Allgemeine Informationen nach § 7 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz zum Bauspardarlehen der s Bausparkasse

Stand 8. August 2022

Diese Information wurde verfasst von:
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
Am Belvedere 1
1100 Wien

1. Für welche Zwecke kann das Darlehen verwendet werden?

- Für Maßnahmen in Zusammenhang mit **Wohnen**, wie insbesondere die Errichtung, den Kauf und die Erhaltung und Verbesserung von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden und Wohnungen; außerdem für die Anschaffung von Baugründen für die oben genannten Zwecke.
- Für Maßnahmen in Zusammenhang mit **Bildung**, wie insbesondere Ausgaben für die Berufsausbildung und die berufliche Weiterbildung.
- Für Maßnahmen in Zusammenhang mit **Pflege**, wie insbesondere Ausgaben für die Betreuung und Hilfe sowie die medizinische Behandlung.

2. Welche Möglichkeiten der Besicherung stehen zur Verfügung?

- **Bauspardarlehen mit grundbücherlicher Besicherung**

Grundsätzlich sind Bauspardarlehen grundbücherlich zu besichern, das heißt, auf einer Liegenschaft (auch Eigentumswohnung) im Inland wird ein Pfandrecht eingetragen. Das Pfandrecht – auch Hypothek genannt – dient der Bausparkasse als Sicherheit für die Finanzierung. Wenn alles zurückgezahlt ist, wird das Pfandrecht wieder gelöscht.

Zusätzlich können – je nach individueller Situation – weitere der unten angeführten Sicherheiten vereinbart werden.

- **Bauspardarlehen ohne grundbücherliche Besicherung**
  - **Verpfändung von Ansprüchen aus einer Ablebensrisikoversicherung**
    Dient der Absicherung der Angehörigen im Ablebensfall. Durch die Verpfändung zahlt die Versicherungsgesellschaft bei Eintritt des Versicherungsfalles die Versicherungssumme nur an den Pfandgläubiger aus.
  - **Abtretung der garantierten Rückkaufwerte aus einer Lebensversicherung** nach österr. Recht mit aktuell vorhandenem, garantiertem Rückkaufswert. Diese Versicherung kann auch als (teilweiser oder gänzlicher) Ersatz für eine grundbücherliche Besicherung dienen.
  - **Abtretung Rückzahlungsansprüche bei Genossenschaftswohnungen und Kleingärten**
    Abgetreten werden die Ansprüche gegenüber einer Gemeinnützigen Wohnbauvereinigung auf Rückzahlung von Beträgen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens geleistet wurden (wie eingezahlte Genossenschaftsanteile, Grund- und Baukostenbeiträge, Finanzierungsbeiträge), auf Rückzahlung von Aufwandersatz gemäß § 10 MRG oder § 20 WGG sowie auf Rückzahlung der Ansprüche gemäß §16 Kleingartengesetz.
  - **Abtretung der Hauptmietzinse:** Bei Darlehen, die der Erhaltung oder der Sanierung eines Hauses dienen, können die von den Mietern an den Eigentümer zu zahlenden Mietzinse als Sicherheit an die Bank abgetreten und diese Abtretung im Grundbuch angemerkt werden.

- **Verpfändung/Abtretung von Bausparguthaben:** Dabei werden die bei der s Bausparkasse bestehenden Guthaben des Darlehensnehmers als Sicherheit für das Darlehen herangezogen.
- **Stille Gehaltsverpfändung**
  Dabei wird der pfändbare Teil der Lohn- und Gehaltsbezüge bzw. der Pensionsbezüge als Sicherheit verpfändet. Der Arbeitgeber bzw. die pensionsauszahlende Stelle wird davon nur verständigt, wenn ein Zahlungsverzug vorliegt.

3. Wie lang ist die mögliche Darlehenslaufzeit?

Bei Bauspardarlehen beträgt die mögliche Laufzeit fünf bis maximal 35 Jahre.

4. Welche Art von Sollzinssätzen werden angeboten?

Die Darlehen der s Bausparkasse weisen zu Beginn einen **fixen Zinssatz** auf. Dabei bleibt der Zinssatz für eine gemäß Angebot zu vereinbarende Dauer – maximal aber für 20 Jahre - gleich. Es können auch mehrere unterschiedliche fixe Zinssätze hintereinander vereinbart werden. Eine möglichst lange Fixzinsphase empfiehlt sich, wenn für diesen Zeitraum kein Veränderungsrisiko eingegangen werden soll. Von eventuell darunter liegenden variablen Zinsen kann man während dieser Phase nicht profitieren.

Im Anschluss an die fixe Zinsphase folgt ein **variabler Zinssatz**. Wie sich der variable Zinssatz grundsätzlich berechnet, wird schon bei Abschluss vereinbart. Bis zum Ende der vereinbarten Laufzeit wird der Zinssatz regelmäßig angepasst, wenn sich der Basiszinssatz verändert. Eine variable Verzinsung empfiehlt sich, wenn ein bei Abschluss niedriges Zinsniveau genützt werden soll, und man weiterhin niedrige Zinssätze erwartet. Bei steigenden Zinsen erhöht sich bei dieser Variante die monatliche Ratenbelastung sowie die Gesamtkreditbelastung.

In der variablen Zinsphase können die Darlehen der s Bausparkasse mit einer **kostenlosen Zinssatzobergrenze** von 6,0% ausgestattet werden. Diese Obergrenze gilt gemäß den Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft bis zum Ablauf von 20 Jahren ab Zuteilung. Für diese Dauer ist man daher gegen einen Anstieg der Zinsen auf über 6,0% abgesichert.

Referenzwert:	**EURIBOR**
Administrator dieses Referenzwertes ist:	European Money Markets Institute (EMMI)
Der Referenzwert ist veröffentlicht unter:	http://www.euribor-ebf.eu/euribor-org/euribor-rates.html

Dies bedeutet, dass für Zinsanpassungen die Referenzwertänderungen maßgeblich sind.

Weitere Informationen zum Referenzwert und zum Notfallplan für den Fall, dass der EURIBOR nicht mehr bereitgestellt wird, entnehmen Sie dem Dokument „Information gemäß Referenzwerte-Vollzugsgesetz“, abrufbar über unsere Homepage: https://www.sbausparkasse.at/de/ueber-die-s-bausparkasse/impressum/informationen-hikrg

5. Repräsentatives Beispiel eines Darlehens der s Bausparkasse mit grundbücherlicher Besicherung zur Errichtung eines Eigenheims

Darlehenssumme	300.000 Euro
Laufzeit	30 Jahre
Monatliche Rate	Fixzinsphase 15 Jahre, 2,95 % p.a.: 1.301 Euro Variable Zinsphase 15 Jahre, Annahme 2,95 % p.a.: 1.301 Euro
Gesamtkosten	Bearbeitungskosten: 2,75 % der Darlehenssumme Kontoführungsgebühr: 16,27 Euro pro Quartal Grundbuchs-Eintragungsgebühr: 1,44 % der Darlehenssumme
Zu zahlender Gesamtbetrag	474.100 Euro (= Summe aus DS, monatliche Raten und Gesamtkosten, entsprechende Reduktion bei möglicher Gebührenbefreiung)
Effektivzinssatz	3,4 % p.a.

Annahme: bestehender Ansparvertrag mit Finanzierungsvorteilen mit Guthaben von 30.000 Euro, Bei einer Darlehenssumme in Höhe von 300.000 Euro sind zwei Darlehensnehmer erforderlich.

6. Welche möglichen, im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag anfallenden, Kosten sind in den oben angeführten Gesamtkosten nicht enthalten?

Nicht berücksichtigt sind:

- Gebühren zur Beglaubigung der Unterschriften, Höhe abhängig von beglaubigender Stelle (Notar, Gericht, Legalisator)
- Kosten für die Bewertung der Liegenschaft, abhängig vom Wert der Liegenschaft
- Kosten der Feuerversicherung bei grundbücherlicher Besicherung, abhängig von der jeweiligen Versicherung
- Kosten einer eventuell erforderlichen Ablebensrisiko- oder Lebensversicherung, abhängig von der jeweiligen Versicherung

7. Welche Varianten/Möglichkeiten der Rückzahlung werden bei den Darlehen der s Bausparkasse angeboten?

- **Standardrate:**
  Es handelt sich dabei um monatliche Pauschalraten, mit welchen Sie Kapital und Zinsen gemeinsam zurückzahlen. Für Sie heißt das: Die Raten ändern sich nur, wenn sich auch der Zinssatz ändert. Die Anzahl der Raten richtet sich nach der vereinbarten Darlehenslaufzeit; dazu kommt noch eine Schlussrate.
- **Zinsenrate:**
  Hier werden für einen zu vereinbarenden Zeitraum (bis zu 120 Monate bzw. max. die Hälfte der Darlehenslaufzeit) nur die jeweils anfallenden Zinsen beglichen, die Zahlung erfolgt monatlich. Erst danach beginnt zusätzlich die monatliche Kapitaltilgung in Form von monatlichen Pauschalraten, mit welchen Sie Kapital und Zinsen gemeinsam zurückzahlen. Daraus resultiert eine niedrige Anfangsbelastung, jedoch ab Tilgungsbeginn eine zukünftige Mehrbelastung, für die Sie rechtzeitig entsprechend vorsorgen müssen. Die Anzahl der Raten richtet sich nach der vereinbarten Darlehenslaufzeit; dazu kommt noch eine Schlussrate.
- **Dynamische Rate:**
  Es handelt sich um Pauschalraten, mit welchen Sie Kapital und Zinsen gemeinsam zurückzahlen. Die Monatsrate steigt alle 12 Monate um je 2%. Daraus resultiert eine niedrige Anfangsbelastung, jedoch kontinuierlich steigenden Raten, für welche Sie entsprechend vorsorgen müssen. Die Anzahl der Raten richtet sich nach der vereinbarten Darlehenslaufzeit; dazu kommt noch eine Schlussrate.

Die obenstehenden Rückzahlungsvarianten werden bei Bauspardarlehen mit grundbücherlicher Besicherung angeboten, bei definierten Spezialprodukten kann die Auswahl von der s Bausparkasse eingeschränkt werden.

8. Unter welchen Bedingungen kann ein s Bauspardarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden? Gibt es bei der vorzeitigen Rückzahlung Faktoren, die zu berücksichtigen sind?

Bauspardarlehen können Sie jederzeit vorzeitig teilweise oder zur Gänze vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit rückzahlen. Hinsichtlich eines etwaigen Entgelts gilt folgendes:

- Bauspardarlehen ohne grundbücherliche Besicherung können Sie jederzeit ohne Entgelt zurückzahlen.
- Falls Ihre Rückzahlung in die variable Zinsphase fällt, ist die vorzeitige Rückzahlung ebenfalls ohne Entgelt möglich.
- Bei einem Darlehen mit grundbücherlicher Besicherung fällt in der Fixzinsphase eine Entschädigung in Höhe von 1% des die vereinbarte Jahrestilgung übersteigenden Betrages an. Diese Entscheidung wird erst verrechnet, sobald die vorzeitige gänzliche Darlehensrückzahlung oder teilweise Sondertilgung (inklusive der vereinbarten Jahrestilgung) pro Kalenderjahr die doppelte vereinbarte Jahrestilgung übersteigen. Bei vorzeitigen Rückzahlungen im letzten Jahr der Fixzinsphase wird keine Entschädigung verrechnet.

Bei einer teilweisen vorzeitigen Rückzahlung wird grundsätzlich die Rate so vermindert, dass die ursprünglich vereinbarte Laufzeit gleich bleibt. Wenn es erwünscht ist, dass die Rate gleich bleibt und sich die Laufzeit vermindert, muss das der Bausparkasse vorab schriftlich mitgeteilt werden.

9. Wie wird bei Bauspardarlehen mit grundbücherlicher Besicherung die als Sicherheit dienende Immobilie bewertet? Wer führt diese Bewertung durch? Entstehen dadurch Kosten?

Anlässlich der Darlehensvergabe wird die als Sicherheit dienende Liegenschaft für interne Zwecke bewertet. Dafür verrechnen wir Ihnen aufwandsabhängige Kosten. Die Bewertungen werden in der Regel von der s Bausparkasse selbst, in Einzelfällen von beauftragten Dritten durchgeführt.

10. Müssen Nebenleistungen als Voraussetzung dafür erworben werden, dass das Bauspardarlehen gewährt wird?

Für jedes Bauspardarlehen der s Bausparkasse ist es Voraussetzung, dass ein Bausparvertrag bei der s Bausparkasse besteht bzw. abgeschlossen wird. Bei Bauspardarlehen mit grundbücherlicher Besicherung ist das Bestehen bzw. der Abschluss einer Feuerversicherung für das als Sicherheit dienende Objekt Voraussetzung.

Je nach individueller Situation können zur Besicherung weitere Nebenleistungen wie z.B. das Bestehen oder der Neuabschluss einer Versicherung verpflichtend sein. Details zu etwaigen weiteren Sicherheiten finden Sie unter Punkt 2.

11. Welche rechtlichen Konsequenzen können sich aus der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag verbundenen Verpflichtungen (Ratenzahlung, Zinszahlung…) ergeben?

Die Nichteinzahlung der vertraglich vereinbarten Verpflichtungen kann zu zusätzlichen Kosten, insbesondere zu Verzugszinsen und Mahnspesen, und im Extremfall zur Verwertung der Liegenschaft bzw. einer sonstigen Sicherheit führen.