumsbegründung dar. Dieses wird von einem gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellt. Der Nutzwert drückt den Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Vergleich zu Wohnungseigentumsobjekten der gleichen Liegenschaft aus und ermittelt sich aus der Nutzfläche des Objektes unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen. Darüber hinaus ist der Nutzwert die Basis für die Aufteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer.

Wohnungseigentumsvertrag

Für die erstmalige Wohnungseigentumsbegründung ist der Abschluss eines Kauf- und Wohnungsei-

gentumsvertrages erforderlich. Mit diesem werden die Miteigentumsanteile den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten und Käufern zugeordnet sowie die weiteren Regelungen für die künftige Wohnungseigentumsgemeinschaft getroffen. Hierunter fallen u. a. Regelungen zur Instandhaltung des Objektes und die Aufteilung der dafür anfallenden Kosten sowie welche Teile des Hauses dem Wohnungseigentum und welche dem Allgemeineigentum zugeordnet sind.

Sollten Sie nachträglich mittels Einzelkaufvertrag ein Mietobjekt erwerben, erhalten Sie eine Kopie des ursprünglichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ausgehändigt.

Kaufangebot

Sofern ein gesetzlicher Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum besteht, haben Sie die Möglichkeit, innerhalb der vorgesehenen Fristen ein Kaufangebot anzufordern. Dieses Angebot ist für Sie unverbindlich und mit keinen weiteren Kosten verbunden. Das Angebot bezieht sich auf das bestehende Bestandsverhältnis und umfasst gegebenenfalls auch den KFZ-Abstellplatz, falls dieser der Wohnung zugeordnet ist.


Die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum kann ausschließlich mit dem Stichtag 01.01. erfolgen. Bei bestehendem Wohnungseigentum können nachträgliche Einzelkaufverträge per 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres abgeschlossen werden.

Der Kaufpreis wird auf Basis der einschlägigen Bestimmungen des WGG ermittelt und folgt dem Kostendeckungsprinzip. Dieser wird durch Übernahme der Wohnbauförderung und des Hypothekendarlehens zur weiteren Rückzahlung, Anrechnung des abgewerteten Finanzierungsbeitrages sowie Zahlung des Barkaufpreises beglichen.

Falls Sie den ursprünglich geleisteten Finanzierungsbeitrag zugunsten eines Dritten abgetreten haben (z. B. Bank) ist die schriftliche Zustimmung des Gläubigers oder die Aufhebung der Abtretung erforderlich, da andernfalls keine Eigentumsübertragung erfolgen kann.

Erläuterung Kaufangebot

WHA Musterstadt X – LZ: 1111
1234 Musterstadt, Mustergasse 1


kamptal

Name: Max Mustermann
Wohnung-Nr: 101 Nutzfläche: 80,00 m²

**Angebot für die nachträgliche Übertragung
in das Wohnungseigentum per 01.01.2022**

<u>KAUFPREIS</u>	€	195.000,00	
<u>abzüglich</u>			
.) Wohnbauförderung; Rest per 31.12.2021 *	€	-42.500,00	(der zu übernehmen ist)
Nominale Wohnung € 28.000,00			
.) Hypothekendarlehen; Rest per 31.12.2021 *	€	-88.000,00	(der zu übernehmen ist)
Nominale Hypothekendarlehen € 65.800,00			
Nominale zusätzl. Darlehen € 45.000,00			
.) einbezahlte Grund- u. Baukostenbeiträge gemäß § 17 WGG	€	-35.000,00	
<hr/>			
Barkaufpreis	€	29.500,00	
zuzüglich Übereignungskostenpauschale	€	1.600,00	
RESTZAHLUNG	€	31.100,00	

Horn, am 10.06.2021, /Be.

* Die Darlehensreste sind eine Vorausberechnung auf Basis der heute vorliegenden Tilgungspläne

Die Grunderwerbssteuer (Finanzamt) und die Eintragungsgebühr (Bezirksgericht) sind separat zu entrichten.

Erklärung:

Ich, Herr Max Mustermann, geb. am 01.01.1980, erkläre verbindlich, Ihr Angebot (lt. o.a. Konditionen) anzunehmen und stimme der Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zu.

Datum, Unterschrift

- Stichtag der Eigentumsübertragung
- Gesamtkaufpreis Wohnung/Reihenhaus (ggfs. inkl. PKW Stellplatz)
- Kapitalausstattung der zu übernehmenden Wohnbauförderung (Saldo kann aufgrund rückzahlbarer Zuschüsse höher sein als der ursprüngliche Nominalbetrag.)
- Kapitalausstattung des Bankdarlehens; wird mittels separater Vereinbarung vom Käufer zur weiteren Rückzahlung in Raten auf die restliche Kreditlaufzeit übernommen
- Grund- u. Baukostenbeitrag, der bei Mietvertragsabschluss geleistet wurde. Wird pro Jahr mit 1 % abgewertet (Verwohnung)
- Barkaufpreis (= Kaufpreis abzüglich Grund- u. Baukostenbeitrag, sowie der zur weiteren Rückzahlung zu übernehmenden Darlehen)
- Kosten der Kaufvertragsabwicklung (Pauschalbetrag)
- Restzahlung, die vor Vertragsunterfertigung zu überweisen ist
- Die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% sowie die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % der Bemessungsgrundlage werden separat vorgeschrieben und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Annahme Kaufangebot

Sollten Sie sich dazu entschließen, das Kaufangebot anzunehmen, so ist dies von Ihnen durch Unterfertigung des Kaufangebotes schriftlich zu erklären und das unterfertigte Kaufangebot samt ausgefülltem Datenblatt im Original an uns zu retournieren. Wir leiten im Anschluss die erforderlichen Schritte zur Eigentumsübertragung in die Wege. Bitte beachten Sie, dass es sich um eine verbindliche Vereinbarung handelt und ein nachträglicher Rücktritt nicht mehr möglich ist. Sollte der Vertragsabschluss nicht zustande kommen, gelangen Bearbeitungsgebühren in Höhe von dzt. € 500,00 zur Verrechnung.

Finanzierung

Um die Errichtung des Objektes zu finanzieren, wurden neben Eigenmittel der Mieter (Grund- und Baukostenbeitrag) auch Fremdfinanzierungen in Form eines Förderdarlehens des Landes NÖ sowie eines Bankdarlehens in Anspruch genommen.

Im Zuge des Kaufes ist vorgesehen, dass die auf das Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Kredite vom Käufer zur weiteren Rückzahlung in Raten entsprechend den Bestimmungen des ursprünglichen Kreditvertrages übernommen werden (Schuldübernahme). Die bereits bestehenden, im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte, bleiben als Sicherstellung aufrecht.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die finanzierende Bank zur Durchführung einer Bonitätsprüfung verpflichtet ist. Dazu sind von Ihnen die erforderlichen Unterlagen beizubringen und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Sollte die Bank einer Darlehensübernahme nicht zustimmen können, ist die aushaftende Restschuld zzgl. Zinsen und Spesen nach Vorschreibung zusätzlich zur Einzahlung zu bringen.

Die finanzierende Bank berät Sie selbstverständlich gerne über sämtliche Modalitäten der zu übernehmenden Finanzierung. Wir weisen darauf hin, dass es dem jeweiligen Kreditinstitut frei steht, im Rahmen der Schuldübernahmevereinbarung vom ursprünglichen Kreditvertrag abweichende Konditionen mit Ihnen zu vereinbaren sowie als Aufwandsersatz eine entsprechende Bearbeitungsgebühr zu verrechnen.



Sorgen Sie daher bitte zeitgerecht für eine an Ihre persönliche Situation angepasste Finanzierung des Kaufpreises und berücksichtigen Sie insbesondere auch die anfallenden Nebenkosten (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr).

Ab Stichtag der Eigentumsübertragung erfolgt die Verrechnung der halbjährlichen Raten des Bankdarlehens direkt mit der jeweiligen Bank.

Sollten Sie den Entschluss gefasst haben, die Wohnbauförderung oder den Bankkredit nicht zur weiteren Rückzahlung zu übernehmen und im Zuge der Kaufvertragsabwicklung zur Gänze vorzeitig zurückzahlen, ist uns dies bereits bei Annahme des Kaufangebotes schriftlich mitzuteilen.

In diesem Fall werden wir eine Kündigung der Finanzierung beim jeweiligen Kreditgeber veranlassen. Bitte beachten Sie, dass die im Kaufangebot angeführten Beträge die Kapitalaushaftung zum jeweiligen Stichtag darstellen. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung gelangen zusätzlich zum aushaftenden Restkapital die Zinsen bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin, eigene und fremde Bearbeitungsgebühren, Kosten der Pfandrechtslöschung, Forderungen aus der Zuschussverrechnung und sämtliche allenfalls zusätzlich anfallende Kosten ohne Anrechnung an den Kaufpreis zur Verrechnung!



Das Angebot ist unter der Annahme erstellt, dass die offenen Kredite zur weiteren Rückzahlung in Raten entsprechend der ursprünglichen Kreditverträge übernommen werden. Der im Kaufangebot angeführte Barkaufpreis gilt daher nur unter dieser Voraussetzung!

Förderungswürdigkeit

Da es sich bei der Wohnung/dem Reihenhaus um ein vom Land NÖ gefördertes Objekt handelt, sind die geltenden Förderungsbestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten:

- Hauptwohnsitz auf Dauer der Förderung im geförderten Objekt
- österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellte Person
- die Bewohner besitzen kein weiteres gefördertes Objekt
- Prüfung auf Einhaltung der Einkommensgrenzen (falls neben dem Mieter eine weitere Person als Käufer auftritt)

Eine Zustimmung des Landes NÖ zum Kauf erfolgt nur dann, wenn sämtliche Förderbedingungen eingehalten werden.

Nebenkosten

Grunderwerbsteuer (GrESt): 3,5 % vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 % vom Wert des einzutragenden Rechtes (Verkehrswert)

Übereignungskostenpauschale: Mit der Übereignungskostenpauschale in Höhe von derzeit € 1.600,00 werden die Kosten für die Kaufvertragserstellung, Grundbuchseintragung, Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Barauslagen mit einem Pauschalbetrag abgegolten. Individuelle Zusatzleistungen sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Lastenfreistellung: Sollte eine Lastenfreistellung im Zuge der Vertragsabwicklung von Ihnen gewünscht sein, werden die dafür anfallenden Kosten gesondert verrechnet und vorgeschrieben.

Vertragsabwicklung

Nach Annahme des Kaufangebotes wird von uns die Erstellung eines Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrages bzw. bei bereits bestehendem Wohnungseigentum eines Einzelkaufvertrages beauftragt. Zwecks Übernahme des Bankdarlehens werden wir Ihre Daten an die finanzierende Bank weitergeben und diese wird bezüglich der weiteren Abwicklung mit Ihnen in Kontakt treten.

In weiterer Folge wird Ihnen der Barkaufpreis vorgeschrieben, welcher vor Vertragsunterfertigung

zur Einzahlung zu bringen ist. Nach Erstellung der Vertragsunterlagen findet die Unterfertigung des Kaufvertrages in Anwesenheit unseres Notars statt und es werden die erforderlichen Formalitäten zur Darlehensübernahme mit der finanzierenden Bank abgewickelt.

Der Notar holt in weiterer Folge die Zustimmungserklärung der Förderstelle ein, schreibt Ihnen die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr separat zur Zahlung vor und veranlasst die entsprechenden Grundbucheintragungen. Nach erfolgter Eintragung übermitteln wir Ihnen den Kaufvertrag sowie einen aktuellen Grundbuchsauszug für Ihre Unterlagen.

Bitte beachten Sie, dass die Gesamtabwicklung der Wohnungseigentumsbegründung einige Monate in Anspruch nehmen kann.

Treuhandschaft

Grundsätzlich ist keine treuhändige Abwicklung des Kaufvertrages vorgesehen. Sollten Sie zur Finanzierung des Kaufes einen zusätzlichen Bankkredit benötigen ist es jedoch üblich, dass die finanzierende Bank auf eine treuhändige Abwicklung als Sicherstellung besteht.

In diesem Fall steht Ihnen der Vertragserrichter auch gerne als Treuhänder zur Verfügung. Die dafür anfallenden Kosten werden gesondert verrechnet und sind in der Übereignungskostenpauschale nicht enthalten. Sollte eine treuhändige Vertragsabwicklung erforderlich oder von Ihnen gewünscht sein, so ersuchen wir Sie, uns dies bereits bei Annahme des Kaufangebotes bekanntzugeben. Andernfalls kann es zu erheblichen Verzögerungen und zusätzlichen Kosten bei der Vertragsabwicklung kommen.

monatliche Vorschreibung

Unabhängig vom tatsächlichen Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch erfolgt mit Stichtag der Eigentumsübertragung die Umstellung der Vorschreibung von Miete auf Eigentum. Nachfolgend die wesentlichen Änderungen:

- Entfall der Umsatzsteuer auf Darlehensrückzahlungen
- Umstellung des Bankdarlehens auf Direktverrechnung mit der Bank
- Entfall der Verwohnung und der darauf entfallenden Umsatzsteuer
- Entfall der Rücklagenkomponente
- Anpassung der Verwaltungskostenpauschale
- Vorschreibung der Instandhaltungsrücklage anstatt des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages für künftige Instandhaltungsarbeiten.

Wohnzuschuss

Falls Sie Anspruch auf Wohnzuschuss haben, besteht dieser Anspruch auch nach erfolgter Eigentumsübertragung, sofern die Wohnbauförderung weiterhin aufrecht ist. Die Gewährung von Wohnzuschüssen obliegt ausschließlich der zuständigen Stelle beim Amt der NÖ Landesregierung.

Verwaltung und Instandhaltung

Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt auch weiterhin durch die "KAMPTAL". Zu diesem Zweck ist im Zuge des Kaufes die Erteilung einer Hausverwaltungsvollmacht erforderlich.

Im Wohnungseigentumsgesetz und in weiterer Folge im Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag ist geregelt, welche Teile des Objektes ins Wohnungseigentum und somit in die Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers fallen und welche Gebäudeteile und Einrichtungen dem Allgemeineigentum zuzurechnen sind. Jeder Wohnungseigentümer hat sein Wohnungseigentumsobjekt samt Zubehör auf eigene Kosten ordentlich instand zu halten.

Hinsichtlich der Instandhaltung der allgemeinen Teile des Hauses/der Wohnhausanlage haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage wird im Zuge der monatlichen Vorschreibung eingehoben. Die gesetzliche Mindestrücklage beträgt derzeit € 0,90 pro m² Wohnnutzfläche.

Vermietung



Bitte beachten Sie, dass eine Vermietung des Objektes bei aufrechter Wohnbauförderung nicht möglich ist!

Eine Weitervermietung des geförderten Objektes widerspricht den Bestimmungen der Wohnbauförderung und würde bei Zuwiderhandlung zu einem Verlust der Wohnbauförderung und ggfs. auch zur Rückforderung von Zuschüssen führen.

Nach Ablauf oder vorzeitiger Rückzahlung der Wohnbauförderung ist eine Vermietung unter Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen bzw. der gesetzlich geregelten Mietzinsbeschränkungen möglich.

Weiterverkauf

Bei aufrechter Wohnbauförderung ist ein Weiterverkauf nur an eine förderungswürdige Person möglich. Aufgrund des im Rahmen der Wohnbauförderung im Grundbuch eingetragenen Veräußerungsverbot ist für ein Zustandekommen des Kaufvertrages die Zustimmung des Landes NÖ erforderlich.

Sollten Sie einen Weiterverkauf an eine nicht förderungswürdige Person beabsichtigen, besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Tilgung oder Umfinanzierung des Förderdarlehens.

Spekulationsfrist

Zur Vermeidung von Spekulationen mit Objekten von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist gem. WGG im Zuge der Eigentumsübertragung ein Vorkaufsrecht zugunsten der Bauvereinigung im Grundbuch einzutragen. Kommt es innerhalb von 15 Jahren ab Kaufvertragsstichtag zu einer Wei-

terveräußerung an eine nicht begünstigte nahestehende Person, ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Angebotslegung und dem tatsächlichen Kaufpreis an die Bauvereinigung zu bezahlen. Dieser Differenzbetrag unterliegt darüber hinaus auch der Grunderwerbsteuer.

Eine Ausnahme von dieser Regelung gibt es bei einer Übertragung an begünstigte Personen (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister sowie Lebensgefährten). In diesem Fall wird die Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert nicht zur Zahlung fällig. Verkauft jedoch die begünstigte Person während der Dauer des Vorkaufsrechtes an eine Person außerhalb des begünstigten Personenkreises kommt die o. a. Regelung wieder zur Anwendung. Das Vorkaufsrecht erlischt entweder mit Zeitablauf oder nach Bezahlung des o. a. Differenzbetrages.

Anrechnung von Mietzahlungen

Die im Laufe des Mietverhältnisses geleisteten Mietzahlungen haben keine Auswirkung auf die Höhe des Kaufpreises und führen insbesondere nicht zu einer Minderung des Barkaufpreises.

Es werden jedoch 60 % des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) bei erstmaliger Eigentumsbegründung in den Instandhaltungsfonds der Wohnungseigentumsgemeinschaft übertragen bzw. bei nachträglichem Einzelkauf 60 % des anteiligen EVB kaufpreismindernd angerechnet.