Allgemeine Bedingungen für das Bauspargeschäft
Stand 01.01.2021
Darlehenstarif

Die vorliegende Fassung der Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft – Darlehenstarif (im Folgenden kurz „ABB Darlehenstarif“) ist, soweit sie gemäß § 7 Bausparkassengesetz der Bewilligung der FMA bedarf, mit Bescheid GZ FMA-KI31 0400/0046-ABS/2020 aufsichtsbehördlich genehmigt.

1) Allgemeines

Die Bausparkasse fördert durch Gewährung langfristiger Kredite im Sinne des § 988 ABGB (im Folgenden „Darlehen“ genannt) wohnungswirtschaftliche Maßnahmen in Österreich, das sind im wesentlichen die Errichtung, der Kauf, die Erhaltung und die Verbesserung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Miet- und Genossenschaftswohnungen, sowie der Kauf von Baugründen, sowie Maßnahmen der Bildung und Pflege.

Die Begriffe "Verbraucher" und "Unternehmer" werden im Folgenden im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes verstanden.

2) Vertrag

1. Der Bausparvertrag lautet auf eine bestimmte Vertragssumme, die sich aus Eigenmittelanteil und Darlehensteil zusammensetzt. Der Eigenmittelanteil ist vom Bausparer durch Ansparung aufzubringen oder wird von der Bausparkasse für den Bausparer vorfinanziert (im Rahmen der Aufnahme eines Zwischendarlehens durch den Bausparer bis zur Zuteilung des Bausparvertrages). Die Summe der von einem Bausparer erlangbaren Bauspardarlehen darf einschließlich noch aushaftender Bauspardarlehen insgesamt den in § 1 der Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zum Bausparkassengesetz in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Betrag nicht überschreiten.

2. Die Höhe der Darlehenssumme, des Eigenmittelanteils und somit die Vertragssumme, sowie die vorgesehene Rückzahlungsdauer des zu gewährenden Darlehens ist bei Vertragsabschluss zu vereinbaren.

3. Eine Änderung der Darlehenssumme, der Vertragssumme, des Eigenmittelanteils und der Rückzahlungsdauer ist bis zur Behebung der Eigenmittel mit Zustimmung der Bausparkasse möglich.

3) Verzinsung der Bauspar-Einlagen und Sparleistung

Der Zinssatz für die Bauspareinlagen ist variabel.
Die variable Verzinsung wird jeweils für ein Kalenderjahr festgelegt und wird in dem diesem Kalenderjahr vorangehenden Berechnungsjahr wie folgt ermittelt:
80 % des Wertes des 12-Monats-Euribor für den Stichtag 15. November (bzw. für den folgenden Banktag) des Berechnungsjahres, werden um 250 Basispunkte vermindert und auf Zehntel-Prozentpunkte kaufmännisch auf- oder abgerundet.
Der so ermittelte Zinssatz ist mit einer Untergrenze von 0,1 % und einer Obergrenze von 2,5 % für die Verzinsung des folgenden Kalenderjahres anzuwenden.
Die Anpassung des Einlagenzinssatzes anhand der genannten Kriterien erfolgt einmal jährlich, und zwar mit Wirkung ab 1. 1. des jeweiligen Kalenderjahres für das gesamte Kalenderjahr. Der geänderte Zinssatz wird dem Bausparer mit der jährlichen Kontomitteilung bekannt gegeben. Die Tagessätze für den 12-Monats-Euribor werden auf der Website des European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu) unter „Euribor/Rates/Maturity 12 Months“ veröffentlicht. Sollte es in Zukunft zu einer Veröffentlichung dieses Indikators an anderer Stelle oder in anderer Form kommen, sind die neuen Veröffentlichungen für die Zinsanpassung heranzuziehen, wobei dem Bausparer dieser Indikator auf Anfrage mitgeteilt wird.
Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs der jeweiligen Zahlungen bei der Bausparkasse. Monate werden dabei mit 30, Jahre mit 360 Tagen gerechnet. Beträge, die innerhalb von 14 Tagen nach Einlangen wieder abgehoben werden, sind nicht zu verzinsen, wobei Auszahlungen aus dem Guthaben stets zu Lasten der zuletzt einbezahlten Beträge erfolgen. Die Zinsen werden zum Ende eines jeden Kalenderjahres dem Konto gutgeschrieben. Die separate Auszahlung von Zinsen aus Bausparguthaben ist nicht möglich. Die Mindestsparrate beträgt monatlich EUR 4,- pro 1.000 der Vertragssumme und ist bis zur Zuteilung zu leisten. Die Bausparkasse ist berechtigt, eine vom jeweils aktuellen Standardangebot abweichende Verzinsung zu vereinbaren.

4) Angebotsvarianten und Rückzahlungslaufzeit

Als Standardvariante wird ein Bausparvertrag mit einem Eigenmittelanteil von 1/4 der gewünschten Darlehenssumme angeboten. Es ist auch ein vom Standard abweichender höherer Eigenmittelanteil möglich. Die Rückzahlungslaufzeit des Bauspardarlehens beträgt je nach Vereinbarung zwischen 5 und 35 Jahren (Standardvariante).

5) Kündigung von Bauspar-Einlagen vor der Darlehenszuteilung, Rückzahlungsverfahren und Kosten der Kündigung

1) Kündigung durch den Bausparer

1. Der Bausparer kann den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen schriftlich kündigen. In diesem Fall wird das Bausparguthaben in der Regel innerhalb einer angemessenen Bearbeitungsfrist zurückbezahlt. Reichen die flüssigen Mittel nicht aus, so werden die gekündigten Beträge in der Reihenfolge der Kündigungen nach Maßgabe der verfügbaren Mittel zurückgezahlt.
2. Bei einer Kündigung vor Ablauf von sechs Jahren oder bei Nichterreichung der bei Vertragsabschluß vereinbarten Eigenmittel werden Kündigungsspesen in Höhe von 0,5% der Vertragssumme verrechnet.

2) Kündigung durch die Bausparkasse
Die Bausparkasse kann den Vertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von zwei Monaten ordentlich kündigen,
a) wenn der Bausparer seinen vereinbarten Mindestsparbeitrag nicht leistet und trotz Aufforderung seinen Rückstand innerhalb von 8 Wochen nicht abdeckt. Die oben unter Punkt 5) 1) 2. genannten Folgen der Kündigung (Verrechnung von Kündigungsspesen) gelten in diesem Fall auch bei Kündigung durch die Bausparkasse. Wird durch Teilkündigung die Vertragssumme verringert, werden die Spesen von der gekündigten Summe berechnet und anlässlich der Teilkündigung angelastet. Die Verrechnung der Kündigungsspesen entfällt, wenn die Kündigung nach Ableben des Bausparers erfolgt. Oder
b) wenn die gesetzliche Mindestbindungsfrist für prämienbegünstigte Bausparverträge (derzeit sechs Jahre) abgelaufen ist und das Bausparguthaben die Vertragssumme [siehe Punkt 2) 1.)] übersteigt oder
c) wenn der Darlehensanspruch erloschen ist [siehe Punkt 10) 2.] oder
d) wenn der Bausparer Widerspruch gegen eine Änderung der ABB-Darlehenstarif erhebt [siehe Punkt 14)].

3) Rückzahlung und Verzinsung des Guthabens nach Kündigung
Für alle Kündigungsvarianten gemäß Punkt 5) 1) und 2) gilt:
Die Guthabenauszahlung erfolgt auf das anlässlich der Kündigung vom Bausparer schriftlich bekanntgegebene Konto. Wenn der Bausparer nicht bis längstens drei Monate nach Wirksamwerden der Kündigung schriftlich ein Konto bekanntgeben hat, auf welches die Guthabenauszahlung erfolgen soll, erfolgt die Rücküberweisung des Guthabens auf das im Bausparvertrag angegebene Konto des Bausparers. Soferne im Bausparvertrag kein solches Konto angegeben ist oder dieses nicht mehr aufrecht ist, wird das Bausparguthaben fix mit 0,01% p.a. bis zum Abruf durch den Bausparer bereit gehalten. Während der drei Monate nach Wirksamwerden der Kündigung wird die Verzinsung unverändert fortgeführt.
Im Falle der Vorfinanzierung des notwendigen Eigenmittelanteils durch die Bausparkasse (siehe Punkt 2) 1.) erfolgt keine Guthabenauszahlung an den Bausparer.

6) Zuteilungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Teilnahme an der Zuteilungsrechnung ist die Erreichung der durch Ansparen vertraglich aufzubringenden Eigenmittel. Überdies muss zwischen der ersten Einzahlung und der Zuteilung eine Mindestwartezeit von 18 Monaten liegen.

7) Zuteilungsreihenfolge

1. Die Reihenfolge der Zuteilung wird durch das aktuelle Leistungsverhältnis des Bausparvertrages bestimmt. Bausparverträge mit einem niedrigeren Leistungsverhältnis werden früher zugeteilt. Das Leistungsverhältnis wird berechnet, indem die Darlehens-Leistungszahl (Summe der voraussichtlich über die gesamte Darlehenslaufzeit angelasteten Zinsen dividiert durch Darlehenszinssatz) durch die Sparer-Leistungszahl (Summe der insgesamt gutgeschriebenen Zinsen dividiert durch den entsprechenden Ansparzinssatz) dividiert wird.
2. Die Zuteilungsrechnung erfolgt monatlich zu Monatsbeginn, die Zuteilung jeweils am Ende des folgenden Monats.
3. Das für die Zuteilung erforderliche Leistungsverhältnis wird von der Bausparkasse nach Maßgabe der verfügbaren Mitteln festgelegt und kann im Vorhinein nicht verbindlich zugesagt werden.

8) Sonstige Vertragsbestimmungen

1. Eine Übertragung, Abtretung oder Verpfändung des Bausparguthabens bedarf der Zustimmung der Bausparkasse. Die Übertragung eines Bausparvertrages ist nur möglich:
- auf im Zuge einer Verlassenschaftsabhandlung bestimmte Erben oder Legatare,
- auf durch gerichtliche oder behördliche Verfügung bestimmte natürliche Personen,
- zwischen Verwandten in gerader Linie, Geschwistern, Ehegatten und Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft (Nachweis eines sechs Monate andauernden gemeinsamen Wohnsitzes erforderlich) leben,
- im Rahmen von Großbauvorhaben,
- bei bereits ausbezahlten Bauspardarlehen.

Werden die Rechte aus dem Vertrag ohne Zustimmung der Bausparkasse übertragen, abgetreten oder verpfändet oder werden diese Rechte von dritter Seite gepfändet, so hat die Bausparkasse das Recht, den Vertrag zu kündigen. Der Bausparer wird bei Vertragsabschluss über diesen Umstand informiert.

2. Ein Bausparvertrag kann mit Zustimmung der Bausparkasse geteilt werden. Die am Bausparvertrag zum Zeitpunkt der Teilung vorhandene Sparer-Leistungszahl (Summe der gutgeschriebenen Zinsen dividiert durch den entsprechenden Ansparzinssatz) wird im Verhältnis des geteilten Bausparguthabens auf den neuen Vertrag übertragen. Eine

Zusammenlegung von zwei oder mehreren Bausparverträgen ist von der Zustimmung der Bausparkasse abhängig und nur möglich, wenn bei allen zusammenzulegenden Verträgen seit der ersten Einzahlung 15 Monate verflossen sind.

3. Der Eintritt des Erwerbers einer an die Bausparkasse verpfändeten Liegenschaft in das damit verbundene Darlehen bedarf der Zustimmung durch die Bausparkasse. Die Bausparkasse ist berechtigt, ihre Zustimmung zum Eintritt neuer Darlehensschuldner von der Bezahlung einer jeweils festzusetzenden Sondertilgung und der Entrichtung einer einmaligen Darlehensübertragungs-gebühr in Höhe von 3% der Restschuld abhängig zu machen.

9) Verzinsung und Tilgung des Darlehens

1. Der Zinssatz für Bauspardarlehen wird in der Schuldurkunde vereinbart.
Es sind folgende Darlehensangebote für zugeteilte Bauspardarlehen möglich:
a) variable Verzinsung für die gesamte Laufzeit, wie im Folgenden beschrieben oder
b) Kombination von fix und variabel, wie im Folgenden beschrieben oder
c) fixe Verzinsung bis zur gesamten Laufzeit, wie im Folgenden beschrieben.

Der Fixzinssatz ist für die Dauer der vereinbarten Fixzinsbindung unveränderlich.
Der Fixzinssatz für neue Darlehenszusagen, der für die ersten 20 Jahre ab Zuteilung höchstens 6 % betragen darf, gilt für alle neuen Darlehenszusagen, die ab dem Stichtag der Fixierung bis zu einer neuen Fixierung erfolgen.
Die variable Verzinsung wird jeweils für ein Kalenderjahr festgelegt und wird in dem diesem Kalenderjahr vorangehenden Berechnungsjahr wie folgt ermittelt:
Indikator ist der Wert des 12-Monats-Euribor für den Stichtag 15. November (bzw. für den folgenden Banktag) des Berechnungsjahres. Sollte dieser Indikator auf einen Wert unter 0% fallen, wird für die Zinssatzanpassung ein Wert von 0% herangezogen (dies gilt jedoch nicht gegenüber Verbrauchern). Dieser Indikator wird um bis zu 300 Basispunkte (bzw. bis zu 350 Basispunkte bei Darlehen, die eine endfällige Kapitaltilgung enthalten und bei Darlehen ohne grundbücherliche Besicherung) erhöht und auf Zehntel-Prozentpunkte kaufmännisch auf- oder abgerundet. Die Tagessätze für den 12-Monats-Euribor werden auf der Website des European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu) unter „Euribor/Rates/Maturity 12 Months“ veröffentlicht. Sollte es in Zukunft zu einer Veröffentlichung dieses Indikators an anderer Stelle oder in anderer Form kommen, sind die neuen Veröffentlichungen für die Zinsanpassung heranzuziehen, wobei dem Bausparer dieser Indikator auf Anfrage mitgeteilt wird.

Zusätzlich kann eine Untergrenze von 1% bis 3% und eine Obergrenze von 6 % jährlich vereinbart werden („Zinsbandbreite“).
Bei Darlehen ohne grundbücherliche Sicherstellung und bei solchen mit endfälliger Kapitaltilgung: Untergrenze von 3 % bis 5 % und Obergrenze von 6 % jährlich. Diese Zinsbandbreite kann für bis zu 20 Jahre ab Zuteilung vereinbart werden.
Die konkrete Dauer der Begrenzung des Zinssatzes sowie eine allfällige Zinsbandbreite werden in der Schuldurkunde vereinbart.
Die Anpassung des Darlehenszinssatzes anhand der genannten Kriterien erfolgt einmal jährlich, und zwar mit Wirkung ab 1. 1. des jeweiligen Kalenderjahres für das gesamte Kalenderjahr. Im Jahr des Auslaufens der Zinssatzbandbreite erfolgt die Zinssatzanpassung auch unterjährig. Die Änderung des Zinssatzes wird dem Bausparer vor Wirksamwerden schriftlich unter gleichzeitiger Bekanntgabe der sich bei gleichbleibender Vertragslaufzeit ergebenden neuen Rate bekannt gegeben.

Die Bausparkasse ist berechtigt, eine vom jeweils aktuellen Standardangebot abweichende Verzinsung zu vereinbaren. Für diese Vereinbarungsmöglichkeit gilt für die ersten längstens 20 Jahre ab Zuteilung eine Obergrenze von 6%.

Die Bausparkasse kann für Bauspardarlehen im Rahmen von Großbauvorhaben abweichende Zinssatzvereinbarungen treffen und für die ersten längstens 20 Jahre ab Zuteilung abweichende Zinsobergrenzen bzw. Zinsuntergrenzen vereinbaren.

Die Zinsen werden vierteljährlich im Nachhinein dem jeweils aushaftenden Darlehensbetrag zugeschlagen. Die im Vierteljahr jeweils angefallenen Zinsen und Entgelte sind Teil des Abschlusssaldos, der in der Folge weiter verzinst wird („Zinseszinsen“).Die Zinsenberechnung erfolgt durch Anwendung des Zinssatzes multipliziert mit der Zahl der tatsächlich anfallenden Kalendertage, geteilt durch 360.
Tilgungszahlungen werden bei der Zinsenberechnung mit dem Tag des Eingangs der jeweiligen Zahlungen bei der Bausparkasse berücksichtigt. Bei Teilauszahlungen werden Zinsen nur für die behobenen Darlehensteile verrechnet.

Die Bausparkasse ist berechtigt, den jeweils vereinbarten Zinssatz für Bauspardarlehen mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen nach billigem Ermessen zu verändern, wenn die dafür maßgeblichen Umstände nicht vom Willen der Bausparkasse abhängen. Ein solcher Fall liegt insbesondere dann vor, wenn die für die Bausparkasse zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen notwendige Aufbringung von Sparzahlungen zum gegebenen Zinssatz für die Sparzahlungen nicht mehr gewährleistet ist. Bei Wegfall dieser Situation wird die Bausparkasse den Zinssatz wieder auf die ursprünglich vereinbarte Regelung zurückführen.

Der Darlehensnehmer ist jederzeit berechtigt, das Darlehen vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit teilweise oder ganz zurückzuzahlen.
Während einer variablen Zinsphase kann das Darlehen jederzeit teilweise oder zur Gänze vorzeitig zurückgezahlt werden, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung zur Verrechnung kommt.
Während einer Fixzinsphase ist die Bausparkasse gegenüber Verbrauchern bei vorzeitiger Rückzahlung unter Einhaltung der Voraussetzungen und Grenzen des § 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (bzw. soweit das Verbraucherkreditgesetz zur Anwendung kommt unter Einhaltung der Voraussetzungen und Grenzen des § 16 Verbraucherkreditgesetzes) berechtigt, die Einhaltung einer Kündigungsfrist zu vereinbaren und bei deren Nichteinhaltung

durch den Verbraucher eine Vorfälligkeitsentschädigung zu fordern. Die Details dazu werden in Punkt 2.2. der Schuldurkunde vereinbart. Die Vorfälligkeitsentschädigung wird jeweils mit Ende des Kalenderjahres dem Darlehenskonto angelastet bzw. bei gänzlicher Tilgung dem abzudeckenden Saldo zugeschlagen.
Bei einem mit einem Unternehmer abgeschlossenen Darlehen kann eine Vorfälligkeitsentschädigung ohne die Einschränkungen des § 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes bzw. des § 16 Verbraucherkreditgesetzes vereinbart werden.

2. Die Höhe der Rate und die Rückzahlungsdauer wird im Einzelfall berechnet. Die Rate umfasst die Verzinsung und Tilgung des Darlehens. Die Zahlungen werden zuerst auf die Versicherungsbeiträge, Gebühren, Kosten und Zinsen und sodann auf das Kapital verrechnet. Der Beginn der Rückzahlung wird von der Bausparkasse festgesetzt. Die Bausparkasse kann mit dem Bausparer vereinbaren, dass insbesondere bei Vorliegen besonderer Umstände wie beispielsweise Arbeitslosigkeit, Scheidung, Karenz oder Krankheit, für einen Zeitraum von insgesamt maximal bis zu 48 Monaten während der Laufzeit des Darlehens nur die anfallenden Zinsen zu bezahlen sind.

3. Der effektive Jahreszins, der sich aus dem vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag nach den Bestimmungen des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (bzw. soweit das Verbraucherkreditgesetz zur Anwendung kommt nach den Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes) berechnet, wird anlässlich der Darlehensgewährung errechnet und im Schuldschein ausgewiesen.

4. Tritt eine Erhöhung des Zinssatzes oder der Entgelte für Kontoführung ein, so hat der Darlehensnehmer auf Verlangen der Bausparkasse entsprechend erhöhte Monatsraten zu zahlen, damit die ursprünglich vorgesehene Tilgungszeit gewährleistet bleibt.

5. Die Rate für das Bauspardarlehen ist am Monatsersten fällig. Bei Zahlungsverzug wird der Rückstand zuzüglich zu den vereinbarten Zinsen mit maximal 5% jährlich bei sofortiger Fälligkeit verzinst. Die Regelung über die vierteljährliche Kapitalisierung gemäß Punkt 9) 1. kommt auf Verzugszinsen nicht zur Anwendung.

6. Wenn jedoch das gesamte Bauspardarlehen zur Rückzahlung fällig gestellt wird, werden monatlich bis zur Abdeckung zusätzlich zu den vereinbarten Darlehenszinsen erhöhte Zinsen im Ausmaß von 3% jährlich, berechnet vom jeweiligen aushaftenden Schuldsaldo zum Monatsbeginn, verrechnet. In diesem Fall kommt es zu keiner zusätzlichen Verrechnung von Verzugszinsen gemäß Punkt 9) 5.

7. Die Bausparkasse kann zur Abdeckung von Rückständen alle bei ihr unterhaltenen Guthaben des Darlehensnehmers heranziehen.

10) Bereitstellung, Erlöschen des Darlehensanspruches, Auszahlung der Vertragssumme und Sicherstellung

1. Sind am Ende eines Kalenderjahres die Voraussetzungen für die Zuteilungsmöglichkeit der Vertragssumme erreicht, informiert die Bausparkasse den Bausparer darüber in der jährlichen Kontomitteilung mit der Aufforderung, binnen zwei Monaten schriftlich zu erklären, ob er diese Zuteilung annimmt.
Fehlt für den Anspruch auf ein Bauspardarlehen nur mehr der im folgenden Jahr eintretende Ablauf der Mindestwartezeit von 18 Monaten, enthält die jährliche Kontomitteilung ebenfalls diese Information mit der Aufforderung binnen zwei Monaten nach Eintritt des Stichtags für die Zuteilungsmöglichkeit, schriftlich zu erklären, ob er diese Zuteilung annimmt. Nach erfolgter Zuteilung kann über das Sparguthaben verfügt werden. Das Darlehen wird erst nach Erfüllung auch aller im Weiteren genannten Voraussetzungen ausbezahlt. Die Höhe des Darlehens ergibt sich aus der Differenz zwischen der Vertragssumme und den Eigenmitteln.

2. Nimmt der Bausparer die Zuteilung nicht an oder gibt er die Annahmeerklärung nicht fristgerecht ab oder widerruft er seine bereits abgegebene Annahmeerklärung, so erlischt der Anspruch des Bausparers auf die mit dieser Zuteilung bereitgestellte Vertragssumme, nicht hingegen der Anspruch auf ein Darlehen an sich. Der Bausparvertrag wird so fortgesetzt, dass der Bausparer solange nicht an der Zuteilungsrechnung teilnimmt, bis er neuerlich die Zuteilung beantragt. Nach Einlangen des Antrages nimmt der Bausparer zu dem dem Eingang des Antrages nächstfolgenden Stichtag neuerlich an der Zuteilungsrechnung teil.
Der Darlehensanspruch erlischt endgültig, wenn
a) die gesetzliche Mindestbindungsfrist für prämienbegünstigte Bausparverträge (derzeit sechs Jahre) abgelaufen ist und der Bausparer die von der Bausparkasse angebotene Zuteilung ablehnt; oder
b) wenn der Bausparer, der die Zuteilung nicht ausdrücklich abgelehnt hat [siehe lit. a)], keinen Antrag auf Zuteilung binnen zwei Jahren ab Ablauf der gesetzlichen Mindestbindungsfrist für prämienbegünstigte Bausparverträge (derzeit sechs Jahre) stellt; oder
c) trotz fristgerechten Antrags auf Zuteilung, nicht binnen drei Jahren ab Ablauf der gesetzlichen Mindestbindungsfrist für prämienbegünstigte Bausparverträge (derzeit sechs Jahre) der Darlehensvertrag mit der Bausparkasse zustande kommt.
In allen genannten Fällen ist die Bausparkasse bei erloschenem Darlehensanspruch gemäß Punkt 5) 2.c) zur Kündigung des Bausparvertrages berechtigt.

3. Die Bausparkasse hält die zugeteilte Vertragssumme 9 Monate bereit. Wenn die zur Überprüfung des finanzierenden Vorhabens erforderlichen Unterlagen nicht innerhalb dieser 9 Monate vorgelegt werden, erlischt die Zuteilung bzw. der Darlehensanspruch. Sofern das Guthaben behoben worden ist, wird das Ansparkonto abgerechnet und geschlossen.

Die Bereithaltungsfrist kann über schriftlichen Wunsch des Bausparers auf insgesamt 18 Monate verlängert werden, wenn entweder das Guthaben während der ersten 9 Monate nach der Zuteilung nicht behoben worden ist oder nachweislich in das zu finanzierende Bau- bzw. Kaufvorhaben investiert wurde, und der diesbezügliche Antrag innerhalb von 9 Monaten nach der Zuteilung bei der Bausparkasse eingelangt ist.

4. Die von der Bausparkasse verlangten Unterlagen über das zu finanzierende Vorhaben sind vom Bausparer der Bausparkasse vorzulegen. Die Gesamtfinanzierung muss gewährleistet sein. Die Bausparkasse kann das Vorhaben und seine Durchführung überprüfen.

5. Sicherstellung des Bauspardarlehens:

a) Das Bauspardarlehen ist grundbücherlich auf einer Liegenschaft in Österreich sicherzustellen. Nach grundbücherlicher Sicherstellung wird das Darlehen entsprechend dem Wert der Pfandliegenschaft, bei Bauvorhaben entsprechend dem Baufortschritt, ausgezahlt. Das Darlehen darf 80% des Verkehrswertes der Pfandliegenschaften nicht übersteigen. Innerhalb dieser Grenze setzt die Bausparkasse die zulässige Belehnungshöhe fest. Der Verkehrswert wird durch die Bausparkasse oder durch eine Sparkasse oder durch andere Sachverständige ermittelt.
b) Die Bausparkasse kann auch Ersatzsicherheiten gemäß § 10 Absatz 3 des Bausparkassengesetzes akzeptieren.

6. Die der Bausparkasse aus der Überprüfung gemäß Abs. 4 und der Schätzung gemäß Abs. 5 entstehenden Kosten werden dem Bausparer verrechnet.

7. Die Bausparkasse kann bei Produkten ohne grundbücherliche Sicherstellung die Gewährung des Bauspardarlehens vom Abschluss und der Abtretung einer ausreichenden Ablebensrisikoversicherung zur Sicherung ihrer Forderung abhängig machen. Die Versicherung kann von der Bausparkasse auch als zusätzliche Sicherheit neben der grundbücherlichen Sicherstellung verlangt werden.
Das Erfordernis bzw. der Umfang werden mit dem Kunden individuell im Zuge der Darlehensgewährung besprochen und in der Schuldurkunde vereinbart.
Die Bausparkasse als Versicherungsnehmerin schließt mit einer Versicherung nach ihrer Wahl eine Ablebensrisikoversicherung auf das Leben des Darlehensnehmers im Wege eines Sammelversicherungsvertrages zur Versicherung gegen Ausfälle aus der Darlehensschuld ab.
Bei mehreren Darlehensnehmern legen diese gemeinsam mit der Bausparkasse fest, welcher volljährige Darlehensnehmer der/die Versicherte sein soll.
Die Versicherungssumme darf höchstens die jeweils gültige Höchstsumme der von einem Bausparer erlangbaren Bauspardarlehen gemäß § 1 der Bausparkassengesetzverordnung je versicherter Person betragen.
Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die von der Bausparkasse entrichtete Versicherungsprämie zu refundieren.
Die oben genannte Versicherungsmöglichkeit besteht, wenn der Darlehensnehmer zu Beginn der Versicherung das 54. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Für Darlehensnehmer, die das 54. Lebensjahr bereits vollendet haben, besteht eine Versicherungsmöglichkeit aufgrund besonderer Vereinbarung.
Die Bausparkasse wird als Ersatz für eine gemäß den obigen Bestimmungen verpflichtende Ablebensrisikoversicherung die Versicherungspolice eines anderen Anbieters akzeptieren, wenn diese eine gleichwertige Garantieleistung wie die von der Bausparkasse angebotene Versicherungspolice bietet.

8. Ausreichende Versicherung der Baulichkeiten des Pfandobjektes gegen Elementarschäden ist durch den Darlehensnehmer zu gewährleisten. Die Bausparkasse ist berechtigt, rückständige Versicherungsprämien aller Art für den Bausparer zu bezahlen und ihm weiterzuverrechnen.

9. Die Bausparkasse ist berechtigt, die Darlehensgewährung aus den in Punkt 11) angeführten Gründen abzulehnen oder zu widerrufen.

10. Ist das Darlehen innerhalb von 36 Monaten ab schriftlicher Darlehenszusage nicht oder nicht voll ausgezahlt, erlischt der (restliche) Darlehensanspruch nach fruchtlosem Ablauf einer Frist von 3 Monaten, die dem Darlehensnehmer von der Bausparkasse unter Hinweis auf diese Rechtsfolge sowie die damit verbundenen Gebühren und Kosten gemäß Punkt 12 Ziffern 6 und 7 gesetzt wird. Die Frist von 36 Monaten kann im Einvernehmen mit der Bausparkasse verlängert werden, sofern der Darlehensnehmer nachweist, dass er die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

11. Alle mit der Bausparfinanzierung verbundenen Kosten können von der Bausparkasse mitfinanziert werden.

11) Fälligkeit des Darlehens

Die Bausparkasse ist bei Vorliegen eines sachlich gerechtfertigten Grundes zur Fälligstellung des Darlehens berechtigt. Das bedeutet, dass der Darlehensnehmer das Darlehen sofort zurückzuzahlen hat. Ein sachlich gerechtfertigter Grund liegt insbesondere vor wenn,

1. die fälligen Raten nicht bezahlt und zumindest eine rückständige Rate des Bausparers seit mindestens 6 Wochen fällig ist und die Bausparkasse den Bausparer unter Androhung des Terminverlustes und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 2 Wochen erfolglos gemahnt hat,

2. das Darlehen nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird,

3. die vereinbarten Sicherheiten des Darlehens nicht oder nicht im bedungenen Umfang beigebracht werden oder zur Verfügung stehen.

12) Kontoführung, Gebühren und Kosten

1. Für die Führung des Ansparkontos werden pro Konto jährlich EUR 5,30, für das Darlehenskonto pro Konto quartalsweise EUR 16,00 verrechnet und dem Konto angelastet. Die Kontoführungsspesen fallen für jedes Kalenderjahr (auch Rumpfjahre) an. Der Valutierungsstichtag ist für das Ansparkonto jeweils der 01.01. jedes Kalenderjahres (ausgenommen im Eröffnungsjahr, in dem die Valutierung von der die Kontoführungsspesen deckenden Einzahlung bzw. Prämiengutschrift abhängig ist). Der Valutierungsstichtag ist für das Darlehenskonto jeweils der 01.01., der 01.04., der 01.07. und der 01.10. jedes Kalenderjahres (ausgenommen im Eröffnungsjahr, in dem der erste Valutierungsstichtag für die Kontoführungsspesen der Tag der ersten Belastung des Darlehenskontos ist). Änderungen der Kontoführungsspesen werden im Ausmaß der Erhöhung bzw. Senkung des von der Statistik Österreich veröffentlichten Tariflohnindex 86 (Basis 86=100, Untergruppe Generalindex) vorgenommen. Die Bausparkasse kann von einer gerechtfertigten Anpassung zu ihren Gunsten ganz oder teilweise Abstand nehmen. Dies hindert sie nicht, die Änderung zu einem späteren Zeitpunkt in vollem Ausmaß durchzuführen. Die Neubemessung ergibt sich aus der Änderung des Tariflohnindex gegenüber dem Vergleichswert zu jenem Zeitpunkt, an dem die jeweils letzte Anpassung dieser Spesensätze erfolgte. Die Änderungen werden vor Wirksamwerden dem Bausparer mit einer gesonderten Information oder mit der jährlichen Kontomitteilung mitgeteilt.

2. Die Bausparkasse kann eine einmalige Bearbeitungsgebühr von insgesamt bis zu 3 % des Darlehens verrechnen.

3. Sonderleistungen sind Dienste, die über die gewöhnliche Abwicklung eines Bausparvertrages hinausgehen und zu denen sie nicht schon auf Grund der vorliegenden Allgemeinen Bedingungen verpflichtet ist (z. B. Vormerkung von Verpfändungen, Abwicklung über einen Treuhänder). Wenn der Bausparer Sonderleistungen in Anspruch nimmt, kann die Bausparkasse zur Deckung ihr allenfalls daraus entstandener Barauslagen und als Entschädigung für den damit verbundenen zusätzlichen Arbeitsaufwand eine angemessene vom Bausparer zu leistende Vergütung festsetzen. Die Bausparkasse kann diese Vergütung entweder zur Einzahlung vorschreiben oder dem Anspar- bzw. Darlehenskonto anlasten. Der Umfang der Sonderleistungen und die jeweilige Höhe der Vergütung dafür ergeben sich aus der jeweiligen, im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Sonderleistung gültigen, gesonderten Preistabelle der Bausparkasse und werden im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Sonderleistung zwischen dem Bausparer und der Bausparkasse vereinbart. Die Preistabelle kann bei der Bausparkasse jederzeit kostenfrei erfragt werden und ist überdies auf der Website der Bausparkasse einsehbar.

4. Bei Darlehen, für die wegen der geringen Höhe eine Besicherung nicht erforderlich ist (§ 10 Abs 4 Pkt.2. Bausparkassengesetz, in Verbindung mit § 5 der Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zum Bausparkassengesetz in der jeweils geltenden Fassung) kann für die höheren Risken ein einmaliger Risikoaufschlag von 0,5% der Darlehenssumme verrechnet werden.

5. Die Bausparkasse ist berechtigt, als Ausgleich für das typischerweise erhöhte Risiko, einen einmaligen Risikoaufschlag in Höhe von 0,25% der Darlehenssumme zu verrechnen, sofern der Nachweis über die ausreichende Versicherung der Baulichkeiten des Pfandobjektes gegen Elementarschäden gemäß Punkt 10) 8. nicht bis spätestens 4 Wochen nach gänzlicher Darlehensauszahlung durch den Darlehensnehmer beigebracht wird.

6. Alle Gebühren und Kosten für die Aufnahme des Darlehens (z.B. für Besichtigung und Schätzung der Pfandliegenschaft, Gutachten und Baukontrollen), dessen Sicherstellung durch Pfandrecht (z.B. gerichtliche oder notarielle Beglaubigungskosten, gerichtliche Eintragungsgebühr für das Pfandrecht) oder Sicherstellung durch Ersatzsicherheit sowie für die Löschung des Pfandrechtes bzw. der Ersatzsicherheit sowie alle aus dem Anspar- bzw. Darlehensvertrag mit der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung verbundenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, insbesondere Kosten für Mahnschreiben und Stundungsvereinbarungen sind vom Bausparer bzw. Darlehensnehmer aus eigenem zu tragen, werden dem Anspar- bzw. Darlehenskonto angelastet und sind auf dieses vom Bausparer bzw. Darlehensnehmer ohne Rückforderungsrecht gegenüber der Bausparkasse und unbeschadet der Zahlungsverpflichtung nach Ziffer 7 bei Vorschreibung sofort zu bezahlen.

7. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist für die Inanspruchnahme des Darlehens gemäß Punkt 10 Ziffer 10 sowie im Falle des ausdrücklichen teilweisen oder gänzlichen Darlehensverzichtes durch den Darlehensnehmer und im Falle der gerechtfertigten Ablehnung oder Widerruf durch die Bausparkasse gemäß Punkt 10 Ziffer 10 ist die Bausparkasse berechtigt, als pauschalen Ersatz für die Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen im Rahmen der Darlehensverhandlungen und -vergabe bis zur Auszahlungsreife des Darlehens, eine einmalige Gebühr in Höhe von 0,5% der nicht in Anspruch genommenen Darlehenssumme zu verrechnen. Dieser Betrag ist durch den Darlehensnehmer unbeschadet der Zahlungsverpflichtung nach Ziffer 6 bei Vorschreibung sofort zu bezahlen.

13) Haftung

Der Bausparer nimmt zur Kenntnis, dass die Bausparkasse, soweit gesetzlich zulässig, nach bestem Wissen und Gewissen in banküblichem Ausmaß Auskünfte und Ratschläge erteilt. Die Bausparkasse muss jedoch für sich und die mit ihr zusammenarbeitenden Personen wegen der großen Zahl und Mannigfaltigkeit der Geschäftsvorfälle für die gesamte Geschäftsverbindung mit dem Bausparer, aber auch für die Inanspruchnahme ihrer Einrichtungen durch Nichtkunden, den Ausschluss einer Haftung für leichte Fahrlässigkeit beanspruchen. Dies gilt nicht für Personenschäden.

14) Änderungen der ABB-Darlehenstarif

1. Änderungen der ABB-Darlehenstarif sind zulässig, wobei Änderungen gem. § 4 Ziffer 1 bis 7 des Bausparkassengesetzes der Genehmigung der FMA (Finanzmarktaufsicht) bedürfen. Sie können sich auch auf bestehende Verträge erstrecken. Änderungen der ABB-Darlehenstarif mit Geltung für bereits abgeschlossene Bausparverträge werden dem Bausparer umgehend und schriftlich mitgeteilt.
2. Änderungen mit Geltung für bereits abgeschlossene Bausparverträge sind zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind und mit dem Bausparer vereinbart werden. Die Vereinbarung kommt wie folgt zustande: Die Änderung wird dem Bausparer mit einem gesonderten Schreiben bekannt gegeben und darin ist der Bausparer zusätzlich darauf hinzuweisen, dass er innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung verlangen kann, dass die Änderung auf seinen Bausparvertrag keine Anwendung finde, andernfalls seine Zustimmung zur Änderung als erteilt gilt. Wenn der Bausparer der Änderung seines Bausparvertrages rechtzeitig widerspricht, so steht der Bausparkasse das Recht zu, den nicht zugeteilten Bausparvertrag zu kündigen und das Bausparguthaben auszuzahlen. Auch davon und von den Folgen der Kündigung ist der Bausparer in der Mitteilung der Änderung zu verständigen.
Sind Änderungen mit Geltung für bereits abgeschlossene Bausparverträge geringfügig und sachlich gerechtfertigt, so sind diese Änderungen ohne gesonderte Vereinbarung zulässig.

15) Kommunikation; Anerkenntnis der Kontomitteilung
1. Eine Wissens- oder Willenserklärung des Bausparers wird wirksam, wenn und sobald sie der Bausparkasse schriftlich zugegangen ist.
2. Der Bausparer hat der Bausparkasse Änderungen seines Namens, seiner Telefonnummer, seiner E-Mail Adresse und seiner oder der Anschrift einer anderen von ihm namhaft gemachten Empfangsstelle unverzüglich mitzuteilen. Gibt der Bausparer Änderungen der Anschrift nicht bekannt, so gelten schriftliche Erklärungen der Bausparkasse nach dem gewöhnlichen Postlauf als zugegangen, wenn sie an die letzte vom Bausparer bekannt gegebene Anschrift abgesendet wurden.
3. Die Bausparkasse sendet dem Bausparer im ersten Quartal eines jeden Kalenderjahres eine Kontomitteilung mit dem aktuellen Kontostand per Ende des Vorjahres zu. Der Kontostand gilt als vom Bausparer anerkannt, wenn er gegenüber der Bausparkasse nicht innerhalb von zwei Monaten nach Empfang der Kontomitteilung schriftlich Einwendungen erhebt. Auf diese Bedeutung der Unterlassung der Erhebung von Einwendungen binnen zwei Monaten wird die Bausparkasse den Bausparer in der Kontomitteilung besonders hinweisen.
4. Falls der Bausparer seine im Bausparvertrag angegebene Kontoverbindung ändert, ist er verpflichtet, der Bausparkasse die neue Kontoverbindung bekannt zu geben.

16) Sonstige Vertragsbestimmungen

1. Über jede Änderung hinsichtlich der Obsorgeberechtigung für minderjährige oder sonst wie pflegebefohlene Bausparer ist die Bausparkasse sofort zu informieren. Diese Verpflichtung trifft bis zur Eigenberechtigung des Bausparers neben dem Bausparer auch den/die bisherigen(n) und neue(n) Obsorgeberechtigte(n) zur ungeteilten Hand.
2. Der Bausparer ist verpflichtet, bei Beginn der Geschäftsbeziehung bekannt zu geben, ob er die Geschäftsbeziehung auf eigene oder fremde Rechnung bzw. im fremden Auftrag betreiben will; diesbezügliche Änderungen während aufrechter Geschäftsbeziehung hat der Bausparer von sich aus der Bausparkasse unverzüglich bekannt zu geben.
3. Für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem Bausparer und der Bausparkasse gilt österreichisches Recht.
4. Die Bausparkasse gehört der Einlagensicherungseinrichtung Einlagensicherung Austria Ges.m.b.H. (ESA) an. Der Bausparer erhält vor Vertragsabschluss die gesetzgemäße Information zur Einlagensicherung.

Hinweis:

Vor Zuteilung des Bausparvertrages kann die Bausparkasse ein Angebot für eine Vorfinanzierung (Zwischendarlehen) machen. Es gelten dafür die „Bedingungen für die Gewährung von Zwischendarlehen“.