



Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H., 1190 Wien, Mooslackengasse 12
FN 116309v, Handelsgericht Wien, DVR 0066257

Diese Fassung ist, soweit sie gemäß § 7 Bausparkassengesetz der Bewilligung der
Finanzmarktaufsichtsbehörde bedarf, mit Bescheid GZ: FMA-KI31 0500/0026-ABS/2019 genehmigt.

Fassung. 1. Jänner 2020

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 Bausparkkonto.

§ 3 Sparleistung

(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) Sparbeiträge, mit denen die vereinbarte Sparleistung überschritten wird, bedürfen der Zustimmung der Bausparkasse.

§ 4 Verwaltungskostenbeitrag

(1) Bei Auszahlung des Sparguthabens (nach Kündigung oder Zuteilung) wird ein Verwaltungskostenbeitrag von 1,7 % der vereinbarten Sparleistung verrechnet. Wenn der Bausparvertrag nach 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) und vor Zuteilung gekündigt wird, entfällt der Verwaltungskostenbeitrag, sofern die vereinbarte Sparleistung erbracht ist, bzw. reduziert sich der Verwaltungskostenbeitrag auf 1,7 % des nicht erbrachten Teils der vereinbarten Sparleistung.

(2) Ist bei Kündigung des Bausparvertrages das Sparguthaben kleiner als der Verwaltungskostenbeitrag, ermäßigt sich dieser auf das Sparguthaben.

(3) Der Verwaltungskostenbeitrag entfällt, wenn der Bausparvertrag nach dem Ableben eines 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.

§ 5 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 § 8 Abs. 5).

(2) Sonderzahlungen sind im Rahmen des § 3 Abs. 2 zulässig, können aber die Mindestwartezeit (§ 12 Abs. 2, § 21 Abs. 6, § 21a Abs. 2, § 21b Abs. 5) nicht verkürzen.

(3) Wenn ein 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 die Bausparkasse den Bausparer 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 gelten hinsichtlich der Auszahlung und Verzinsung des Sparguthabens § 9 Abs. 1, 3. Unterabsatz, § 21 Abs. 4 und § 21b Abs. 4. Hinsichtlich des Verwaltungskostenbeitrages siehe § 4 bzw. § 21 Abs. 2a. Die Bausparkasse wird in ihrer Aufforderung auf diese Rechtsfolgen hinweisen.

§ 6 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 Zinsen werden dem Konto jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Eine gesonderte Auszahlung von Zinsen 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.

§ 7 Tarifänderung

Die Änderung des Tarifs eines Bausparvertrages ist nicht möglich.

§ 8 Kündigung durch den Bausparer

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist schriftlich (siehe § 22 Abs. 1, 2. Satz) 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) Die gekündigten Guthaben werden in der Regel zum jeweiligen Monatsletzen ausgezahlt. Reichen die flüssigen Mittel nicht aus, werden die gekündigten Beträge in der Reihenfolge der Kündigung nach Maßgabe der verfügbaren Mittel ausgezahlt.

(4) Verwaltungskostenbeitrag und Verzinsung bei Kündigung: siehe § 4, § 6 1. Satz, § 21 Abs. 2a und 4 sowie § 21b Abs. 4.

(5) 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 Guthabenanteil erworbenen Zinsen nicht berücksichtigt. Das ist jener Teil der bis zu dieser Guthabenauszahlung erworbenen Zinsen, der dem Verhältnis des ausgezahlten Guthabenanteils zum gesamten Sparguthaben (einschließlich kapitalisierter Zinsen) entspricht.

§ 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 2 Monaten schriftlich zu erklären, ob er die Zuteilung zu dem angebotenen Termin annimmt.

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.

Ab dem auf die Kündigung folgenden Bankwerktag 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 8 Jahren ab Vertragsbeginn, ohne Vorliegen von Gründen unter Einhaltung einer Frist von mindestens 2 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) Verwaltungskostenbeitrag bei Kündigung des Bausparvertrages gemäß Abs. 1 und 2: siehe § 4 und § 21 Abs. 2a.

(4) Weitere Gründe für die Kündigung des Bausparvertrages durch die Bausparkasse:

- § 5 Abs. 4 (Rückstand des Bausparers mit der Leistung von Sparbeiträgen)
- § 14 Abs. 3 (Säumnis des Bausparers bei der Inanspruchnahme des Darlehens)
- § 25 Abs. 2 (Verfügungen über Rechte aus dem Bausparvertrag ohne Zustimmung der Bausparkasse)
- § 27 (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 Zinsen 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 den 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 den wartenden Bausparern gutgeschriebenen kapitalisierten Zinsen die Zuteilungsmasse.

(2) Jene Beträge, die benötigt werden, um gekündigte Sparguthaben und fällige für Darlehen verwendete Fremdmittel zurückzuzahlen, 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 baupartechnischen 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, § 21 Abs. 1, letzter Unterabsatz und § 21b Abs. 3, letzter Unterabsatz.)

(5) Verwaltungskostenbeitrag und Verzinsung des Sparguthabens bei Zuteilung: siehe § 4, § 21 Abs. 1, letzter Unterabsatz, § 21 Abs. 2a und § 21b Abs. 3, letzter Unterabsatz.

§ 13 Entgelt für die Bereitstellung des Darlehens

Bei Auszahlung des ersten Darlehensteils wird dem Darlehenskonto für die Bereitstellung des Darlehens ein Entgelt von 3 % des gesamten zu gewährenden Darlehens 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 gelten § 9 Abs. 1, 3. Unterabsatz, § 21 Abs. 4 und § 21b Abs. 4. Hinsichtlich des Verwaltungskostenbeitrages siehe § 4 bzw. § 21 Abs. 2a.

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 (Superädfikate), 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 zu 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 Sollzinssatz errechnet sich für die erste Zinssatzperiode (diese endet am auf die Zuteilung des Darlehens nächstfolgenden 31. Jänner) wie folgt: Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* des November des abgelaufenen Kalenderjahres, das dem auf die Zuteilung folgenden Tag unmittelbar vorgeht, erhöht um bis zu 3 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Ab dann errechnet sich der Sollzinssatz für jeweils 12 Monate (weitere Zinssatzperioden) auf die gleiche Weise, ausgehend vom Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* des der jeweiligen Zinssatzperiode unmittelbar vorgehenden November.

(3) Ist der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR eines Mai um mehr als 1,25 Prozentpunkte höher oder um mehr als 1,25 Prozentpunkte niedriger als der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR des unmittelbar vorgehenden November, errechnet sich der Sollzinssatz für die auf diesen Mai nächstfolgenden Monate August bis Jänner wie folgt: Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR dieses Mai erhöht um bis zu 3 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

(4) Die konkrete Höhe der in den Abs. 2 und 3 als Rahmen definierten Prozentpunkte wird in der Schuldurkunde vereinbart. In jedem Fall gelten für den Sollzinssatz 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 Sollzinssatzes maßgebliche Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR niedriger als 0 %, wird der Errechnung des Sollzinssatzes 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 Sollzinssatzes 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 Sollzinssatzes 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) Anstelle der in den Abs. 2 bis 4 enthaltenen Zinssatzregelung kann ein Festzinssatz (auch in Stufen) von höchstens 6 % jährlich vereinbart werden.

(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 Sollzinssatzes 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 Verbraucherkreditgesetz 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: Sollzinssatz auf Basis 3-Monats-EURIBOR*, 6-Monats-EURIBOR* oder 12-Monats-EURIBOR* zu jedem Tagessatz oder Monatsdurchschnitt, Zinssatzperioden von bis zu 12 Monaten, Begrenzung des Sollzinssatzes 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 Bausparkasse ist berechtigt, den Sollzinssatz mit Zustimmung der Finanzmarktaufsichtsbehörde 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 Änderung dieser Situation wird die Bausparkasse den Zinssatz verhältnismäßig herabsetzen.

(13) 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.

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

(15) 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 Monatsfünfte oder der Monatsletzte vereinbart werden.

(16) Bei Zahlungsverzug wird der Rückstand zuzüglich zu den vereinbarten Sollzinsen mit 5 % jährlich bei sofortiger Fälligkeit verzinst. Wenn jedoch das gesamte Darlehen gemäß § 20 Abs. 2 zur Rückzahlung fällig gestellt wird, sind neben den vereinbarten Sollzinsen

Verzugszinsen von 1 % der gesamten aushaftenden Forderung zu leisten. Bei klageweiser Geltendmachung oder Anmeldung bei einer Meistbotsverteilung werden aus den vereinbarten Sollzinsen und Verzugszinsen Zinseszinsen in Höhe des für die Sollzinsen bzw. Verzugszinsen geltenden Zinssatzes verrechnet.

(17) Der Darlehensnehmer ist jederzeit berechtigt, das Darlehen vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit teilweise oder ganz zurückzuzahlen. 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 Verbraucherkreditgesetz 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 all-fälliger Absicherungsgeschäfte bzw. Zinsenverlust bei Wiederveranlagung) zu ersetzen.

(18) Leistet der Darlehensnehmer auf einmal eine vorzeitige Rückzahlung (Sondertilgung) 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.

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

§ 20 Fälligkeitstellung 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 aushaftenden 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 Fälligkeitstellung, 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 der „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“ mit folgenden Änderungen:

(1) Während der ersten 6 Jahre ab Vertragsbeginn errechnet sich der für das Sparguthaben geltende Zinssatz wie folgt, wobei er in der ersten Zinssatzperiode mindestens 0,2 % jährlich bzw. höchstens 5,5 % jährlich und ab der zweiten Zinssatzperiode mindestens 0,2 % jährlich bzw. höchstens 4 % jährlich beträgt:

Bis zu dem 1. Jahr auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende (erste Zinssatzperiode): Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* des mittleren Monats des Kalendervierteljahres, das dem Vertragsbeginn vorgeht, abzüglich 2 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Ab dann bis zum nächsten Kalenderjahresende (zweite Zinssatzperiode) und danach jeweils für ein Kalenderjahr (weitere Zinssatzperioden): Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* des November des Jahres, das dem jeweiligen Kalenderjahr der Verzinsung vorgeht, abzüglich 1,3 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Für den Zinssatz ab der zweiten Zinssatzperiode gilt außerdem: Ist der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR eines Mai um mehr als 1,25 Prozentpunkte höher oder um mehr als 1,25 Prozentpunkte niedriger als der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR des unmittelbar vorgehenden November, errechnet sich der Zinssatz für die auf diesen Mai nächstfolgenden Monate Juli bis Dezember wie folgt: Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR dieses Mai abzüglich 1,3 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Die Bausparkasse ist berechtigt, den Zinssatz mit Zustimmung der Finanzmarktaufsichtsbehörde 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 Darlehenszinsen nicht mehr marktkonform sind und deren Herabsetzung erforderlich ist, um die Veranlagung der Sparguthaben in Bauspardarlehen weiterhin zu gewährleisten. Bei Änderung dieser Situation wird die Bausparkasse den Zinssatz verhältnismäßig erhöhen.

Ab Zuteilung beträgt der Zinssatz 0,1 % jährlich. Auch wenn der Bausparer die erfolgte Zuteilung widerruft (§ 12 Abs. 4), bleibt es bei dieser Verzinsung.

(2) Nach Ablauf der 6 Jahre errechnet sich der bis zum nächsten Kalendervierteljahresende und danach jeweils für ein Vierteljahr geltende Zinssatz wie folgt: Durchschnitt des Ein-Monats-EURIBOR des mittleren Monats des vorangegangenen Kalendervierteljahres abzüglich zwei Prozentpunkte. Dieser Wert wird auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. Der Zinssatz beträgt jedenfalls mindestens 0,1 % jährlich und höchstens 3 % jährlich. Unabhängig von dieser Zinssatzklausel kann die Bausparkasse dem Bausparer den Abschluss einer Zinssatzvereinbarung mit einer zeitlichen Bindung des Sparguthabens anbieten.

(2a) Bei Auszahlung des Sparguthabens (nach Kündigung des Bausparvertrages oder Zuteilung des Darlehens) wird ein Verwaltungs-kostenbeitrag von 2 % der vereinbarten Sparleistung verrechnet.

Erfolgt die Kündigung vor Ablauf von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn), jedoch vor Zuteilung und nach Ablauf der folgenden Fristen (jeweils gerechnet ab Vertragsbeginn), ermäßigt sich der Verwaltungskostenbeitrag auf folgenden Prozentsatz der vereinbarten Sparleistung: nach Ablauf von 3 Jahren auf 1,5 %, nach Ablauf von 4 Jahren auf 1 %, nach Ablauf von 5 Jahren auf 0,5 %.

Wird der Bausparvertrag nach Ablauf von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) und vor Zuteilung gekündigt, entfällt der Verwaltungskostenbeitrag, sofern die vereinbarte Sparleistung erbracht ist, bzw. ermäßigt sich der Verwaltungskostenbeitrag auf 0,5 % des nicht erbrachten Teils der vereinbarten Sparleistung.

(3) Der Bausparer bzw. Darlehensnehmer hat in jedem Kalenderjahr (außer in jenem des Beginns des Bausparvertrages) für die Kontoführung ein Entgelt zu leisten. Dieses beträgt EUR 6,53, ab Gewährung des Darlehens EUR 40,-. Das Entgelt ist am 1.1. jedes Jahres fällig und wird dem Konto angelastet. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 4.

(4) Wird der Vertrag innerhalb von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) gekündigt, wird er hinsichtlich des Zinssatzes so behandelt, als hätte dieser von Anfang an 0,1 % jährlich betragen.

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

(6) Die Zuteilung setzt voraus, dass eine Mindestwartezeit von 36 Monaten (ab Vertragsbeginn) vergangen ist und der Bausparer nach § 10 Abs. 2 ein Darlehen von mindestens EUR 4.000,- erhalten kann.

(7) Der Darlehenszinssatz (Sollzinssatz) ist in der ersten Zinssatzperiode ein Festzinssatz. Die Höhe dieses Zinssatzes (höchstens 6 % jährlich) und die Dauer der ersten Zinssatzperiode (höchstens 5 Jahre) werden in der Schuldurkunde vereinbart.

(8) Für die zweite Zinssatzperiode (diese endet am auf das Ende der ersten Zinssatzperiode nächstfolgenden 31. Jänner) errechnet sich der Sollzinssatz wie folgt: Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* des November des abgelaufenen Kalenderjahres, das dem Beginn der zweiten Zinssatzperiode unmittelbar vorgeht, erhöht um bis zu 3 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Für die weiteren, jeweils 12 Monate dauernden Zinssatzperioden errechnet sich der Sollzinssatz auf die gleiche Weise, ausgehend vom Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* des der jeweiligen Zinssatzperiode unmittelbar vorgehenden November.

Für den Sollzinssatz ab der zweiten Zinssatzperiode gilt außerdem: Ist der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR eines Mai um mehr als

1,25 Prozentpunkte höher oder um mehr als 1,25 Prozentpunkte niedriger als der Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR des unmittelbar vorgehenden November, errechnet sich der Sollzinssatz für die auf diesen Mai nächstfolgenden Monate August bis Jänner wie folgt: Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR dieses Mai erhöht um bis zu 3 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

Die konkrete Höhe der oben als Rahmen definierten Prozentpunkte wird in der Schuldurkunde vereinbart. In jedem Fall gelten für den Sollzinssatz 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 Sollzinssatzes maßgebliche Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR niedriger als 0 %, wird der Errechnung des Sollzinssatzes ein Durchschnitt von 0 % zugrunde gelegt.

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

(10) Jedenfalls kann eine von § 21 Abs. 8 abweichende, dem § 6 Abs. 1 Z 5 Konsumentenschutzgesetz entsprechende Zinsgleitklausel (insbesondere eine andere Dauer der Zinssatzperioden) vereinbart werden. Eine Begrenzung des Sollzinssatzes ist dabei nur mit einer Dauer von längstens 20 Jahren ab Zuteilung des Darlehens möglich, wobei die zu vereinbarende Obergrenze höchstens 6 % jährlich beträgt.

(11) Weiters kann anstelle der in § 21 Abs. 7 und 8 enthaltenen Zinssatzregelung ein Festzinssatz (auch in Stufen) von höchstens 6 % jährlich vereinbart werden.

(12) 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 Sollzinssatzes abhängig machen.

(13) Im Rahmen der Finanzierung von Großbauvorhaben kann jedenfalls eine Verzinsung gemäß § 19 Abs. 11 vereinbart werden.

§ 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) Statt § 21 Abs. 1, 2. Satz gilt:

Bis zu dem 1 Jahr auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende (erste Zinssatzperiode): Durchschnitt des 12-Monats-EURIBOR* des mittleren Monats des Kalendervierteljahres, das dem Vertragsbeginn vorgeht, abzüglich 1,5 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet.

(2) Die Zuteilung setzt voraus, dass eine Mindestwartezeit von 18 Monaten (ab Vertragsbeginn) vergangen ist und der Bausparer nach § 10 Abs. 2 ein Darlehen von mindestens EUR 4.000,- erhalten kann.

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

§ 21b Relaxtarif (ReT)

Für den Relaxtarif gelten die Bestimmungen des Spartarifs (§ 21) mit folgenden Änderungen:

(1) Der Abschluss eines Bausparvertrages nach dem Relaxtarif setzt kein Mindestalter des Bausparers voraus.

(2) Der Bausparer hat innerhalb von 2 Monaten ab Vertragsbeginn die gesamte vereinbarte Sparleistung an die Bausparkasse zu entrichten. Sparbeiträge, mit denen die vereinbarte Sparleistung überschritten wird oder die vom 3. Monat nach Vertragsbeginn bis zum Ablauf der ersten 6 Jahre ab Vertragsbeginn entrichtet werden, bedürfen der Zustimmung der Bausparkasse.

(3) Für die ersten 6 Jahre ab Vertragsbeginn errechnet sich der Zinssatz für das Sparguthaben wie folgt, wobei er mindestens 0,2 % jährlich und höchstens 4 % jährlich beträgt: 12-Monats-EURIBOR* des 15. des Monats, der dem Monat des Vertragsbeginns um 3 Monate vorgeht, abzüglich 2,5 Prozentpunkte und auf volle Zehntelprozentpunkte kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. (Ist der oben genannte 15. kein Bankarbeitstag, ist für die Berechnung des Zinssatzes der 12-Monats-EURIBOR des diesem 15. unmittelbar vorgehenden Bankarbeitstages heranzuziehen.)

Die Bausparkasse ist berechtigt, den Zinssatz mit Zustimmung der Finanzmarktaufsichtsbehörde 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 Darlehenszinsen nicht mehr marktkonform sind und deren Herabsetzung erforderlich ist, um die Veranlagung der Sparguthaben

in Bauspardarlehen weiterhin zu gewährleisten. Bei Änderung dieser Situation wird die Bausparkasse den Zinssatz verhältnismäßig erhöhen.

Ab Zuteilung beträgt der Zinssatz 0,1 % jährlich. Auch wenn der Bausparer die erfolgte Zuteilung widerruft (§ 12 Abs. 4), bleibt es bei dieser Verzinsung.

(4) Wird der Vertrag innerhalb von 6 Jahren (ab Vertragsbeginn) gekündigt, wird er hinsichtlich des Zinssatzes so behandelt, als hätte dieser von Anfang an 0,1 % jährlich betragen.

(5) 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.

§ 21c MixZins-Tarif (MZT)

Für den MixZins-Tarif gelten die Bestimmungen des Spartarifs (§ 21) mit folgenden Änderungen:

(1) Der Abschluss eines Bausparvertrages nach dem MixZins-Tarif setzt kein Mindestalter voraus.

(2) Die erste Zinssatzperiode dauert bis zu dem 3 Jahre auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsende.

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 Vertrauensdienstgesetzes versehen sind.

(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 Aufforderung 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 sind vom Bausparer bzw. Darlehensnehmer zu tragen. Sofern es sich dabei um Kosten der Mahnung oder der Fälligkeitstellung und beim Bausparer bzw. Darlehensnehmer um einen Verbraucher handelt, hat er diese Kosten 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:

- Verwaltungskostenbeitrag: siehe § 4 und § 21 Abs. 2a
- Entgelt für die Bereitstellung des Darlehens: siehe § 13
- Darlehensübertragung: 1 % des offenen Darlehens, jedoch mindestens EUR 124,75
- Erste Mahnung: EUR 6,25
- Zweite Mahnung: EUR 12,47

– Letzte Mahnung: EUR 24,94

– Fälligkeitstellung des Darlehens: EUR 62,35

(3) Der Bausparer bzw. Darlehensnehmer hat in jedem Kalenderjahr (außer in jenem des Beginns des Bausparvertrages) für die Kontoführung ein Entgelt zu leisten. Dieses beträgt EUR 11,28, ab Gewährung des Darlehens EUR 40,-. Das Entgelt ist am 1.1. jedes Jahres fällig und wird dem Konto angelastet.

(4) Das Entgelt für die Kontoführung und die im Abs. 2 angeführten Beträge erhöhen oder vermindern sich im gleichen Verhältnis, wie sich der am 01.01.2020 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 Kontomitteilung mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass diese als anerkannt gilt, wenn der Bausparer bzw. Darlehensnehmer nicht innerhalb von sechs Wochen nach Empfang schriftlich (siehe § 22 Abs. 1, 2. Satz) Widerspruch erhebt.

§ 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, um rechtswirksam zu sein.

(2) Werden Rechte aus dem Bausparvertrag ohne Zustimmung der Bausparkasse an dritte Personen übertragen, dritten Personen verpfändet oder von Dritten gepfändet, ist die Bausparkasse berechtigt, den Bausparvertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen, jedoch nur dann, wenn dadurch die Aufrechterhaltung des Bausparvertrages unzumutbar wird.

(3) In der Kündigungserklärung wird die Bausparkasse den Bausparer bzw. den durch die getroffene Verfügung berechtigten Dritten auffordern, ein für die Auszahlung des Sparguthabens noch fehlendes Konto bekannt zu geben. Ab dem auf die Kündigung folgenden Bankwerktag wird das Sparguthaben zur Auszahlung bereitgestellt und, sobald der Bausparer bzw. der durch die getroffene Verfügung berechnete Dritte ein Auszahlungskonto bekannt gibt, auf dieses überwiesen.

(4) Sind zwischen dem Vertragsbeginn und der Kündigung noch keine 6 Jahre verstrichen, wird der Vertrag hinsichtlich des Zinssatzes so behandelt, als hätte dieser von Anfang an bis zur Kündigung 0,1 % jährlich betragen. Von dem auf die Kündigung folgenden Bankwerktag bis zu dem der Auszahlung vorgehenden Tag wird das Sparguthaben mit 0,01 % jährlich verzinst.

(5) 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“

Änderungen gemäß § 4 Abs. 1 Z 1-7 Bausparkassengesetz bedürfen der Genehmigung der Finanzmarktaufsichtsbehörde.

Geringfügige Änderungen der „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“, die sachlich gerechtfertigt sind, werden wirksam, wenn sie dem Bausparer in einer Kontomitteilung und in augenfälliger Weise in der Bausparzeitung bekannt gegeben wurden.

Nicht geringfügige, jedoch sachlich gerechtfertigte Änderungen der „Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft“ werden wirksam, wenn sie dem Bausparer in einem besonderen Schreiben mit dem Hinweis bekannt gegeben wurden, dass sie als anerkannt gelten, falls der Bausparer nicht innerhalb eines Monats Widerspruch erhebt, und vom Bausparer kein Widerspruch erfolgt. Widerspricht der Bausparer der Geltung der Änderungen, ist die Bausparkasse berechtigt, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von mindestens einem Monat zu kündigen. In diesem Fall (außer die Änderungen erfolgen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen) entfällt der Verwaltungskostenbeitrag (§ 4, § 21 Abs. 2a) und kommen die Bestimmungen § 21 Abs. 4 und § 21b Abs. 4 (Zinssatz) nicht zur Anwendung.

§ 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.

*) Der EURIBOR kann auf der Website www.euribor-ebf.eu/euribor-org/euribor-rates.html der European Banking Federation abgefragt werden.