



Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H., 1190 Wien, Mooslackengasse 12
FN 116309v, Handelsgericht Wien

Diese Fassung ist, soweit sie gemäß § 7 Bausparkassengesetz der Bewilligung der
Finanzmarktaufsichtsbehörde bedarf, mit Bescheid GZ: FMA-K131 0500/0044-ABS 2024 genehmigt.

Fassung 1. August 2024

Allgemeine Bedingungen für das Bauspargeschäft

A. Finanzierungstarif (FiT)

I. Sparbedingungen

§ 1 Zweck

Die Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H., nachfolgend kurz Bausparkasse genannt, ermöglicht den Bausparern die planmäßige Ansparung des Eigenkapitals und gewährt ihnen langfristige unkündbare Tilgungsdarlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 BSpG) in Österreich und für Maßnahmen der Bildung (§ 1 Abs. 4 BSpG) und Pflege (§ 1 Abs. 5 BSpG).

§ 2 Vertragsabschluss

Der Bausparvertrag kommt zustande, wenn die Bausparkasse den Antrag auf Abschluss des Bausparvertrages annimmt. Mit der Antragsannahme eröffnet die Bausparkasse für den Bausparvertrag ein Bausparkonto.

§ 3 Sparleistung und Mindestlaufzeit

(1) Im Antrag auf Abschluss des Bausparvertrages verpflichtet sich der Bausparer zu einer Sparleistung (Summe der Sparbeiträge). Diese muss mindestens EUR 2.160,- betragen.

(2) Die Bausparkasse ist nicht verpflichtet, Sparbeiträge entgegenzunehmen, die zu einer Überschreitung der vereinbarten Sparleistung führen oder eine bestehende Überschreitung ausweiten.

(3) Das Sparguthaben – und zwar auch jenes, das aus von der Bausparkasse in den Fällen des Abs. 2 entgegengenommenen Sparbeiträgen resultiert – ist für eine Mindestlaufzeit von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) gebunden.

§ 4 Sparbeiträge

(1) Der monatliche Sparbeitrag (die Mindestsparrate) beträgt 1/72stel der vereinbarten Sparleistung. Der Bausparer hat den monatlichen Sparbeitrag am Ersten eines jeden Monats an die Bausparkasse zu entrichten. Eine Zahlung gilt erst dann als geleistet, wenn sie auf dem Konto des Bausparers bei der Bausparkasse einlangt.

Die Verpflichtung zur Zahlung von Sparbeiträgen endet, sobald das Sparguthaben ganz oder teilweise in Anspruch genommen wird (ausgenommen § 7 Abs. 4).

(2) Sonderzahlungen sind im Rahmen des § 3 Abs. 2 zulässig, können aber die Mindestwartezeit (§ 12 Abs. 2 und § 21b Abs. 4) nicht verkürzen.

(3) Wenn der Bausparer mit mehr als 3 Sparbeiträgen im Rückstand ist oder bei einem zum Relaxtarif (§ 21b) abgeschlossenen Bausparvertrag innerhalb von 2 Monaten ab Vertragsbeginn nicht die gesamte vereinbarte Sparleistung entrichtet hat, kann ihn die Bausparkasse schriftlich auffordern, den Rückstand innerhalb einer Frist von mindestens 2 Monaten aufzuholen und der Bausparkasse die ihr entstandenen Mahnkosten zu zahlen. (Ist der Bausparer ein Verbraucher, erfolgt die Aufforderung zur Zahlung der Mahnkosten nur, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur geltend gemachten Forderung stehen und von ihm verschuldet sind.)

(4) Kommt der Bausparer dieser Aufforderung nicht im vollen Umfang nach, kann die Bausparkasse den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen. In ihrer Kündigungserklärung wird die Bausparkasse den Bausparer auffordern, ein für die Auszahlung des Sparguthabens noch fehlendes Konto bekannt zu geben. Im Fall der Kündigung gilt hinsichtlich der Auszahlung und Verzinsung

des Sparguthabens § 9 Abs. 1, 3. Unterabsatz. Die Bausparkasse wird in ihrer Aufforderung auf diese Rechtsfolgen hinweisen.

§ 5 Verzinsung und Teilung des Sparguthabens

(1) Das Sparguthaben wird von der Bausparkasse ab dem Einlangen des Betrages bis zu dem der Auszahlung vorgehenden Tag verzinst. Der Zinssatz beträgt 0,01 % jährlich. Vor Vertragsbeginn kann eine von 0,01 % abweichende Verzinsung des Sparguthabens und damit verbunden eine von der Standardvereinbarung abweichende Verzinsung des Darlehens vereinbart werden. Die Spartzinsen werden dem Konto jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Eine gesonderte Auszahlung von Spartzinsen ist nicht möglich.

(2) Das Sparguthaben (samt Zinsen) kann auf Antrag des Bausparers mit Zustimmung der Bausparkasse geteilt werden. Für jeden der Guthabensteile wird ein Konto angelegt. Die zum jeweiligen Konto zu erbringende Sparleistung richtet sich nach dem Verhältnis der Aufteilung des Sparguthabens und muss mindestens EUR 2.160,- (§ 3 Abs. 1) betragen.

§ 6 Tarifänderung

Die Änderung des Tarifs eines Bausparvertrages ist nicht möglich.

§ 7 Kündigung durch den Bausparer

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist schriftlich (siehe § 22 Abs. 1, 2. Satz und § 33 Abs. 1) kündigen. Sind mehrere Personen Bausparer, bedarf die Kündigung der übereinstimmenden Erklärungen dieser Personen.

(2) Infolge der Kündigung hat der Bausparer Anspruch auf Auszahlung des Sparguthabens.

(3) Entschädigung bei Kündigung: siehe § 8.

(4) Es steht der Bausparkasse frei, einem Bausparer, der sich in einer vorübergehenden Notlage befindet, Teile des Guthabens ohne Kündigung auszuzahlen. Diese Möglichkeit besteht auch ohne Nachweis einer vorübergehenden Notlage, wenn seit dem Abschluss des Bausparvertrages mindestens 6 Jahre vergangen sind. Bei der Berechnung der Höhe des Darlehens (§ 10 Abs. 2) werden die für den ausgezahlten Guthabensteil erworbenen Spartzinsen nicht berücksichtigt. Das ist jener Teil der bis zu dieser Guthabensauszahlung erworbenen Spartzinsen, der dem Verhältnis des ausgezahlten Guthabensteils zum gesamten Sparguthaben (einschließlich kapitalisierter Spartzinsen) entspricht.

§ 8 Kündigungsentschädigung

(1) Wird der Bausparvertrag vom Bausparer gekündigt und das Sparguthaben vor Ablauf der Mindestlaufzeit von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) ausgezahlt, hat der Bausparer der Bausparkasse eine Entschädigung für den ihr aus der vorzeitigen Auszahlung voraussichtlich entstehenden Vermögensnachteil zu leisten, und zwar in folgender Höhe:

bei Auszahlung des Sparguthabens im 1. Jahr nach Vertragsbeginn 3 %, im 2. Jahr 2,5 %, im 3. Jahr 2 %, im 4. Jahr 1,5 %, im 5. Jahr 1 % und im 6. Jahr 0,5 %, jeweils von der vereinbarten Sparleistung.

Wenn die Summe der vom Bausparer bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Auszahlung geleisteten Sparbeiträge die vereinbarte Sparleistung überschreitet, errechnet sich diese Entschädigung nicht von der vereinbarten Sparleistung, sondern von der Summe aller geleisteten Sparbeiträge.

(2) Wird der Bausparvertrag vom Bausparer gekündigt und das Sparguthaben zum oder nach Ablauf von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) ausgezahlt und ist die vereinbarte Sparleistung nicht zur Gänze erbracht, hat der Bausparer eine Entschädigung von 0,5 % des nicht erbrachten Teils der vereinbarten Sparleistung zu leisten.

(3) Die Kündigungsentschädigung wird vom Sparguthaben bei seiner Auszahlung abgezogen. Ist die Kündigungsentschädigung höher als das Sparguthaben, ermäßigt sie sich auf das Sparguthaben.

(4) Die Kündigungsentschädigung entfällt, wenn der Bausparvertrag nach dem Ableben des Bausparers gekündigt wird und das Verfügungsrecht über den Bausparvertrag mit Beschluss des Verlassenschaftsgerichts dem Ehegatten, dem eingetragenen Partner, den Kindern oder Eltern des Verstorbenen eingeräumt wurde.

§ 9 Kündigung durch die Bausparkasse

(1) Unbeschadet der dem Bausparer gemäß § 10 zustehenden Möglichkeit, die Zuteilung des Darlehens zu beantragen, kann ihm die Bausparkasse, sobald bzw. nachdem sie ihn gemäß § 10 Abs. 3 in einem Jahreskontoauszug oder einem sonstigen Schreiben über eine mögliche Darlehenszuteilung informiert oder informiert hat, frühestens jedoch 6 Jahre nach Vertragsbeginn, die Zuteilung anbieten. In diesem Angebot wird die Bausparkasse den Bausparer auffordern, innerhalb einer von ihr gesetzten Frist von mindestens 6 Monaten schriftlich zu erklären, ob er die Zuteilung zu dem angebotenen Termin annimmt. Auf Antrag des Bausparers wird die Bausparkasse diese Frist um weitere 6 Monate verlängern.

Lehnt der Bausparer dieses Angebot ab und hat er auch zu keinem früher möglichen Termin die Zuteilung beantragt, erlischt der Darlehensanspruch und kann die Bausparkasse den Bausparvertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Sofern der Bausparer dieses Angebot weder annimmt noch ablehnt, bleiben der Darlehensanspruch und der Bausparvertrag aufrecht, solange die Bausparkasse nicht von ihrem Kündigungsrecht nach Abs. 2 Gebrauch macht.

Ab dem Bankwerktag, der auf die Kündigung nach Abs. 1 folgt, wird das Sparguthaben zur Auszahlung bereitgestellt und, sobald der Bausparer ein Auszahlungskonto bekannt gibt, auf dieses überwiesen. Von dem auf die Kündigung folgenden Bankwerktag bis zu dem der Auszahlung vorgehenden Tag wird das Sparguthaben mit einem Zinssatz von 0,01 % jährlich verzinst.

In ihrem Angebot wird die Bausparkasse den Bausparer

- über die Höhe des aktuell zur Zuteilung möglichen Darlehensbetrages (bei einer angenommenen Darlehenslaufzeit von 25 Jahren) informieren sowie dass der tatsächlich zur Zuteilung gelangende Darlehensbetrag gemäß § 10 Abs. 2 ermittelt wird und abhängig von der vom Bausparer gewünschten Darlehenslaufzeit variieren kann
- auf die Rechtsfolgen der Ablehnung des Zuteilungsangebots hinweisen und
- auffordern, im Fall der Ablehnung des Zuteilungsangebots ein für die Auszahlung des Sparguthabens noch fehlendes Konto bekannt zu geben.

(2) Unabhängig davon, ob die Bausparkasse dem Bausparer ein Zuteilungsangebot nach Abs. 1 gestellt hat – insbesondere auch, wenn der Bausparer ein solches Angebot weder angenommen noch abgelehnt hat –, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag zu jedem beliebigen Monatsletzten, frühestens jedoch zum Ablauf von 10 Jahren ab Vertragsbeginn, ohne Vorliegen von Gründen unter Einhaltung einer Frist von mindestens 6 Monaten schriftlich kündigen.

Die Bausparkasse wird ihre Kündigungserklärung erst abgeben, nachdem die Voraussetzungen für die Zuteilung eines Darlehens zumindest einmal gegeben waren und sie den Bausparer im Jahreskontoauszug über die Möglichkeit dieser Zuteilung informiert hat (Information gemäß § 10 Abs. 3, 1. Satz). Weiters setzt die Abgabe der Kündigungserklärung voraus, dass weder das Bauspardarlehen zugeteilt ist noch der Bausparkasse ein Antrag auf Zuteilung vorliegt.

Langt bis spätestens 25. des Monats des Kündigungstermins ein Antrag des Bausparers auf Zuteilung eines (gemäß § 10 Abs. 2 der Höhe nach möglichen) Darlehens zum Kündigungstermin oder zu einem früheren Zuteilungstag (Monatsletzten) bei der Bausparkasse ein, wird die Kündigung nicht wirksam. Widerruft der Bausparer jedoch diesen Antrag auf Zuteilung oder die aufgrund dieses Antrags erfolgte Zuteilung, endet der Bausparvertrag doch am Kündigungstermin bzw., wenn ein solcher Widerruf erst nach

dem Kündigungstermin bei der Bausparkasse einlangt, am Tag dessen Einlangens.

Ab dem auf den Kündigungstermin folgenden Bankwerktag wird das Sparguthaben zur Auszahlung bereitgestellt und, sobald der Bausparer ein Auszahlungskonto bekannt gibt, auf dieses überwiesen. Von dem auf den Kündigungstermin folgenden Bankwerktag bis zu dem der Auszahlung vorgehenden Tag wird das Sparguthaben mit einem Zinssatz von 0,01 % jährlich verzinst.

In der Kündigungserklärung wird die Bausparkasse den Bausparer

- über die Höhe des aktuell zur Zuteilung möglichen Darlehensbetrages (bei einer angenommenen Darlehenslaufzeit von 25 Jahren) informieren sowie dass der tatsächlich zur Zuteilung gelangende Darlehensbetrag gemäß § 10 Abs. 2 ermittelt wird und abhängig von der vom Bausparer gewünschten Darlehenslaufzeit variieren kann
 - auf die Möglichkeit, noch die Zuteilung zu beantragen, aufmerksam machen
 - auf die Rechtsfolgen der Kündigung hinweisen und
 - auffordern, ihr im Fall, dass er die Zuteilung nicht beantragt, ein für die Auszahlung des Sparguthabens noch fehlendes Konto bekannt zu geben.
- (3) Weitere Gründe für die Kündigung des Bausparvertrages durch die Bausparkasse:
- § 4 Abs. 4 (Rückstand des Bausparers mit der Leistung von Sparbeiträgen)
 - § 14 Abs. 3 (Säumnis des Bausparers bei der Inanspruchnahme des Darlehens)
 - § 27 Abs. 3 (Widerspruch zu einem Angebot der Bausparkasse zur Änderung des Bausparvertrages)

II. Zuteilungsbedingungen

§ 10 Zuteilung

(1) Zuteilung ist die Bereitstellung von Sparguthaben und Darlehen durch die Bausparkasse. Sie setzt voraus, dass die Mindestwartezeit von 18 Monaten (ab Vertragsbeginn) vergangen ist und der Bausparer nach Abs. 2 ein Darlehen von mindestens EUR 4.000,– erhalten kann.

(2) Zur Berechnung der Höhe des Darlehens wird die Summe aller bis zum Zuteilungstag erworbenen Sparzinsen mit dem Darlehensfaktor multipliziert und durch den Zinssatz für das Sparguthaben und die in ganzen Jahren auszudrückende Laufzeit des Darlehens geteilt. Der Darlehensfaktor richtet sich nach den für die Vergabe von Darlehen vorhandenen Mitteln der Zuteilungsmasse und wird von der Bausparkasse für den jeweiligen Zuteilungstag ermittelt. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 25 Jahre, sofern keine andere (mindestens 5 Jahre) vereinbart wird.

(3) Sind am Ende eines Kalenderjahres die Voraussetzungen des Abs. 1 erreicht, informiert die Bausparkasse im Jahreskontoauszug über den zu diesem Zeitpunkt möglichen Darlehensbetrag. Der tatsächliche Darlehensbetrag wird zu dem vom Bausparer gewünschten Zeitpunkt nach Abs. 1 und Abs. 2 ermittelt. Fehlt für den Anspruch auf ein Bauspardarlehen nur mehr der im folgenden Jahr eintretende Ablauf der Mindestwartezeit, enthält der Jahreskontoauszug eine Vorinformation.

(4) Aufgrund dieser Information, aber auch jederzeit vorher oder später, kann der Bausparer der Bausparkasse mitteilen, zu welchem Zuteilungstermin oder für welchen Darlehensbetrag sowie für welche Laufzeit (§ 10 Abs. 2) er die Zuteilung wünscht (Antrag auf Zuteilung). Die Zuteilung erfolgt nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 und 2 jeweils zum Monatsletzten (Zuteilungstag), frühestens jedoch zum Letzten des Monats, bis zu dessen 25. der Antrag auf Zuteilung bei der Bausparkasse einlangt. Die Bausparkasse informiert den Bausparer schriftlich von der erfolgten Zuteilung.

(5) Will der Bausparer den beantragten Zuteilungstermin, den Darlehensbetrag oder die Laufzeit ändern, bedarf dies der Zustimmung der Bausparkasse. Nach erfolgter Zuteilung kann der Bausparer den beantragten Darlehensbetrag oder die Laufzeit erst ändern, nachdem er die Zuteilung widerrufen hat (§ 12 Abs. 4).

§ 11 Höchstes Darlehen

Bauspardarlehen aus den von einem Bausparer mit österreichischen Bausparkassen abgeschlossenen Bausparverträgen dürfen insgesamt in § 1 Abs. 1 der Bausparkassengesetzverordnung genannten Betrag nicht übersteigen, sofern diese Verordnung keine Ausnahme vorsieht.

§ 12 Zuteilungsmasse

(1) Die Spar- und Tilgungszahlungen der Bausparer sind für das Bauspargeschäft, vor allem zur angemessenen Verkürzung der Wartezeit, einzusetzen. Sie bilden mit verfügbaren Eigen- und Fremdmitteln sowie mit den wartenden Bausparern gutgeschriebenen kapitalisierten Sparzinsen die Zuteilungsmasse.

(2) Jene Beträge, die benötigt werden, um gekündigte Sparguthaben und fällige für Darlehen verwendete Fremdmittel zurückzahlen, sind vorweg der Zuteilungsmasse zu entnehmen. Darüber hinaus müssen für künftige Auszahlungsverpflichtungen zu Lasten der Zuteilungsmasse notwendige Vorsorgen in einem durch die kaufmännische Sorgfaltspflicht und die besonderen bauspartechnischen Liquiditätserfordernisse gebotenen Ausmaß getroffen werden. Die jeweils vorhandenen Mittel werden an den Zuteilungstagen (§ 10 Abs. 4) vergeben. Die Mindestwartezeit beträgt 18 Monate (§ 10 Abs. 1).

(3) Da es sich im Voraus nicht feststellen lässt, wie viele Bausparer die Zuteilung beantragen und wie hoch der Darlehensfaktor und die Zuteilungsmasse sein werden, kann über den Zeitpunkt der Zuteilung nur unverbindlich Auskunft gegeben werden.

(4) Der Bausparer kann den Antrag auf Zuteilung bzw. die erfolgte Zuteilung so lange widerrufen, als eine Auszahlung des Sparguthabens nicht begonnen hat. Nach Widerruf wird der Bausparvertrag – außer im Fall einer vorhergehenden Kündigung durch die Bausparkasse gemäß § 9 Abs. 2 – fortgesetzt. (Es gelten § 10 Abs. 4 und § 21 Abs. 4)

(5) Verzinsung des Sparguthabens bei Zuteilung: siehe § 21 Abs. 4 und § 21c Abs. 4.

§ 13 Entgelt für die Bearbeitung des Darlehens

Für den der Bausparkasse im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Darlehensanfrage und der Vergabe des Darlehens entstehenden Aufwand (z.B. Prüfung der Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers, Bewertung der Sicherheit) hat der Darlehensnehmer der Bausparkasse ein Entgelt von 3 % des gesamten zu gewährenden Darlehens zu leisten. Dieses wird bei Auszahlung des (ersten) Darlehens(teils) fällig und dem Darlehenskonto angelastet.

§ 14 Bereitstellung von Sparguthaben und Darlehen

(1) Ab Zuteilung hält die Bausparkasse dem Bausparer das Sparguthaben und das Darlehen 9 Monate zur Auszahlung bereit.

(2) Das Darlehen darf nur Bausparern gewährt werden, die kreditfähig und kreditwürdig sind.

(3) Hat der Bausparer innerhalb von 9 Monaten ab Zuteilung des Darlehens die von der Bausparkasse für die Ausstellung des Darlehensvertrages und eines allfälligen Sicherheitenbestellungsvertrages benötigten und verlangten Unterlagen nicht beigebracht, gilt die Zuteilung nach fruchtlosem Ablauf einer dem Bausparer von der Bausparkasse gesetzten Frist von mindestens 3 Monaten als vom Bausparer widerrufen.

Ist in diesem Fall das Sparguthaben bereits teilweise oder zur Gänze ausgezahlt, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Besteht noch ein restliches Sparguthaben wird die Bausparkasse in ihrer Kündigungserklärung den Bausparer auffordern, ein noch fehlendes Auszahlungskonto bekannt zu geben. Hinsichtlich der Auszahlung dieses restlichen Sparguthabens und dessen Verzinsung gilt § 9 Abs. 1, 3. Unterabsatz. Die Bausparkasse wird den Bausparer in ihrem die Frist setzenden Schreiben auf diese Rechtsfolgen hinweisen.

III. Darlehensbedingungen

§ 15 Beleihung und Verwendung

(1) Der Bausparer, der ein Darlehen beansprucht, hat den Nachweis zu erbringen, dass er die veranschlagten und von der Bausparkasse anerkannten Gesamtkosten des Bauvorhabens bzw. den Kaufpreis zur Gänze durch das Sparguthaben, das Darlehen und allfällige sonstige ihm zur Verfügung stehende Mittel aufbringen kann.

(2) Die Bausparkasse ist berechtigt, die Beleihungsgrundlagen zu prüfen, Baukontrollen vorzunehmen und das Beleihungsobjekt selbst oder durch andere Sachverständige zu schätzen. Diese Maßnahmen erfolgen ausschließlich im Interesse der Bausparkasse zum Zweck der Bewertung der Sicherheit.

(3) Die Verwendung des Darlehens bedarf der Genehmigung der Bausparkasse. Baugründe oder Bauten, die infolge ihrer Lage bzw. infolge ihrer Bauweise oder aus einem sonstigen Grund schwer verwertbar sind, werden nicht beliehen. Gebäude mit Betriebsräumen für die Ausübung eines Handels- oder Gewerbebetriebes werden nur beliehen, wenn der auf die Betriebsräume entfallende Teil des Gebäudes wertmäßig nicht überwiegt.

§ 16 Sicherstellung des Darlehens

(1) Forderungen aus Darlehen, soweit diese nicht durch Abtretung von Rechten aus Bausparverträgen besichert werden, sind durch Einverleibung eines Pfandrechtes auf einer in Österreich befindlichen Liegenschaft grundsätzlich an erster Stelle zu sichern. Die Beleihung darf zusammen mit allfälligen Vorbelastungen höchstens 80 % des von der Bausparkasse oder durch einen von ihr bestimmten Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes betragen.

(2) Die Bausparkasse kann von einer grundbücherlichen Besicherung gemäß Abs. 1 absehen, soweit ausreichende anderweitige Sicherheiten (Ersatzsicherheiten) gemäß § 10 Abs. 3 Bausparkassengesetz gestellt werden.

(3) Ersatzsicherheiten sind:

1. Bankgarantien oder Bürgschaftsübernahmen durch Kreditinstitute eines Mitgliedstaates (§ 2 Z 5 BWG),
2. Abtretung von Forderungen an Kreditinstitute eines Mitgliedstaates,
3. Verpfändung amtlich notierter Teilschuldverschreibungen des Bundes, eines Landes oder eines Mitgliedstaates unter vergleichbaren Bedingungen,
4. Haftungsübernahme durch eine der unter Z 3 genannten Körperschaften,
5. Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen bis zu 80 % des Rückkaufwertes gegenüber einem zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen eines Mitgliedstaates,
6. Haftungsübernahme durch eine Gemeinde,
7. Abtretung von Ansprüchen gemäß § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, oder vergleichbarer Ansprüche von Miet- oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Rückzahlung von Beträgen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens geleistet wurden,
8. Abtretung und Halten von Pfandrechten auf Liegenschaften gemäß § 1422 ABGB durch Kreditinstitute eines Mitgliedstaates,
9. Abtretung von Baurechten und Rechten an Bauwerken, die nicht im Eigentum des Grundeigentümers stehen (Superädifikate), soweit diese Rechte im Inland gelegene Grundstücke betreffen.

(4) Von einer Besicherung durch Pfandrechte an Liegenschaften oder durch Ersatzsicherheiten kann abgesehen werden

1. bei Gewährung von Darlehen an den Bund, ein Land, eine Gemeinde oder an einen Mitgliedstaat oder
2. wenn bei Darlehen bis zu dem in § 5 der Bausparkassengesetzverordnung genannten Betrag eine Besicherung nicht erforderlich erscheint.

(5) Mehrere Darlehensnehmer schulden das Darlehen zur ungeteilten Hand.

(6) Wird die Darlehensgewährung mangels ausreichender Sicherheiten abgelehnt, beschränkt sich der Anspruch des Bausparers auf die Auszahlung des Sparguthabens.

(7) Die Bestimmungen für die Sicherstellung des Darlehens gelten sinngemäß für Garantien gemäß § 2 Abs. 1 Z 5 Bausparkassengesetz.

§ 17 Versicherung

(1) Das als Sicherheit dienende Gebäude ist spätestens bei Fertigstellung des Rohbaus den jeweiligen Wertverhältnissen entsprechend gegen Schäden durch Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser zu versichern. Die Bausparkasse kann die Vinkulierung dieser Versicherung zu ihren Gunsten verlangen.

(2) Die Bausparkasse kann unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers die Auszahlung des Darlehens vom Abschluss einer ausreichenden Restschuldversicherung zur weiteren Sicherung ihrer Forderung abhängig machen. Diese Versicherung ist zugunsten der Bausparkasse zu vinkulieren.

(3) Die Bausparkasse ist berechtigt, rückständige Versicherungsprämien für den Darlehensnehmer zu bezahlen und dem Darlehenskonto anzulasten.

§ 18 Auszahlung des Darlehens

(1) Nach vereinbarter Besicherung und Erfüllung aller sonstigen im einzelnen Fall vereinbarten Voraussetzungen beginnt die Auszahlung des Darlehens, jedoch erst nach Auszahlung des Sparguthabens.

(2) Bei Bauvorhaben wird grundsätzlich nach Maßgabe des Baufortschrittes ausgezahlt.

(3) Ist das Darlehen innerhalb von 18 Monaten, nachdem die Bausparkasse den Darlehens- und allfälligen Sicherheitenbestellungsvertrag ausgestellt hat, nicht oder nicht zur Gänze ausgezahlt, kann die Bausparkasse dem Darlehensnehmer eine Frist von mindestens 3 Monaten für die Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen, insbesondere den Abruf des (restlichen) Darlehens, setzen. Ist das Darlehen auch nach Ablauf dieser Frist nicht zur Gänze ausgezahlt, erlischt der (restliche) Darlehensanspruch, es sei denn, der Darlehensnehmer weist nach, dass er die Verzögerung nicht zu vertreten hat. Die Bausparkasse wird den Darlehensnehmer in ihrem die Frist setzenden Schreiben auf diese Rechtsfolge hinweisen.

(4) Bei Vorliegen der in § 20 Abs. 2 genannten Gründe ist die Bausparkasse berechtigt, von ihrem Darlehensversprechen hinsichtlich des gesamten Darlehens oder eines Teilbetrages unter Angabe des Grundes schriftlich zurückzutreten. Die in § 20 Abs. 2 b) bis e) genannten Gründe berechtigen die Bausparkasse nur dann zum Rücktritt, wenn dadurch die Erfüllung von Verbindlichkeiten gegenüber der Bausparkasse gefährdet ist.

§ 19 Verzinsung und Tilgung des Darlehens

(1) Das Darlehen ist vom Tag der Auszahlung an zu verzinsen.

(2) Der Zinssatz ist in der ersten Zinssatzperiode ein Festzinssatz. Seine Höhe (maximal 6 % jährlich) und die Dauer der ersten Zinssatzperiode (Ende jedenfalls an einem 31.12.) werden in der Schuldurkunde vereinbart.

(3) Für die weiteren, jeweils ein Kalenderjahr dauernden Zinssatzperioden errechnet sich der Zinssatz wie folgt: 12-Monats-EURIBOR* des 27. Dezember des Jahres, das der jeweiligen Zinssatzperiode unmittelbar vorgeht, erhöht um bis zu 3 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf bzw. abgerundet. Ist der 27. Dezember kein Bankarbeitstag, ist für die Berechnung des Zinssatzes der 12-Monats-EURIBOR* des dem 27. Dezember unmittelbar vorgehenden Bankarbeitstages heranzuziehen. (Der 24. Dezember gilt nicht als Bankarbeitstag.)

(4) Die konkrete Höhe der im Abs. 3 als Rahmen definierten Prozentpunkte wird in der Schuldurkunde vereinbart. Mit Darlehensnehmern, die das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, kann im Vergleich zu den sonstigen aktuell abzuschließenden Darlehensverträgen ein um bis zu 0,3 Prozentpunkte niedrigerer Aufschlag auf den jeweiligen 12-Monats-EURIBOR (Abs. 3) vereinbart werden.

In jedem Fall gelten für den Darlehenszinssatz für die Dauer von 20 Jahren ab Zuteilung des Darlehens eine in der Schuldurkunde zu vereinbarende Untergrenze von mindestens 1 % jährlich sowie eine in der Schuldurkunde zu vereinbarende Obergrenze von höchstens 6 % jährlich.

Ist der Darlehensnehmer Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, gilt außerdem: Ist der für die Errechnung des jeweiligen Darlehenszinssatzes maßgebliche Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* niedriger als 0 %, wird der Errechnung des Darlehenszinssatzes ein Durchschnitt von 0 % zugrunde gelegt.

(5) Gemäß § 6 oder in anderen sachlich gerechtfertigten Fällen kann eine von dieser Standardvereinbarung abweichende Verzinsung vereinbart werden. Eine Begrenzung des Darlehenszinssatzes ist dabei nur mit einer Dauer von längstens 20 Jahren ab Zuteilung des Darlehens möglich, wobei die zu vereinbarende Obergrenze höchstens 6 % jährlich beträgt.

(6) Jedenfalls kann eine von § 19 Abs. 2, 3 oder 4 abweichende, dem § 6 Abs. 1 Z 5 Konsumentenschutzgesetz entsprechende Zinsgleitklausel (insbesondere eine andere Dauer der Zinssatzperioden) vereinbart werden. Eine Begrenzung des Darlehenszinssatzes ist dabei nur mit einer Dauer von längstens 20 Jahren ab Zuteilung des Darlehens möglich, wobei die zu vereinbarende Obergrenze höchstens 6 % jährlich beträgt.

(7) Für die erste Zinssatzperiode kann auch ein Zinssatz in Stufen (höchstens 6 % jährlich) vereinbart werden. Anstelle der in den Abs. 2 bis 4 enthaltenen Zinssatzregelung ist die Vereinbarung eines für die gesamte Laufzeit geltenden Festzinssatzes (auch in Stufen, höchstens 6 % jährlich) möglich.

(8) Bei einer Besicherung gemäß § 16 Abs. 3 Z 7 oder im Fall des § 16 Abs. 4 Z 2 kann die Bausparkasse die Darlehensgewährung von der Vereinbarung einer höchstens 10-jährigen Laufzeit und eines um bis zu 1 Prozentpunkt höheren Darlehenszinssatzes abhängig machen.

(9) Die Zinsen werden jedes Kalendervierteljahresende im Nachhinein dem Darlehenskonto angelastet. Sie errechnen sich durch Multiplikation des Darlehenssaldos mit dem Zinssatz und der Zahl der tatsächlich anfallenden Kalendertage, dividiert durch 360.

(10) Zahlungen werden ab ihrem Einlangen zinsenmäßig berücksichtigt und auf die älteste fällige Forderung angerechnet. Das Darlehenskonto wird jedes Kalendervierteljahresende abgeschlossen. Die dem Darlehenskonto angelasteten Zinsen und Kosten werden in der Folge weiter verzinst („Zinseszinsen“). Der effektive Jahreszinssatz (§ 27 Verbraucher kreditgesetz bzw. § 29 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) wird in der Schuldurkunde angegeben.

(11) Im Rahmen der Finanzierung von Großbauvorhaben können eine von der Standardvereinbarung abweichende Verzinsung (in der ersten Zinssatzperiode: Festzinssatz; ab der zweiten Zinssatzperiode: Darlehenszinssatz auf Basis 3-Monats-EURIBOR*, 6-Monats-EURIBOR* oder 12-Monats-EURIBOR* zu jedem Tagesatz oder Monatsdurchschnitt, Zinssatzperioden von bis zu 12 Monaten, Begrenzung des Darlehenszinssatzes mit einer Dauer von längstens 20 Jahren ab Zuteilung des Darlehens und mit einer Obergrenze von höchstens 6 % jährlich) sowie andere Termine (Monatserster, Monatsletzter) für das Ende von Zinssatzperioden, die Anlastung der Zinsen und den Abschluss des Darlehenskontos vereinbart werden.

(12) Die Höhe der vom Darlehensnehmer zu leistenden Tilgungsraten, ab wann und in welchen Abständen sie zu leisten sind sowie die Laufzeit des Darlehens (§ 10 Abs. 2) werden in der Schuldurkunde vereinbart. Die Tilgungsrate umfasst Kapital (inklusive angelasteter Kosten usw.) und Zinsen. Die vereinbarte Laufzeit ist nur für die Berechnung der Tilgungsrate maßgeblich; für die Beendigung des Darlehensverhältnisses ist die vollständige Tilgung erforderlich.

(13) Ändert sich der Darlehenszinssatz, wird die Höhe der Tilgungsrate jeweils so angepasst, dass der vom Darlehensnehmer zu zahlende Gesamtbetrag innerhalb der ursprünglich vereinbarten Laufzeit zur Gänze beglichen ist.

(14) Die Tilgungsrate ist am Monatsersten fällig und gilt als fristgerecht geleistet, wenn sie innerhalb einer Woche nach Fälligkeit bei der Bausparkasse einlangt. Im Rahmen der Finanzierung von Großbauvorhaben kann statt des Monatsersten der Monatsfünftzehnte oder der Monatsletzte vereinbart werden.

(15) Bei Zahlungsverzug wird der Rückstand zuzüglich zu den vereinbarten Darlehenszinsen mit 3,8 % jährlich bei sofortiger Fälligkeit verzinst. Wenn jedoch das gesamte Darlehen gemäß § 20 Abs. 2 zur Rückzahlung fällig gestellt wird, sind neben den vereinbarten Darlehenszinsen Verzugszinsen von 1 % jährlich der gesamten aushaftenden Forderung zu leisten. Bei klageweiser Geltendmachung oder Anmeldung bei einer Meistbotsverteilung werden aus den vereinbarten Darlehenszinsen und Verzugszinsen Zinseszinsen in Höhe des für die Darlehenszinsen bzw. Verzugszinsen geltenden Zinssatzes verrechnet.

(16) Der Darlehensnehmer ist jederzeit berechtigt, das Darlehen vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit teilweise oder ganz zurückzahlen. Sofern es sich beim Darlehensnehmer um einen Verbraucher handelt, kann die Bausparkasse von diesem unter den Voraussetzungen und im Rahmen des § 16 Abs. 1-4 Verbraucher kreditgesetz bzw. § 20 Abs. 1-4 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihr aus der vorzeitigen Rückzahlung voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil verlangen. Ist der Darlehensnehmer Unternehmer, hat er der Bausparkasse die ihr aus der vorzeitigen Rückzahlung entstehenden Kosten (insbesondere Auflösung ihrer Refinanzierung, Auflösung allfälliger Absicherungsgeschäfte bzw. Zinsenverlust bei Wiederveranlagung) zu ersetzen.

(17) Leistet der Darlehensnehmer auf einmal eine vorzeitige Rückzahlung (Sonder tilgung) von mindestens 20 % des offenen Darlehens, kann er mit Beginn des auf die vorzeitige Rückzahlung folgenden Kalendervierteljahres eine solche Herabsetzung der Tilgungsrate verlangen, dass für das restliche Darlehen die ursprünglich vereinbarte Laufzeit bestehen bleibt.

(18) Die Bausparkasse darf Darlehensforderungen und zugrunde liegende Pfandrechte an ein anderes Kreditinstitut veräußern, beleihen oder verpfänden (§ 8 Abs. 5 Bausparkassengesetz).

§ 20 Fälligestellung des Darlehens

(1) Sofern es sich beim Darlehensnehmer um einen Verbraucher handelt, kann die Bausparkasse das Darlehen nicht kündigen.

(2) Unabhängig davon ist die Bausparkasse berechtigt, den gesamten noch ausstehenden Betrag des Darlehens zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, wenn:

- a) der Darlehensnehmer einen rückständigen Betrag, der seit mindestens 6 Wochen fällig ist, nicht leistet und unter Androhung dieser Rechtsfolge und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 2 Wochen erfolglos nachweislich gemahnt wurde
- b) die Sicherheit des Darlehens gefährdet ist, insbesondere weil sich der Wert des Pfandobjekts oder anderer Sicherheiten erheblich vermindert hat und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist nicht erbracht werden
- c) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Pfandobjekts bewilligt wird
- d) ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung der Bausparkasse am Pfandobjekt Miet-, Pacht- oder sonstige Gebrauchsrechte eingeräumt oder bauliche Veränderungen vorgenommen werden
- e) der Darlehensnehmer gegen seine in der Schuldurkunde bzw. in den „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“ enthaltenen Verpflichtungen verstößt oder sonstige Vereinbarungen nicht einhält, sofern diese Vertragsverletzung in ihrer Schwere und Bedeutung den oben unter a) bis d) genannten Gründen gleichkommt.

(Die unter b) bis e) genannten Gründe berechtigen die Bausparkasse nur dann zur Fälligestellung, wenn dadurch die Erfüllung von Verbindlichkeiten gegenüber der Bausparkasse gefährdet ist.)

(3) Die Bausparkasse kann zur Deckung rückständiger Tilgungsraten und sonstiger fälliger Verbindlichkeiten alle bei ihr befindlichen Guthaben des Darlehensnehmers heranziehen.

B. Spartarif (SpT), Jugendtarif (JuT), Relaxtarif (ReT) und MixZins-Tarif (MZT)

§ 21 Spartarif (SpT)

Der Abschluss eines Bausparvertrages nach dem Spartarif setzt voraus, dass der Bausparer zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns das 24. Lebensjahr vollendet hat. Für den Spartarif gelten die Abschnitte A und C dieser „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“ mit folgenden Änderungen:

(1) Der Sparzinssatz ist in der ersten Zinssatzperiode ein Festzinssatz. Die Dauer der ersten Zinssatzperiode (höchstens 19 Monate) und der Festzinssatz (höchstens 4 % jährlich) werden bei Abschluss des Bausparvertrages vereinbart.

(2) Nach Ablauf der ersten Zinssatzperiode bis zu dem 6 Jahre auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende ist der Sparzinssatz variabel und beträgt mindestens 0,2 % jährlich und höchstens 4 % jährlich.

Innerhalb dieser Unter- und Obergrenze errechnet sich der Zinssatz bis zum nächsten Kalenderjahresende (zweite Zinssatzperiode) und danach jährlich jeweils ab dem 1. Jänner (weitere Zinssatzperioden) wie folgt: 12-Monats-EURIBOR* des 27. des der jeweiligen Zinssatzperiode unmittelbar vorgehenden Monats, abzüglich 1,25 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Ist dieser 27. kein Bankarbeitstag, ist für die Berechnung des Zinssatzes der 12-Monats-EURIBOR* des dem 27. unmittelbar vorgehenden Bankarbeitstages heranzuziehen. (Der 24. Dezember gilt nicht als Bankarbeitstag.)

(3) Nach dem 6 Jahre auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende beträgt der Sparzinssatz 0,01 % jährlich. Die Bausparkasse kann dem Bausparer stattdessen jederzeit den Abschluss einer anderen Zinssatzvereinbarung (mit oder ohne eine zeitliche Bindung des Sparguthabens) anbieten.

(4) Wird das Darlehen innerhalb von 6 Jahren ab Vertragsbeginn zugeteilt, beträgt der Sparzinssatz ab Zuteilung 0,01 % jährlich. Auch wenn der Bausparer die erfolgte Zuteilung widerruft (§ 12 Abs. 4), bleibt es bei dieser Verzinsung.

(5) Wird der Bausparvertrag vom Bausparer gekündigt und wird entweder das Sparguthaben vor Ablauf von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) ausgezahlt oder ist bei Auszahlung zum oder nach Ablauf der 6 Jahre die vereinbarte Sparleistung nicht zur Gänze erbracht, fällt eine Kündigungsentschädigung an: siehe § 8

(6) Ist ein Bausparer vorübergehend nicht in der Lage, die monatlichen Sparbeiträge zu entrichten (§ 4 Abs. 1), kann die Bausparkasse mit ihm eine Frist des Ruhens des Bausparvertrages vereinbaren.

§ 21a Jugendtarif (JuT)

Der Abschluss eines Bausparvertrages nach dem Jugendtarif setzt voraus, dass der Bausparer zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Für den Jugendtarif gelten die Bestimmungen des Spartarifs (§ 21) mit folgenden Änderungen:

(1) Der bei Abschluss des Bausparvertrages für die erste Zinssatzperiode zu vereinbarenden Sparzinssatz (§ 21 Abs. 1) beträgt höchstens 4,25 % jährlich.

(2) Die Laufzeit des Darlehens beträgt 25 Jahre, sofern keine andere (mindestens 10 Jahre) vereinbart wird.

§ 21b Relaxtarif (ReT)

Für den Relaxtarif gelten die Abschnitte A und C dieser „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“ mit folgenden Änderungen:

(1) Der Bausparer hat innerhalb von 2 Monaten ab Vertragsbeginn die gesamte vereinbarte Sparleistung (§ 3 Abs. 1) an die Bausparkasse zu entrichten. Die Bausparkasse ist nicht verpflichtet, Sparbeiträge entgegenzunehmen, die nach dem 2. Monat ab Vertragsbeginn entrichtet werden.

(2) Bei Abschluss des Bausparvertrages vereinbart die Bausparkasse mit dem Bausparer einen Sparzinssatz (höchstens 4,5 % jährlich), der bis zu dem 6 Jahre auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende gilt.

(3) Danach beträgt der Sparzinssatz 0,01 % jährlich. Die Bausparkasse kann dem Bausparer stattdessen jederzeit den Abschluss einer anderen Zinssatzvereinbarung (mit oder ohne eine zeitliche Bindung des Sparguthabens) anbieten.

(4) Die Zuteilung setzt voraus, dass eine Mindestwartezeit von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) vergangen ist und der Bausparer nach § 10 Abs. 2 ein Darlehen von mindestens EUR 4.000,- erhalten kann.

(5) Wird der Bausparvertrag vom Bausparer gekündigt und wird entweder das Sparguthaben vor Ablauf von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) ausgezahlt oder ist bei Auszahlung zum oder nach Ablauf der 6 Jahre die vereinbarte Sparleistung nicht zur Gänze erbracht, fällt eine Kündigungsentschädigung an: siehe § 8

§ 21c MixZins-Tarif (MZT)

Für den MixZins-Tarif gelten die Abschnitte A und C dieser „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“ mit folgenden Änderungen:

(1) Bei Abschluss des Bausparvertrages vereinbart die Bausparkasse mit dem Bausparer einen Sparzinssatz (höchstens 4 % jährlich), der bis zu dem 3 Jahre auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende (erste Zinssatzperiode) gilt.

(2) Nach Ablauf der ersten Zinssatzperiode bis zu dem 6 Jahre auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende beträgt der Sparzinssatz mindestens 0,2 % jährlich und höchstens 4 % jährlich. Innerhalb dieser Unter- und Obergrenze errechnet sich der Zinssatz bis zum nächsten Kalenderjahresende (zweite Zinssatzperiode) und danach jährlich jeweils ab dem 1. Jänner (weitere Zinssatzperioden) wie folgt: 12-Monats-EURIBOR* des 27. des der jeweiligen Zinssatzperiode unmittelbar vorgehenden Monats, abzüglich 1,25 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Ist dieser 27. kein Bankarbeitstag, ist für die Berechnung des Zinssatzes der 12-Monats-EURIBOR* des dem 27. unmittelbar vorgehenden Bankarbeitstages heranzuziehen. (Der 24. Dezember gilt nicht als Bankarbeitstag.)

(3) Nach dem 6 Jahre auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende beträgt der Sparzinssatz 0,01 % jährlich. Die Bausparkasse kann dem Bausparer stattdessen jederzeit den Abschluss einer anderen Zinssatzvereinbarung (mit oder ohne eine zeitliche Bindung des Sparguthabens) anbieten.

(4) Wird das Darlehen innerhalb von 6 Jahren ab Vertragsbeginn zugeteilt, beträgt der Sparzinssatz ab Zuteilung 0,01 % jährlich. Auch wenn der Bausparer die erfolgte Zuteilung widerruft (§ 12 Abs. 4), bleibt es bei dieser Verzinsung.

(5) Wird der Bausparvertrag vom Bausparer gekündigt und wird entweder das Sparguthaben vor Ablauf von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) ausgezahlt oder ist bei Auszahlung zum oder nach Ablauf der 6 Jahre die vereinbarte Sparleistung nicht zur Gänze erbracht, fällt eine Kündigungsentschädigung an: siehe § 8

(6) Ist ein Bausparer vorübergehend nicht in der Lage, die monatlichen Sparbeiträge zu entrichten (§ 4 Abs. 1), kann die Bausparkasse mit ihm eine Frist des Ruhens des Bausparvertrages vereinbaren.

C. Sonstige Bedingungen

§ 22 Erklärungen und Informationspflichten

(1) Eine Erklärung des Bausparers bzw. Darlehensnehmers wird wirksam, sobald sie der Bausparkasse schriftlich zugegangen ist. Elektronische Erklärungen gelten als schriftlich, wenn sie mit qualifizierter elektronischer Signatur im Sinne des Signatur- und Vertrauensdienstegesetzes versehen sind oder im Rahmen von Online Bausparen (§§ 29 ff) unter Verwendung einer starken Kundenauthentifizierung gemäß § 4 Z 28 Zahlungsdienstegesetz 2018 (z.B. PIN/TAN-Signatur) abgegeben werden.

(2) Mehrere Bausparer oder Darlehensnehmer können über den Vertrag nur gemeinsam verfügen, insbesondere diesen kündigen. Zur Verfügung über das auszahlende Darlehen, insbesondere zu dessen Abruf, ist jedoch jeder Darlehensnehmer auch einzeln berechtigt. Sobald ein anderer Darlehensnehmer ausdrücklich widerspricht, steht diese Berechtigung allen Darlehensnehmern nur mehr gemeinsam zu.

(3) Eine Änderung der Adresse ist der Bausparkasse unverzüglich bekannt zu geben. Gibt der Bausparer bzw. Darlehensnehmer eine Änderung seiner Adresse nicht bekannt, so gilt eine von der Bausparkasse an die zuletzt vom Bausparer bzw. Darlehensnehmer bekannt gegebene Adresse abgesandte Erklärung nach dem gewöhnlichen Postlauf als zugegangen.

(4) Der Bausparer bzw. Darlehensnehmer hat der Bausparkasse das Erlöschen oder die Änderung einer dieser bekannt gegebenen Vertretungsberechtigung unverzüglich mitzuteilen und durch geeignete Urkunden nachzuweisen.

(5) Jeder Verlust und jede Einschränkung der Geschäftsfähigkeit des Bausparers bzw. Darlehensnehmers sind der Bausparkasse unverzüglich anzuzeigen.

(6) Der Bausparer bzw. Darlehensnehmer hat die Bausparkasse auch über jede sonstige wesentliche Änderung der Angaben zu seiner Person und zu seinen wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnissen – einschließlich jeder Änderung in der Struktur des wirtschaftlichen Eigentümers im Sinne des Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetzes – unverzüglich zu informieren sowie jeder Anforderung der Bausparkasse zur Bekanntgabe und Übermittlung von Informationen und Unterlagen zu seiner Person und zu seinen rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen (z.B. gemäß Finanzmarkt-Geldwäschegesetz) nachzukommen.

§ 23 Kosten

(1) Die mit der Abwicklung des Bausparvertrages und Darlehens verbundenen, notwendigen und nützlichen Kosten, Entgelte, Auslagen, Abgaben, Steuern und Gebühren (z. B. für Schätzungen, Gutachten und Baukontrollen; für die Aufnahme des Darlehens, dessen Sicherstellung und die Löschung von Pfandrechten) sowie alle zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, insbesondere Kosten der Mahnung und Fälligstellung, sind vom Bausparer bzw. Darlehensnehmer zu tragen. Handelt es sich beim Bausparer bzw. Darlehensnehmer um einen Verbraucher, hat er Kosten der Mahnung und Fälligstellung nur zu tragen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur geltend gemachten Forderung stehen und von ihm verschuldet sind.

(2) Insbesondere hat der Bausparer bzw. Darlehensnehmer folgende Beträge zu tragen:

– Kündigungsentschädigung: siehe § 8

– Entgelt für die Bearbeitung des Darlehens: siehe § 13

– Darlehensübertragung: 1 % des offenen Darlehens, jedoch mindestens EUR 146,17

(3) Für die Führung des Sparkontos hat der Bausparer ab Vertragsbeginn in jedem Kalenderjahr einen Betrag von EUR 7,65 zu

leisten. Im Kalenderjahr des Vertragsbeginns bzw. der Guthabensauszahlung wird dieser Betrag ab Vertragsbeginn bzw. bis zum Vortag der Auszahlung taggenau aliquotiert. Der Betrag wird dem Sparkonto jedes Kalenderjahresende bzw. am Tag der Guthabensauszahlung im Nachhinein angelastet.

(3a) Für die Führung des Darlehenskontos hat der Darlehensnehmer ab Auszahlung des (ersten) Darlehens(teils) in jedem Kalendervierteljahr einen Betrag von EUR 16,98 zu leisten. Im Kalendervierteljahr der Auszahlung des (ersten) Darlehens(teils) bzw. der gänzlichen Darlehensrückzahlung wird dieser Betrag ab der Auszahlung bzw. bis zum Vortag der gänzlichen Rückzahlung taggenau aliquotiert. Der Betrag wird dem Darlehenskonto jedes Kalendervierteljahresende bzw. am Tag der gänzlichen Darlehensrückzahlung im Nachhinein angelastet.

(4) Die Beträge für die Darlehensübertragung (Abs. 2, letzte Zeile) und die Kontoführung (Abs. 3 und 3a) erhöhen oder vermindern sich im gleichen Verhältnis, wie sich der am 01.01.2024 für die Angestellten der Raiffeisen Bankengruppe und Raiffeisen-Revisionsverbände laut Kollektivvertrag (Anlage 2, Beschäftigungsgruppe C, Stufe 7) gültige Gehalt ändert. Der auf diese Weise neu errechnete Betrag wird kaufmännisch auf ganze Cent auf- bzw. abgerundet. Die Bausparkasse kann von einer Änderung zu ihren Gunsten ganz oder teilweise Abstand nehmen. Dies hindert sie nicht, die Änderung zu einem späteren Termin im vollen Ausmaß durchzuführen.

(5) Nimmt der Bausparer bzw. Darlehensnehmer die Bausparkasse für Dienstleistungen in Anspruch, die nicht im regelmäßigen Ablauf eines Bausparvertrages liegen und zu deren Erbringung sie nicht verpflichtet ist, hat er der Bausparkasse die ihr entstandenen Barauslagen zu ersetzen und für den zusätzlichen Arbeitsaufwand eine angemessene Vergütung zu leisten. Die Höhe der Vergütung wird bei Inanspruchnahme der Dienstleistung zwischen dem Bausparer bzw. dem Darlehensnehmer und der Bausparkasse vereinbart. Die aktuelle Höhe der von der Bausparkasse verlangten Vergütung ist in einer gesonderten Kostentabelle auf der Website der Bausparkasse ersichtlich und kann bei der Bausparkasse jederzeit kostenfrei erfragt werden.

(6) Soweit die in diesen Allgemeinen Bedingungen genannten Kosten, Entgelte, Auslagen, Abgaben, Steuern und Gebühren anfallen bzw. die Bausparkasse diese für Rechnung des Bausparers bzw. Darlehensnehmers zahlt, werden sie dem Spar- bzw. Darlehenskonto angelastet und reduzieren bzw. erhöhen somit das zu verzinsende Sparguthaben bzw. Darlehen. Die Beträge können dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer auch zur gesonderten Zahlung vorgeschrieben werden.

§ 24 Kontomitteilung

Die Bausparkasse sendet dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer im ersten Quartal eines jeden Kalenderjahres eine Mitteilung über den Kontostand zum Ende des Vorjahres. Der Bausparer bzw. Darlehensnehmer hat die Kontomitteilung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen und etwaige Einwendungen unverzüglich, längstens jedoch innerhalb von zwei Monaten nach deren Empfang, schriftlich (siehe § 22 Abs. 1, 2. Satz) zu erheben.

Gehen der Bausparkasse innerhalb der zwei Monate keine Einwendungen zu, so gilt der Kontostand als genehmigt. Der Bausparer bzw. Darlehensnehmer kann auch nach Fristablauf eine Berichtigung des Kontostandes verlangen, muss dann aber beweisen, dass zu Unrecht sein Konto belastet oder eine ihm zustehende Gutschrift nicht erteilt wurde. Die Bausparkasse wird den Bausparer bzw. Darlehensnehmer jeweils bei Beginn der Frist auf die Folgen des Unterbleibens einer zeitgerechten Einwendung hinweisen.

§ 25 Abtretung, Verpfändung, Pfändung und Übertragung des Bausparvertrages oder Darlehens

(1) Die Übertragung des Bausparvertrages (Vertragsübernahme) ist nur in den Fällen des § 4 Bausparkassengesetzverordnung zulässig und bedarf der Zustimmung der Bausparkasse.

(2) Die Übertragung oder die Teilung eines Darlehens bedarf der Zustimmung der Bausparkasse. Die Bausparkasse ist berechtigt, ihre Zustimmung zum Eintritt neuer Personen in das Darlehensverhältnis von der Leistung einer Sondertilgung, von einer Verkürzung der Darlehenslaufzeit und von der Entrichtung eines einmaligen Übertragungsentgelts (§ 23 Abs. 2) abhängig zu machen.

§ 26 Berechtigung zum Postempfang

Sind mehrere Personen gemeinsam Bausparer bzw. Darlehensnehmer, so ist im Zweifel die im Antrag auf Abschluss des Bausparvertrages erstgenannte Person zum Postempfang berechtigt (gemeinsamer Zustellungsbevollmächtigter). Die Zustellung erfolgt stets an die letzte der Bausparkasse vom gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bekannt gegebene Adresse.

§ 27 Änderung der „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“ gegenüber Unternehmern

(1) Die Bausparkasse kann im Geschäft mit Unternehmern in Bauspar- oder Darlehensverträgen vereinbarte Entgelte, die die Bausparkasse oder der Unternehmer zu zahlen hat (einschließlich Spar- und Darlehenszinsen, Entgelte für Kontoführung usw.), unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände (insbesondere Veränderung der gesetzlichen und aufsichtsbehördlichen Rahmenbedingungen, Veränderungen auf dem Geld- und Kapitalmarkt, Veränderungen der Refinanzierungskosten, Veränderungen des Personal- oder Sachaufwandes, Veränderung des laut § 23 Abs. 4 maßgebenden Gehalts und Veränderungen des Verbraucherpreisindex) nach billigem Ermessen ändern (wobei die Änderung des Spar- und Darlehenszinssatzes der Bewilligung der Finanzmarktaufsichtsbehörde bedarf). Gleiches gilt für die Änderung anderer Leistungen der Bausparkasse, die aufgrund der Änderung gesetzlicher Anforderungen, der technischen Entwicklung oder des erheblich gesunkenen, die Kostendeckung wesentlich beeinträchtigenden Nutzungsgrades einer Leistung oder zur Sicherung der dauernden Funktionsfähigkeit der Bausparkasse erfolgen.

(2) Unabhängig von Abs. 1 ist die Bausparkasse berechtigt, den Darlehenszinssatz mit Bewilligung der Finanzmarktaufsichtsbehörde nach billigem Ermessen zu ändern. Diese Änderung setzt voraus, dass der nicht vom Willen der Bausparkasse abhängende Umstand vorliegt, dass die zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen notwendige Aufbringung von Sparszahlungen zum gegebenen Sparzinssatz nicht mehr gewährleistet ist und daher aufgrund der Geschlossenheit des Bausparsystems die Änderung des Darlehenszinssatzes sachlich gerechtfertigt ist. Bei Änderung dieser Situation wird die Bausparkasse den Darlehenszinssatz verhältnismäßig herabsetzen.

(3) Über Abs. 1 bis 2 hinausgehende Änderungen von in Bauspar- oder Darlehensverträgen vereinbarten Leistungen der Bausparkasse oder Entgelten des Unternehmers sowie die Einführung neuer entgeltspflichtiger Leistungen und neuer Entgelte für schon vereinbarte Leistungen werden dem Unternehmer von der Bausparkasse spätestens 2 Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angeboten.

Die Zustimmung des Unternehmers zum Änderungsangebot gilt als erteilt, wenn vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Inkrafttretens der angebotenen Änderung kein Widerspruch des Unternehmers zu dieser Änderung bei der Bausparkasse einlangt. Darauf wird die Bausparkasse den Unternehmer im Änderungsangebot hinweisen.

Wenn der Bausparer rechtzeitig der Änderung seines Bausparvertrages widerspricht und ihm weder ein aufrechtes Angebot der Bausparkasse auf Abschluss des Darlehensvertrages vorliegt noch der Darlehensvertrag abgeschlossen ist, ist die Bausparkasse berechtigt, den Bausparvertrag zu kündigen und das Sparguthaben nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1, 3. Unterabsatz auszuzahlen. Auch darauf wird die Bausparkasse im Änderungsangebot hinweisen. In ihrer Kündigungserklärung wird die Bausparkasse den Bausparer auffordern, ein noch fehlendes Auszahlungskonto bekannt zu geben.

§ 28 Erfüllungsort und anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist der Sitz der Bausparkasse in Wien. Für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer und der Bausparkasse gilt österreichisches Recht.

D. Online Bausparen

§ 29 Definition und Voraussetzungen

(1) Als Online Bausparen gilt die Nutzung von durch die Bausparkasse verwendeten oder zur Verfügung gestellten Online-Plattformen (z. B. der Raiffeisen Internet Banking-Plattform „Mein ELBA“) zum Zweck der Kommunikation zwischen dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer und der Bausparkasse auf elektronischem Weg betreffend das Bauspargeschäft (Bausparverträge und Bauspardarlehen), insbesondere zur Abgabe verbindlicher Erklärungen.

(2) Voraussetzung für Online Bausparen in Mein ELBA ist eine zwischen dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer und einer österreichischen Raiffeisenbank diesbezüglich bestehende Teilnahmevereinbarung.

(3) Die Zugriffs- und Nutzungsbedingungen für Mein ELBA (z.B. Login-Verfahren, Signaturverfahren, erforderliche technische Einrichtungen, Nutzungszeiten) werden zwischen dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer und der jeweiligen Raiffeisenbank vereinbart.

(4) Voraussetzung für die Nutzung sonstiger Online-Plattformen ist die gesonderte Vereinbarung von Zugriffs- und Nutzungsbedingungen zwischen dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer und der Bausparkasse.

§ 30 Elektronische Kommunikation

(1) Die Bausparkasse kann Bausparern bzw. Darlehensnehmern Erklärungen (insbesondere rechtsgeschäftliche) und Informationen (z.B. Kontomitteilungen) auf einem von der Papierform abweichenden dauerhaften Datenträger (z.B. im Wege der Electronic Banking-Mailbox – „Mein ELBA Mailbox“) über eine Online-Plattform zusenden. Ebenso kann die Bausparkasse Erklärungen und Informationen zum Abruf auf einer Online-Plattform bereitstellen.

(2) Wird der Bausparer bzw. Darlehensnehmer per Post oder – wenn zwischen ihm und der Raiffeisenbank vereinbart – per E-Mail (an eine von ihm bekannt gegebene E-Mail-Adresse) über eine Zustellung in die Mein ELBA Mailbox gesondert benachrichtigt, so ist mit Zugang dieser gesonderten Nachricht beim Bausparer bzw. Darlehensnehmer auch die in der Mein ELBA Mailbox zugestellte Erklärung oder Information dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer zugänglich. Erfolgt keine gesonderte Benachrichtigung über eine Zustellung in der Mein ELBA Mailbox, gelten die dort zum Abruf bereitgestellten Erklärungen und Informationen mit tatsächlichem Abruf über Mein ELBA durch den Bausparer bzw. Darlehensnehmer als diesem zugänglich.

§ 31 Sonstiges

(1) Alle in Mein ELBA zum Online Bausparen bereits aufscheinenden Daten sind vom Bausparer bzw. Darlehensnehmer vor Übermittlung an die Bausparkasse auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen und gegebenenfalls richtigzustellen.

(2) Die im Rahmen von Online Bausparen angebotenen Produkte können Einschränkungen unterliegen.

*) Der EURIBOR kann auf der Website des European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu) abgefragt werden.