

## ALLGEMEINE BEDINGUNGEN FÜR DAS BAUSPARGESCHÄFT

### I. ABSCHLUSS, ÄNDERUNG UND KÜNDIGUNG VON BAUSPARVERTRÄGEN

**§ 1 Zweck des Bausparens** - Im Sinne der nachstehenden Bedingungen mit der Allgemeinen Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (in der Folge kurz ABV genannt) abgeschlossene Bausparverträge dienen den Bausparern zur Ansparung von Eigenmitteln und zur Erlangung von Bauspardarlehen (als Kredite gemäß § 988 ABGB) zwecks Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen in Österreich, wie Bau, Ausbau, Umbau, Erwerb oder Verbesserung von Gebäuden, die für Wohn-, teilweise für Berufszwecke bestimmt sind, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, zum Ankauf von Baugründen für die Errichtung solcher Wohnhäuser. Weitere Zwecke sind Finanzierungsmaßnahmen der Bildung, wie Ausgaben für die Berufsausbildung und die berufliche Weiterbildung sowie die damit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Nebenkosten und Maßnahmen der Pflege, wie Ausgaben für die Betreuung und Hilfe sowie die medizinische Behandlung des pflegebedürftigen Bausparers oder eines pflegebedürftigen nahen Angehörigen des Bausparers, den Ersatz des durch die Pflege eines pflegebedürftigen nahen Angehörigen bedingten Verdienstentganges des Bausparers sowie die damit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Nebenkosten. Finanzierungen können auch zur Ablösung von Verbindlichkeiten eingesetzt werden, die zu den vorangeführten Zwecken eingegangen wurden.

**§ 2 Bausparvertragsabschluss** - Der Abschluss eines Bausparvertrages erfolgt durch Antragstellung unter Hinweis auf die Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft und schriftliche Annahmeerklärung bzw. elektronische Bestätigung. Die ABV kann die Annahme eines Bausparantrages ohne Angabe von Gründen ablehnen. Bei Antragsannahme eröffnet die ABV für den Bausparvertrag ein Bausparkonto.

**§ 3 Vertragssumme** - (1) Im Bausparvertrag wird eine bestimmte Vertragssumme vereinbart, die im Bausparantrag in EURO anzugeben ist. Die Vertragssumme umfasst die vom Bausparer anzusparenden Eigenmittel und das von ihm erlangbare Darlehen.

(2) Die Vertragssumme ist mit höchstens EUR 257.143,00 und mindestens EUR 2.000,00 festzulegen.

(3) Hat ein Bausparer mehrere Bausparverträge mit der ABV oder einer anderen österreichischen Bausparkasse abgeschlossen, dürfen die daraus erlangbaren Darlehen einschließlich bereits aushaftender Darlehen zusammen den in § 1 Abs 1 der Verordnung zur Durchführung des Bausparkengesetzes genannten Betrag nicht überschreiten.

**§ 4 Bausparbeiträge** - (1) Der monatliche Bausparbeitrag beträgt mindestens 4 % der Vertragssumme.

(2) Ist am Ende eines Kalendervierteljahres das Bausparguthaben geringer als die Gesamtsumme aller bereits fälligen Bausparbeiträge, kann die ABV den Bausparer schriftlich auffordern, den Rückstand innerhalb von 8 Wochen zu ordnen. Kommt der Bausparer dieser Aufforderung nicht in vollem Umfang nach, kann die ABV unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse den Bausparvertrag kündigen.

**§ 5 Verzinsung des Bausparguthabens** - (1) Die Höhe des Zinssatzes richtet sich nach der vom Bausparer gewählten Bausparvertrags-Tarifart (§§ 9 – 11).

(2) Die Verzinsung beginnt mit Eingang des Bausparbeitrages auf dem Bausparkonto bei der ABV (Wertstellungstag), frühestens jedoch mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des Bausparkontos.

(3) Die Zinsengutschrift erfolgt auf dem Bausparkonto jeweils am Jahresende bzw. bei Auszahlung des Bausparguthabens sowie bei Abrechnung des Bausparkontos wegen Tarifänderung. Zinsen gelten als Bestandteil des Bausparguthabens und sind nicht gesondert rückzahlbar.

(4) Wird die Tarifart eines Bausparvertrages geändert, gilt der mit dem neu gewählten Tarif verbundene Zinssatz rückwirkend seit dem Eingang des ersten Bausparbeitrages, sofern die mit dem zuvor gültigen Tarif verbundene Mindestsparzeit noch nicht abgelaufen ist.

(5) Die Höhe des Zinssatzes nach den einzelnen Bausparvertragstarifen gilt nur innerhalb der gesetzlichen Mindestbindungsfrist für prämienebegünstigte Bausparverträge (derzeit 6 Jahre) und nur für jene Bausparbeiträge, die bis zur maximal steuerlich förderbaren Einzahlungshöhe geleistet werden. Für darüber hinausgehende Einzahlungen sowie für Bausparguthaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindestbindungsfrist kann die ABV dem Bausparer ein neuerliches Angebot (für jederzeit verfügbare Bausparguthaben bzw. für Bausparguthaben innerhalb weiterer Bindungsdauer) zu marktüblichen Konditionen machen.

**§ 6 Änderung der Vertragssumme** - (1) Mit Zustimmung der ABV kann die Vertragssumme über schriftlichen Antrag des Bausparers im Rahmen der in § 3 (2) festgesetzten Grenzen erhöht, ermäßigt oder geteilt werden.

(2) Die Erhöhung oder Ermäßigung der Vertragssumme kann nur bis zu jenem Zuteilungsstichtag durchgeführt werden, auf den die Zuteilung des Bausparvertrages folgt (§§ 15, 16).

(3) Durch die Ermäßigung der Vertragssumme erfolgt keine Änderung der Bewertungszahl (§ 15). Hinsichtlich des Verwaltungskostenbeitrages (§ 7) hat die Ermäßigung die Wirkung einer teilweisen Kündigung des Bausparvertrages, wobei keine Rückzahlung des Bausparguthabens erfolgt.

(4) Die Teilung der Vertragssumme erfolgt durch Teilung des Bausparvertrages. Die Vertragssumme jedes Teil-Bausparvertrages darf nicht geringer als die Mindest-Vertragssumme (§ 3) sein. Das Bausparguthaben ist im Verhältnis der beiden durch Teilung entstandenen Vertragssummen aufzuteilen.

(5) Eine Erhöhung der Vertragssumme entsteht auch durch Zusammenlegung von zwei oder mehreren Bausparverträgen. Die Zusammenlegung erfordert die Zustimmung der ABV und setzt voraus, dass die betroffenen Bausparverträge auf denselben Bausparer lauten.

**§ 7 Verwaltungskostenbeitrag** - Die ABV ist gemäß den Bestimmungen über die verschiedenen Bausparvertrags-Tarife (§§ 9 – 11) berechtigt, bei Kündigung des Bausparvertrages durch Anlastung auf dem Bausparkonto einen Verwaltungskostenbeitrag im Ausmaß von 0,5 % der Vertragssumme einzuheben.

**§ 8 Kündigung** - (1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit schriftlich kündigen. Die ABV ist nur unter bestimmten Voraussetzungen (§§ 4, 32) zur Kündigung berechtigt.

(2) Die Rückzahlung des Bausparguthabens zuzüglich Zinsen und abzüglich des Verwaltungskostenbeitrages sowie weiterer Kostenbeiträge (§ 27) erfolgt in der Regel 2 Wochen nach Kündigung. Sofern die flüssigen Mittel nicht ausreichen, werden die Bausparguthaben in der Reihenfolge der Kündigungen nach Maßgabe der verfügbaren Mittel zurückgezahlt.

(3) Es steht der ABV frei, Bausparern, die sich in einer vorübergehenden Notlage befinden, Teile ihres Bausparguthabens ohne Kündigung zurückzuzahlen. Diese Möglichkeit besteht auch ohne Nachweis einer vorübergehenden Notlage, wenn seit dem Abschluss des Bausparvertrages mindestens 6 Jahre vergangen sind. In jedem Fall muss die Bewertungszahl (§ 15) aliquot dem rückgezählten Guthabenteil zum Gesamtguthaben herabgesetzt werden.

(4) Bei Kündigung des Bausparvertrages infolge Ablebens des Bausparers entfällt die Anrechnung des Verwaltungskostenbeitrages, wenn das Verfügungsrecht laut Beschluss des Verlassenschaftsgerichtes dem (Ehe)Partner, den Kindern oder den Eltern des Verstorbenen eingeräumt worden ist.

(5) Ist im Falle der Kündigung des Bausparvertrages das Bausparguthaben geringer als 0,5 % der Vertragssumme, ermäßigt sich der gemäß § 7 zu berechnende Verwaltungskostenbeitrag auf das vorhandene Bausparguthaben.

### II. BAUSPARVERTRAGS-TARIFARTEN

**§ 9 Bausparverträge nach dem Tarif J** - (1) Bausparverträge nach dem Tarif J können nur von Bausparern abgeschlossen werden, die noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben.

(2) Die Sparzeit beträgt mindestens 6 Jahre seit Bausparvertragsabschluss.

(3) Der Zinssatz für Bausparguthaben beträgt bis zum Ablauf von 6 Jahren seit Vertragsabschluss höchstens 4,5 % jährlich und mindestens 1 % jährlich. Bei Vertragsabschluss wird ein bestimmter Zinssatz für eine bestimmte Anwendungsdauer fixiert, worauf die weitere Verzinsung bis zum Ablauf von 6 Jahren seit Vertragsabschluss variabel erfolgt. Der Zinssatz wird jährlich an 80 % des Wertes des 12-Monats-Euribor

(Stichtag ist der 30.11. des jeweils vorausgehenden Jahres, Anwendung ab nachfolgendem 1.1.), vermindert um 0,50 Prozentpunkte und jeweils auf zwei Dezimalstellen kaufmännisch gerundet, angepasst. Die Fixierung des anfänglich angewendeten Zinssatzes erfolgt längstens bis zum Ablauf von 6 Jahren seit Vertragsabschluss. Der fixierte Zinssatz und dessen Anwendungsdauer gelten tarifmäßig jeweils für alle, innerhalb bestimmter Angebotszeiträume abgeschlossenen Bausparverträge. Erfolgt vor Ablauf der 6-jährigen Sparzeit die Kündigung wird die Verzinsung des Bausparguthabens, vom Tage der ersten Einzahlung angefangen, mit einem Zinssatz von 0,125 % jährlich neu berechnet. Die ABV ist berechtigt, den Zinssatz nach Ablauf von 6 Jahren seit Bausparvertragsabschluss mit 0,125 % jährlich festzusetzen, sofern der Bausparer nicht gemäß schriftlicher Erklärung darauf verzichtet, den Bausparvertrag innerhalb gesondert zu vereinbarenden weiterer Bindungsdauer zu kündigen oder (Teil-) Rückzahlungen des Bausparguthabens zu verlangen. Dem Bausparer wird die Änderung des Zinssatzes jeweils mindestens 4 Wochen vorher schriftlich mitgeteilt und die Möglichkeit angeboten, die weitere Bindung des Bausparguthabens schriftlich zu erklären, wofür der bei Bindungsbeginn angebotene Zinssatz zur Anwendung gelangt.

(4) Der Verwaltungskostenbeitrag (§ 7) wird nur eingehoben, sofern die Bewertungszahl (§ 15) zum Stichtag, der der Kündigung vorausgeht, weniger als 2,2 Punkte beträgt.

(5) Die Zuteilungsanwartschaft (§ 14) wird frühestens mit Ablauf von 6 Jahren seit dem Eingang des ersten Bausparbeitrages bei der ABV erreicht und setzt voraus, dass mindestens 30 % der Vertragssumme angespart wurden.

(6) Der jährliche Spesenbeitrag (§ 27) beträgt derzeit EUR 6,36.

(7) Die Ermittlung der Bewertungszahl erfolgt gemäß den Zuteilungsbedingungen (§ 15), jedoch mit einem Abzug von 25 %.

(8) Die monatliche Zinsen- und Tilgungsrate für Darlehen aus einem Bausparvertrag Tarif J beträgt, wenn der Zinssatz von 6 % jährlich ab dem Rückzahlungsbeginn bis zur gänzlichen Tilgung rd. 22 Jahre angewendet wird, 7 % der Darlehenssumme. Darlehenslaufzeit und Ratenleistung können auch davon abweichend vereinbart werden. Weitere Bestimmungen über den Darlehenszinssatz enthält § 24.

**§ 10 Bausparverträge nach dem Tarif L** - (1) Bausparverträge nach dem Tarif L können von Bausparern nach Vollendung des 25. Lebensjahres abgeschlossen werden und unterliegen den Bestimmungen für Bausparverträge Tarif J (§ 9) mit folgenden Ausnahmen.

(2) Der Verwaltungskostenbeitrag (§ 7) wird nicht eingehoben, sofern die Bewertungszahl (§ 15) zum Stichtag, der der Kündigung vorausgeht, mindestens 2,2 Punkte beträgt und die Kündigung des Bausparvertrages nicht vor Ablauf der 6-jährigen Sparzeit erfolgt.

**§ 11 Bausparverträge nach dem Tarif N** - (1) Die Sparzeit beträgt mindestens 18 Monate seit Bausparvertragsabschluss.

(2) Der Zinssatz wird bei Vertragsbeginn für das Bausparguthaben als Fixzinssatz bis zur Zuteilung, längstens jedoch für 6 Jahre seit Vertragsabschluss, mit mindestens 0,125 % und höchstens 0,75 % festgelegt. Die ABV ist berechtigt, den Zinssatz nach Ablauf von 6 Jahren seit Bausparvertragsabschluss mit 0,125 % jährlich festzusetzen.

(3) Der Verwaltungskostenbeitrag (§ 7) wird, unabhängig von der erreichten Bewertungszahl (§ 15), bei Kündigung des Bausparvertrages eingehoben.

(4) Die Zuteilungsanwartschaft (§ 14) wird frühestens mit Ablauf von 18 Monaten seit dem Eingang des ersten Bausparbeitrages bei der ABV erreicht und setzt voraus, dass mindestens 30 % der Vertragssumme angespart wurden.

(5) Die Ermittlung der Bewertungszahl erfolgt gemäß den Zuteilungsbedingungen (§ 15).

(6) Die monatliche Zinsen- und Tilgungsrate für Darlehen aus einem Bausparvertrag Tarif N beträgt, wenn der Zinssatz von 6 % jährlich ab dem Rückzahlungsbeginn bis zur gänzlichen Tilgung rd. 22 Jahre angewendet wird, 7 % der Darlehenssumme. Darlehenslaufzeit und Ratenleistung können auch davon abweichend vereinbart werden. Weitere Bestimmungen über den Darlehenszinssatz enthält § 24.

**§ 12 Tarifänderung** - (1) Bausparverträge nach den Tarifen J und L können in Bausparverträge nach dem Tarif N geändert werden.

(2) Jede Tarifänderung bedarf der Antragstellung des Bausparers und gesonderter Zustimmung durch die ABV.

**§ 13 Schließung des Bausparkontos** - (1) Die Schließung des Bausparkontos erfolgt durch Kündigung des Bausparvertrages oder durch vollständige Auszahlung des Bausparguthabens nach Zuteilung (§ 16).

(2) Erfolgt die Kündigung vor Ablauf der vereinbarten Sparzeit entsprechend dem gewählten Tarif, wird der Zinssatz ab Sparbeginn mit 0,125 % jährlich neu berechnet.

(3) Der Verwaltungskostenbeitrag (§ 7) wird bei Bausparverträgen nach dem Tarif N (§ 11) bei Kündigung eingehoben, beim Tarif L (§ 10) erfolgt keine Anlastung des Verwaltungskostenbeitrages, wenn die Mindestsparzeit erreicht wurde und die Bewertungszahl (§ 15) mindestens 2,2 Punkte beträgt. Bei Bausparverträgen nach dem Tarif J (§ 9) erfolgt die Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages unabhängig von der zurückgelegten Sparzeit nur dann, wenn die Bewertungszahl nicht mindestens 2,2 Punkte beträgt.

### III. ZUTEILUNG - BEREITSTELLUNG DER VERTRAGSSUMME

**§ 14 Zuteilungsanwartschaft** - Zuteilungsanwärter ist jeder Bausparer, der die Mindestwartezeit (je nach Bausparvertragstarif) beginnend mit dem Eingang des ersten Bausparbeitrages bei der ABV zurückgelegt hat und dessen Bausparguthaben mindestens 30 % der Vertragssumme beträgt.

**§ 15 Reihung der Zuteilungsanwärter** - (1) Die Reihenfolge der Zuteilungsanwärter wird an den Zuteilungsstichtagen, das sind der 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember jeden Jahres, nach der Bewertungszahl (gemäß Abs. 2) ermittelt.

(2) Die Bewertungszahl jedes Bausparvertrages ist gleich der Summe sämtlicher an den vorgenannten Stichtagen ausgewiesenen Bausparguthaben des Bausparers, geteilt durch die Vertragssumme, wobei Sonderregelungen je nach Bausparvertrags-Tarif zu berücksichtigen sind.

**§ 16 Zuteilung** - (1) Die Spar- und Tilgungszahlungen aller Bausparer einschließlich der den wartenden Bausparern gutgeschriebenen, kapitalisierten Zinsen sowie sonstige der ABV zur Gewährung von Bauspardarlehen zur Verfügung stehende Mittel bilden die Zuteilungsmasse. Jene Beträge, die benötigt werden, um gekündigte Bausparguthaben und fällige, für Darlehen verwendete Fremdmittel auszahlen zu können, sind vorweg der Zuteilungsmasse zu entnehmen. Darüber hinaus verringern notwendige Vorsorgen für künftige Auszahlungsverpflichtungen nach Maßgabe kaufmännischer Sorgfaltspflicht unter Berücksichtigung der besonderen bauspartechnischen Liquiditätserfordernisse die Zuteilungsmasse. Die sodann jeweils verbleibenden Mittel werden den auf die Zuteilung wartenden Bausparverträgen nach Maßgabe der Zuteilungsreihenfolge zugeordnet. Die Feststellung dieser Mittel erfolgt auf Grund der Bestände an den Zuteilungsstichtagen. Da sich im Voraus nicht feststellen lässt, wie viele Bausparverträge die Zuteilungsanwartschaft erreichen werden, kann über den Zeitpunkt der Zuteilung nur unverbindlich Auskunft gegeben werden.

(2) Die bevorstehende Zuteilung des Bausparvertrages wird dem Bausparer 4 Wochen vor dem Zuteilungstermin mit der Aufforderung bekanntgegeben, der ABV innerhalb von 3 Wochen zu erklären, ob er diese Zuteilung annimmt. Zuteilungstermine sind der 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeden Jahres bzw. der jeweils nachfolgende Bankwerktag. Zuteilungen finden somit 6 Wochen nach den entsprechenden Zuteilungsstichtagen statt.

(3) Erklärt der Bausparer, dass er die Zuteilung annimmt, wird die Vertragssumme seines Bausparvertrages ab dem Zuteilungstermin bereitgestellt. Der Bausparer kann seine Zuteilungsannahme widerrufen, solange die Auszahlung der Vertragssumme noch nicht begonnen hat.

(4) Nimmt der Bausparer die Zuteilung nicht an, gibt er die Erklärung im Sinne des Abs. 2 nicht fristgerecht ab oder widerruft er gemäß Abs. 3 die bereits erfolgte Zuteilungsannahme, erlischt der Anspruch des Bausparers auf Bereitstellung der Vertragssumme zum bekanntgegebenen Zuteilungstermin und der Bausparvertrag wird mit der Maßgabe fortgesetzt, dass der Bausparer so lange aus der Zuteilungsanwärterliste ausscheidet, bis er seine neuerliche Eintragung in diese Liste bei der ABV beantragt. Mit dem auf das Einlangen des Antrages nächstfolgenden Zuteilungsstichtag wird der Bausparvertrag wieder gemäß seiner Bewertungszahl berücksichtigt.

(5) Das Recht auf Kündigung des Bausparvertrages bleibt auch dem im Sinne des Abs. 4 aus der Zuteilungsanwärterliste ausgeschiedenen Bausparer gewahrt.

**§ 17 Bereitstellung der Vertragssumme** - (1) Hat der Bausparer die Zuteilung angenommen, kann er über sein Bausparguthaben samt Zinsen verfügen.

(2) Das nach Maßgabe dieser Bedingungen zu gewährende Bauspardarlehen beträgt höchstens die Differenz zwischen dem Bausparguthaben (samt Zinsen, abzüglich angelasteter Kostenbeiträge) und der Vertragssumme.

(3) Das Darlehen darf nur Bausparern gewährt werden, die kreditfähig und kreditwürdig sind. Liegt Kreditunfähigkeit vor, z.B. wegen Zahlungseinstellung, Überschuldung, Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder Kreditunwürdigkeit wegen z.B. einschlägiger Vorstrafen, beschränkt sich der Anspruch aus dem zugeteilten Bausparvertrag auf die sofortige Auszahlung des Bausparguthabens samt Zinsen. Die ABV kann die Zusicherung von Darlehen widerrufen und weitere Darlehensauszahlungen verweigern, wenn sich die Undurchführbarkeit davon betroffener Vorhaben herausstellt, oder die beträchtliche Verschlechterung der Vermögenslage des Darlehensnehmers eintritt.

(4) Die ABV hält dem Bausparer das Bauspardarlehen bis zum Ablauf eines Jahres ab Zuteilung zur Auszahlung bereit. Hat der Bausparer innerhalb dieses Zeitraumes das Bausparguthaben behoben, jedoch die zur Sicherstellung und Auszahlung des Bauspardarlehen erforderlichen Unterlagen nicht vorgelegt, erlischt der Bausparvertrag und damit auch der Darlehensanspruch. Auf diese Rechtsfolge ist unter Setzung einer angemessenen Nachfrist hinzuweisen.

**§ 18 Bereitstellungsgebühr** - Die ABV ist berechtigt, bei Gewährung des Darlehens eine Bereitstellungsgebühr von bis zu 3,5 % des zu gewähr-

enden Bauspardarlehen einzuheben, mindestens jedoch den Betrag von € 150,-. Diese Bereitstellungsgebühr wird dem Darlehenskonto angelastet.

**§ 19 Bemessung der Wartezeit** - Bei Erteilung unverbindlicher Auskünfte über die voraussichtliche Wartezeit bis zur Zuteilung wird seitens der ABV der Zeitraum angegeben, der sich je nach vorgesehener Sparleistung von der ersten Einzahlung bis zu jenem Zuteilungsstichtag erstreckt, an dem gemäß jeweiliger Einschätzung mit der Erreichung der für die Zuteilung erforderlichen Bewertungszahl gerechnet wird.

#### **IV. BAUSPARDARLEHEN - SICHERSTELLUNG, VERZINSUNG, FÄLLIGKEIT**

**§ 20 Sicherstellung des Bauspardarlehen** - (1) Das nach Zuteilung des Bausparvertrages erlangbare Bauspardarlehen ist durch Einverleibung eines Pfandrechtes auf einer Liegenschaft grundbücherlich sicherzustellen, wobei auch eine dem Bausparer nicht gehörende Liegenschaft beliehen werden kann.

(2) Die ABV kann von einer grundbücherlichen Besicherung gemäß Abs. 1 absehen, soweit ausreichende Ersatzsicherheiten gestellt werden. Ersatzsicherheiten können durch Bankgarantien oder Bürgschaftsübernahmen von Kreditinstituten, durch Abtretung von Forderungen an Kreditinstitute, durch Verpfändung amtlich notierter Teilschuldverschreibungen, durch Abtretung von Ansprüchen auf Rückzahlung von Beiträgen, die durch Miet- oder sonstige Nutzungsberechtigte zur Finanzierung eines Miet- oder Genossenschaftsbauvorhabens geleistet wurden, durch Haftungsübernahmen von Gebietskörperschaften oder durch Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen bis zu 80 von 100 des Rückkaufwertes erbracht werden.

(3) Von einer Besicherung durch Pfandrechte oder Ersatzsicherheiten kann bei Gewährung von Bauspardarlehen an den Bund, ein Land, eine Gemeinde oder einen Mitgliedstaat sowie bei Gewährung von Bauspardarlehen gemäß § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bausparkassengesetzes abgesehen werden.

(4) Die ABV kann die Gewährung des Bauspardarlehen vom Nachweis ausreichender Versicherung der Baulichkeiten des Pfandobjektes gegen Brandschaden abhängig machen.

(5) Die ABV kann die Gewährung des Bauspardarlehen unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers vom Nachweis einer Restschuldsicherung des Darlehensnehmers zur zusätzlichen Sicherung ihrer Forderung abhängig machen.

(6) Die ABV ist berechtigt, rückständige Versicherungsprämien zu Versicherungen, die zu ihren Gunsten vinkuliert sind, zu Lasten des Darlehensnehmers zu bezahlen.

(7) Der Darlehensnehmer sowie allfällige Mitschuldner müssen vor Darlehensauszahlung die Mitgliedschaft zur ABV gemäß der Genossenschaftssatzung erwerben.

(8) Wird die Darlehensgewährung mangels ausreichender Sicherheiten abgelehnt, beschränkt sich der Anspruch des Bausparers auf die Rückzahlung des Bausparguthabens.

(9) Vor Auszahlung des Bauspardarlehen kann die ABV eine Garantieerklärung gemäß § 2 Bausparkassengesetz abgeben. Für die Sicherstellung dieser Garantien gelten dieselben Bestimmungen wie für Bauspardarlehen.

(10) Bei einem Darlehen gemäß Abs. 3 kann die ABV die Darlehensgewährung von der Vereinbarung einer geänderten Laufzeit und Verzinsung abhängig machen.

**§ 21 Beleihungshöhe** - (1) Das Bauspardarlehen darf zusammen mit allfälligen Vorbelastungen höchstens 80 % des von der ABV oder durch einen Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes des Pfandobjektes betragen. Innerhalb dieser Grenze wird von der ABV die Beleihungshöhe festgesetzt.

(2) Baugründe oder Bauten, die infolge ihrer Lage, ihrer Bauweise oder aus einem sonstigen Grund schwer verwertbar sind, werden nicht beliehen.

**§ 22 Verwendung des Bauspardarlehen** - Das Bauspardarlehen kann zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen sowie zur Finanzierung von Maßnahmen der Bildung und der Pflege gemäß Bausparkassengesetz bzw. gemäß § 1 der vorliegenden Bedingungen verwendet werden.

**§ 23 Auszahlung des Bauspardarlehen** - Nach Erwerb der Mitgliedschaft gemäß ABV Satzung, ordnungsgemäßer Sicherstellung des Darlehens und Hinterlegung des Originals der Darlehensurkunde (Schuldschein und Pfandurkunde), des Grundbuchsbeschlusses, des neuesten Grundbuchsauszuges, allfälliger Versicherungsnachweise sowie etwaiger sonstiger, im einzelnen Falle notwendiger Unterlagen bei der ABV, erfolgt die Auszahlung des Bauspardarlehen. Bei Bauvorhaben wird grundsätzlich nach Maßgabe des Baufortschrittes ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt im Einvernehmen mit dem Darlehensnehmer in der Regel unmittelbar an die Gläubiger des Darlehensnehmers.

**§ 24 Verzinsung des Bauspardarlehen** - (1) Das Bauspardarlehen samt allfälligen Nebenverbindlichkeiten (Gebühren, Kosten,

Versicherungsprämien) wird vom Tage der entsprechenden Belastung des Darlehenskontos an mit mindestens 3 % jährlich und höchstens 6 % jährlich verzinst. Dieser Zinssatz wird vertraglich für bestimmte Zeiträume fixiert oder mit jährlicher Anpassung an den 12-Monats-Euribor (Stichtag 30.11.), vermehrt um bis zu 2 Prozentpunkte und jeweils auf zwei Dezimalstellen kaufmännisch gerundet, im Darlehensvertrag vereinbart. Der angepasste Darlehenszinssatz gilt jeweils für das auf den Stichtag folgende Kalenderjahr. In sachlich gerechtfertigten Fällen ist die ABV berechtigt, eine vom aktuellen Standardangebot abweichende Verzinsung zu vereinbaren. Jedenfalls kann eine andere, dem § 6 Abs 1 Z 5 Konsumentenschutzgesetz entsprechende Zinsgleitklausel (insbesondere mit geänderter Zinssatzperiode) vereinbart werden, bei der der Zinssatz höchstens 6 % beträgt. Eine Erhöhung des Zinssatzes auf mehr als 6 % jährlich kann nur mit Zustimmung der Finanzmarktaufsichtsbehörde erfolgen, wenn die für die ABV zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen notwendige Mittelaufbringung durch Bauspareinlagen zu den derzeitigen Zinssätzen nicht mehr gewährleistet ist. Eine entsprechende Senkung ist vorzunehmen, wenn auch der Zinssatz für Bausparguthaben nach den Tarifen J und L, soweit er für die Sparzeit innerhalb von 6 Jahren seit Bausparvertragsabschluss anzuwenden ist, reduziert wird. Ist der Darlehenszinssatz aktions- oder produktbezogen für eine bestimmte Periode (längstens 5 Jahre) ein Fixzinssatz, werden die Höhe dieses Zinssatzes und die jeweilige Dauer in der Schuldurkunde vereinbart, wobei für diesen Zeitraum abweichende Zinsober- und Zinsuntergrenzen zwischen 2 % p.a. und 6 % p.a. festgelegt werden.

(2) Die Nominalzinsenberechnung zu Bauspardarlehen erfolgt durch Multiplikation des Darlehensaldos mit dem Zinssatz und der Zahl der tatsächlich anfallenden Kalendertage, geteilt durch 360. Die Zinsenanlastung erfolgt jeweils vierteljährlich am Quartalsende bzw. bei Abrechnung des Darlehenskontos wegen vollständiger Rückzahlung des Bauspardarlehen.

(3) Bei Zahlungsverzug wird der Rückstand zuzüglich zu den Zinsen gemäß Abs. 1 mit 5 % jährlich verzinst.

(4) Wird das gesamte Bauspardarlehen zur Rückzahlung fällig gestellt (§ 26), erhöht sich der Zinssatz für den gesamten Darlehensaldo während der Verzugsdauer um 1 % jährlich. Die Anwendung dieses erhöhten Zinssatzes erfolgt, sofern der mittels eingeschriebenen Briefes angedrohte Terminverlust durch Ablauf der gesetzten Nachfrist von mindestens zwei Wochen eingetreten ist.

(5) Tritt eine Erhöhung des Zinssatzes gemäß Abs. 1 ein, hat der Darlehensnehmer auf Verlangen der ABV entsprechend erhöhte monatliche Zinsen- und Tilgungsraten zu bezahlen, damit die ursprüngliche Rückzahlungsdauer des Bauspardarlehen bestehen bleibt. Sondertilgungen sind jederzeit zulässig. Zahlt der Darlehensnehmer mindestens den fünften Teil der Restschuld als einmalige Sondertilgung zurück, kann die ABV auf Antrag des Darlehensnehmers die monatlichen Zinsen- und Tilgungsraten so weit herabsetzen, dass für das restliche Darlehen die ursprüngliche Rückzahlungsdauer bestehen bleibt.

(6) Der aus dem vom Darlehensnehmer zu zahlenden Gesamtbetrag nach den Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes abzuleitende effektive Jahreszinssatz wird anlässlich der Darlehensgewährung errechnet und im Schuldschein ausgewiesen.

**§ 25 Tilgung des Bauspardarlehen** - (1) Die Höhe der monatlichen Zinsen- und Tilgungsraten sowie die Rückzahlungsdauer richten sich nach dem vom Bausparer gewählten Bausparvertrags-Tarif (§§ 9 – 11).

(2) Die vom Darlehensnehmer geleisteten Zahlungen werden der Reihenfolge nach zur Deckung der fälligen Versicherungsbeiträge der Bereitstellungsgebühr, allfälliger Kosten (§ 27), der Zinsen und zur Tilgung des Darlehens verwendet. Die Rückzahlung eines Bauspardarlehen endet nicht mit Ablauf der vereinbarten Laufzeit, sondern erst mit vollständiger Tilgung des Darlehens.

(3) Die ABV behält sich das Recht vor, ihre Darlehensforderungen samt Pfandrechten an ihre Kreditgeber zu übertragen, wobei die Darlehensbedingungen nicht zum Nachteil des Darlehensnehmers geändert werden dürfen und die Übertragung ohne schuldbefreiende Wirkung erfolgt.

(4) Für den Fall teilweiser oder gänzlicher vorzeitiger Rückzahlung des Bauspardarlehen kann ein Vorfälligkeitsentgelt vereinbart werden, dessen Berechnung mit Abhängigkeit von bestimmter Kündigungsfrist im Schuldschein detailliert auszuweisen ist.

(5) Die ABV ist berechtigt, zur Abdeckung von Rückständen alle bei ihr unterhaltenen Guthaben des Darlehensnehmers heranzuziehen.

**§ 26 Fälligkeit des Bauspardarlehen** - (1) Solange der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen pünktlich erfüllt, kann die ABV das Darlehen nicht kündigen. Das der ABV zustehende Recht der Weitergabe einer Darlehensforderung samt Pfandrecht wird hierdurch nicht berührt.

(2) Der ABV steht aus folgenden sachlich gerechtfertigten Gründen das Recht auf sofortige Fälligkeitstellung des Darlehenskapitals, ausgezahlter Teilbeträge oder des noch aushaftenden Restbetrages zu, wenn

a) der Bau aus Verschulden des Darlehensnehmers nicht innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn vollendet ist;

b) der Darlehensnehmer die Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft nicht einhält, die schuldscheinmäßigen Verpflichtungen nicht erfüllt oder eine rückständige Zahlung, die seit mindestens 6 Wochen fällig ist, nicht leistet, obwohl er unter Androhung des Terminverlustes und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 2 Wochen mittels eingeschriebenen Briefes gemahnt worden ist;

- c) über das Vermögen des Darlehensnehmers ein Insolvenzverfahren beantragt bzw. eröffnet, die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung der Pfandliegenschaft beantragt oder bewilligt wird;
- d) ohne Genehmigung der ABV die Pfandliegenschaft ganz oder teilweise veräußert wird oder Dritten hierauf Besitz- oder Bestandrechte eingeräumt werden;
- e) die den Besitz belastenden Steuern und Abgaben oder die Brand- schadensversicherungsprämien nicht bezahlt werden;
- f) der Darlehensnehmer seinen Austritt aus der Genossenschaft erklärt oder aus der Genossenschaft ausgeschlossen wird;
- g) der Darlehensnehmer die Pfandliegenschaft nicht in einem solchen Bauzustand erhält bzw. der Wert anderer Sicherheiten nicht ausreichend ist, dass das jeweils aushaftende Darlehen voll gesichert ist;
- h) der Darlehensnehmer im Falle der Zerstörung des Pfandobjektes durch Feuer oder sonstige Elementarereignisse keine Anstalten für den Wiederaufbau trifft, die Versicherungssumme nicht hierfür verwendet oder kein solches Objekt wiedererrichtet, das die Sicherheit des aushaftenden Darlehens gewährleistet;
- i) das Darlehen nicht im Sinne des § 1 verwendet wird;
- j) der Darlehensnehmer sich weigert, den von der ABV beauftragten Personen den Zutritt zwecks Besichtigung der Pfandliegenschaft zu gestatten;
- k) festgestellt wird, dass der Darlehensnehmer anlässlich der Darlehensgewährung über wesentliche Umstände unrichtige Angaben, insbesondere hinsichtlich der insgesamt erlangbaren Darlehen einschließlich bereits aushaftender Darlehen (§ 3 Abs. 3) gemacht hat.

## V. KOSTEN UND GEBÜHREN, SONSTIGE REGELUNGEN

**§ 27 Kosten und Gebühren** - (1) Für die Führung des Kontos und die Lieferung des jährlichen Kontoauszuges, für allfällige dem Finanzamt des Bausparers für Steuerzwecke vorzulegende Bestätigungen und für ähnliche Mitteilungen wird das Bausparkonto in jedem Kalenderjahr mit einem jährlichen Spesenbeitrag belastet, dessen Höhe sich nach dem gewählten Bausparvertrags-Tarif richtet. Der Spesenbeitrag für Bauspardarlehenkonten beträgt derzeit EUR 12,12 jährlich. Der zu Bauspardarlehenkonten und zu Bausparkonten (je nach Bausparvertrags-Tarif) jeweils geltende jährliche Spesenbeitrag ändert sich nach Maßgabe des kollektivvertraglichen Gehaltsschemas C für die Angestellten der gewerblichen Kreditgenossenschaften. Die ABV kann von einer gerechtfertigten Anpassung zu ihren Gunsten ganz oder teilweise Abstand nehmen. Dies hindert sie nicht, die Änderung zu einem späteren Zeitpunkt in vollem Ausmaß durchzuführen. Die Spesenbeitrag-Neubemessung ergibt sich aus der Änderung des Gehaltsschemas gegenüber dem Vergleichswert zu jenem Zeitpunkt, an dem die jeweils letzte Anpassung der Spesenbeiträge erfolgte. Die Feststellung des jeweiligen Änderungsanfordernisses erfolgt nach Veröffentlichung des oben genannten Gehaltsschemas C im Februar jeden Jahres für das jeweilige nächste Jahr. Der vorangeführte Spesenbeitrag sowie die betragliche Festsetzung im § 9 Abs. 6 beruhen auf dem Kollektivvertrag 2010.

(2) Die Bausparer bzw. Darlehensnehmer werden verpflichtet, Porti und Spesen, alle Kosten, die der ABV durch Bauüberwachung, Besichtigung und Schätzung der Pfandliegenschaft einschließlich der bausachverständigen Überprüfung einschlägiger Unterlagen erwachsen, ferner alle Kosten, Steuern und Gebühren für die Aufnahme, Übertragung des Darlehens und dessen pfandrechtliche Sicherstellung bzw. Löschung, alle ihr aus dem bestehenden Bausparvertrag und Darlehensverhältnis erwachsenden, mit der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung und Rechtsverwirklichung verbundenen gerichtlichen oder außergerichtlichen Kosten, insbesondere Kosten für Mahnschreiben und Stundungsvereinbarungen sowie für ihre Rechnung bezahlte Versicherungsprämien und allfällige Steuern, insbesondere Grundsteuern aus eigenem zu tragen bzw. zu ersetzen, wenn die ABV hierfür in Vorlage getreten ist.

(3) Weiters werden die Bausparer bzw. Darlehensnehmer verpflichtet, alle vom Darlehenskapital oder dessen Verzinsung zu entrichtenden, derzeit schon bestehenden und künftig noch anfallenden Steuern, Gebühren, Abgaben, Umlagen und Zuschläge selbst zu tragen und diese, wenn sie von der ABV vorerst ausgelegt werden, zu ersetzen.

(4) Kosten der ABV, insbesondere Spesen für besondere Bemühungen, wie Zweitausfertigungen, Löschungserklärungen, Kontoaufrollungen, Grundbuchgesuche und Grundbuchsauszüge usw. hat der Bausparer der ABV zu ersetzen.

**§ 28 Postversand / Willenserklärungen** - (1) Solange der ABV die Änderung der (gemeinsamen) Zustelladresse der Bausparer bzw. Darlehensnehmer nicht in nachweisbarer Form bekannt gegeben worden ist, gilt die zuletzt von diesem angegebene (gemeinsame) Zustelladresse als richtig.

(2) Der Bausparer bzw. Darlehensnehmer erklärt sich damit einverstanden, dass Zuschriften der ABV, wenn nichts anderes vereinbart ist, mit dem gewöhnlichen Postlauf an die (gemeinsame) Zustelladresse gesandt werden. Dem Erfordernis der Schriftlichkeit wird auch über Vereinbarung einer E-Mail Adresse als Zustelladresse entsprochen. Willens- oder Wissenserklärungen seitens der ABV in Form von E-Mails an die zuletzt bekannt gegebene E-Mail Adresse gelten als dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer zu dem Zeitpunkt zugegangen, zu dem er sie unter gewöhnlichen Umständen abrufen kann bzw. abrufen hätte können. Eine Änderung der E-Mail Adresse ist der ABV ehestmöglich bekannt zu geben.

(3) Eine Willens- oder Wissenserklärung der ABV, die an den Bausparer bzw. Darlehensnehmer unter der von diesem zuletzt bekanntgegebenen (gemeinsamen) Zustelladresse abgesandt wurde, gilt als zugegangen, wenn der Bausparer bzw. Darlehensnehmer der Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Adressänderung nicht nachgekommen ist.

(4) Eine Willens- oder Wissenserklärung des Bausparers bzw. Darlehensnehmers wird wirksam, wenn und sobald sie der ABV in nachweisbarer Form zugegangen ist.

(5) Über jede Änderung hinsichtlich der Obsorgeberechtigung für minderjährige oder aus sonstigen Gründen pflegebefohlene Bausparer ist die ABV umgehend zu informieren. Diese Verpflichtung ist gegebenenfalls auf eintretende neue Obsorgeberechtigte zu übertragen.

**§ 29 Kontoauszug** - Die ABV übersendet dem Bausparer bzw. Darlehensnehmer in den ersten 3 Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres einen Kontoauszug mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass dieser als anerkannt gilt, wenn der Bausparer bzw. Darlehensnehmer nicht innerhalb von 3 Monaten nach Empfang schriftlich dagegen Widerspruch erhebt.

**§ 30 Übertragung von Rechten** - (1) Die Übertragung von Rechten aus einem Bausparvertrag bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der ABV. Werden Rechte aus dem Bausparvertrag ohne Zustimmung der ABV an dritte Personen übertragen, dritten Personen verpfändet oder von Dritten gepfändet, hat die ABV das Recht, den Bausparvertrag zu kündigen.

(2) Kommt die Übertragung eines Bausparvertrages auf Antrag des Bausparers und des Bausparvertragsübernehmers mit Zustimmung der ABV zustande, hat der Übernehmer des Bausparvertrages das am Stichtag der Übertragung bestehende Bausparguthaben, das ihm von der ABV bekannt gegeben wird, mit dem Bausparvertragsübergeber direkt zu verrechnen. Die ABV ist berechtigt, vom Bausparvertragsübernehmer eine Übertragungsgebühr von 0,5 % der Vertragssumme einzuheben (ausgenommen bei Übertragungen zwischen (Ehe)Partnern, Lebensgefährten, Eltern und Kindern). Gleichzeitig hat der Bausparvertragsübergeber auf alle Rechte und Ansprüche aus dem Bausparvertrag durch schriftliche, an die ABV gerichtete Erklärung zu verzichten. Nach Einlangen dieser schriftlichen Erklärung und der Übertragungsgebühr stellt die ABV dem Bausparvertragsübernehmer eine neue Annahmeerklärung, die auf seinen Namen lautet, aus.

(3) Tritt der Erwerber eines von der ABV beliehenen Pfandobjektes in das damit verbundene Darlehen ein, bedarf die entsprechende Übertragung des Darlehens auf den neuen Darlehensschuldner der Zustimmung durch die ABV. Die ABV ist berechtigt, ihre Zustimmung zum Eintritt neuer Darlehensschuldner von der Bezahlung einer jeweils festzusetzenden Sonder- tilgung und der Entrichtung einer einmaligen Darlehensübertragungsgebühr in Höhe von 3 % der Restschuld abhängig zu machen (ausgenommen bei Übertragung zwischen (Ehe)Partnern, Lebensgefährten, Eltern und Kindern).

**§ 31 Gemeinschaftliche Bausparverträge** - (1) Wird ein Bausparvertrag von zwei oder mehreren Bausparern gemeinsam abgeschlossen, sind alle hiermit verbundenen Anträge und Erklärungen aus dem Vertragsverhältnis von sämtlichen Bausparern gemeinsam zu unterfertigen.

(2) Der im Bausparvertrag bzw. in der Darlehensurkunde an erster Stelle bezeichnete Bausparer bzw. Darlehensnehmer gilt als Inhaber der gemeinsamen Zustelladresse und ist zum Postempfang mit Rechtswirksamkeit auch für die anderen gemeinschaftlichen Bausparer bzw. Darlehensnehmer berechtigt. Jeder dieser Bausparer oder Darlehensnehmer kann jedoch verlangen, dass auch ihm auf seine Kosten die Kopien sämtlicher an die gemeinsame Zustelladresse gerichteten Schriftstücke zugestellt werden.

**§ 32 Änderungen dieser Bedingungen** - (1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft bedürfen nach Maßgabe des Bausparkassengesetzes der Zustimmung der Finanzmarktaufsichtsbehörde; sie werden im Mitteilungsblatt der ABV bekanntgemacht.

(2) Erstreckt sich eine nicht geringfügige, jedoch sachlich gerechtfertigte Änderung auf bereits abgeschlossene Bausparverträge, so ist mit deren Mitteilung der Bausparer davon zu verständigen, dass er innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung verlangen kann, dass die Änderung auf seinen Bausparvertrag keine Anwendung findet, andernfalls seine Zustimmung zur Änderung als erteilt gilt. Von dieser Regelung sind Zinssatzänderungen ausgenommen. Wenn der Bausparer der Änderung seines Bausparvertrages rechtzeitig widerspricht und er noch keine Darlehenszusage erhalten hat, ist die Bausparkasse berechtigt, den Bausparvertrag zu kündigen und das Bausparguthaben nach den Bestimmungen des § 8 auszuzahlen, ohne den Verwaltungskostenbeitrag (§ 7) in Rechnung zu stellen. Auch davon und von den Folgen der Kündigung (§ 13) ist der Bausparer in der Mitteilung der Änderung zu verständigen.

**§ 33 Beratung von Bausparern** - Auskünfte und Beratungen zu ABV Bausparverträgen erfolgen in der ABV Zentrale, den ABV Geschäftsstellen, durch ABV Bausparberater, in den Volksbanken und deren Zweigstellen sowie in allen Kreditinstituten und Versicherungen, die Partner der ABV sind.

**§ 34 Erfüllungsort** - Erfüllungsort ist Wien.