

Allgemeine Bedingungen für das Bauspargeschäft

Die Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft sind aus Gründen der leichteren Lesbarkeit nicht geschlechterspezifisch formuliert und gelten in gleicher Weise für alle Geschlechter.

I. Abschluss, Änderung und Kündigung von Bausparverträgen

§ 1 Zweck des Bausparens - Im Sinne der nachstehenden Bedingungen mit der **start**bausparkasse AG (in der Folge kurz **start**bausparkasse 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 **start**bausparkasse kann die Annahme eines Bausparvertrages ohne Angabe von Gründen ablehnen. Bei Antragsannahme eröffnet die **start**bausparkasse für den Bausparvertrag ein Bausparkkonto.

§ 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) Hat ein Bausparer mehrere Bausparverträge mit der **start**bausparkasse 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 **start**bausparkasse den Bausparer schriftlich auffordern, den Rückstand innerhalb von 8 Wochen zu ordnen. Kommt der Bausparer dieser Aufforderung nicht in vollem Umfang nach, kann die **start**bausparkasse unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse den Bausparvertrag kündigen.
(3) Die **start**bausparkasse ist berechtigt, den Bausparvertrag nach Ablauf von 6 Jahren zu kündigen, wenn das Bausparguthaben die Vertragssumme übersteigt.

§ 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 Bausparkkonto bei der **start**bausparkasse (Wertstellungstag), frühestens jedoch mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des Bausparkontos.
(3) Die Zinsengutschrift erfolgt auf dem Bausparkkonto 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 vertraglichen Bindungsfrist für prämienebegünstigte und nicht prämienebegünstigte Bausparverträge (derzeit 6 Jahre).

§ 6 Änderung der Vertragssumme - (1) Mit Zustimmung der **start**bausparkasse kann die Vertragssumme über schriftlichen Antrag des Bausparers 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. 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 **start**bausparkasse und setzt voraus, dass die betroffenen Bausparverträge auf denselben Bausparer lauten.

§ 7 Verwaltungskostenbeitrag - Die **start**bausparkasse ist gemäß den Bestimmungen über die verschiedenen Bausparvertrags-Tarife (§§ 9 - 11) berechtigt, bei Kündigung des Bausparvertrages durch Anlastung auf dem Bausparkkonto einen Verwaltungskostenbeitrag im Ausmaß von 0,6 % der Vertragssumme einzuheben. Bei den sparorientierten Tarifen J und L (§§ 9 und 10) sinkt der Verwaltungskostenbeitrag nach Vollendung des 2. Laufzeitjahres jährlich um 20 %, sodass im 3. Jahr der Mindestsparzeit 0,48 % im 4. Jahr der Mindestsparzeit 0,36 % und im 5. Jahr der Mindestsparzeit 0,24 % und im 6. Jahr der Mindestsparzeit 0,12 % jeweils der Vertragssumme angelastet wird. Bei Nichterreicherung des Sparzieles (§ 13) nach Ablauf der Mindestsparzeit wird ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,12 % der Vertragssumme angelastet.

§ 8 Kündigung - (1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit schriftlich kündigen. Die **start**bausparkasse ist nur unter bestimmten Voraussetzungen (§§ 4, 16, 30, 32) zur Kündigung berechtigt.
(2) Die Rückzahlung des Bausparguthabens zuzüglich Zinsen und abzüglich des Verwaltungskostenbeitrages (§ 7) 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 **start**bausparkasse 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 rückgezahlten Guthabensteil 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 der gemäß § 7 zu berechnende Verwaltungskostenbeitrag, ermäßigt sich dieser 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 4,25 % jährlich und mindestens 0,10 % jährlich. Bei Vertragsabschluss wird ein bestimmter Zinssatz für eine bestimmte Anwendungsdauer von bis zu 5,50 % p.a. fixiert, worauf die weitere Verzinsung bis zum Ablauf von 6 Jahren seit Vertragsabschluss variabel erfolgt. Der Zinssatz wird jährlich an 80 % des Wertes des unter anderem im Internet unter www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates veröffentlichten 12-Monats-Euribor* (Stichtag ist der letzte Bankarbeitstag im November des jeweils vorausgehenden Jahres, Anwendung ab nachfolgendem 1.1.), vermindert um 1,0 Prozentpunkte und jeweils auf zwei Dezimalstellen kaufmännisch gerundet, angepasst. Diese Verzinsung des Bausparguthabens gilt sowohl bei prämienebegünstigten als auch bei nicht prämienebegünstigten Bausparverträgen bis zu einem Guthabensbetrag von € 9.500,-. Darüber hinausgehende Beträge werden mit 0,01 % jährlich verzinst. Bei prämienebegünstigten Bausparverträgen gilt diese Grenze pro in der Bemessungsgrundlage für die Bonusprämie berücksichtigter Person. 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 0,01 %

Die Wartezeit bis zur Erlangung eines Bauspardarlehens (Wartezeit auf die Zuteilung) kann durch eine Vorfinanzierung überbrückt werden. Soweit die Vorfinanzierung durch die Bausparkasse erfolgt, gelten dafür gesonderte „Bedingungen für die Gewährung von Zwischendarlehen“.

jährlich neu berechnet. Die **start**:bausparkasse ist berechtigt, den Zinssatz nach Ablauf von 6 Jahren seit Bausparvertragsabschluss mit 0,01 % 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. Die **start**:bausparkasse kann außerhalb der 6-jährigen vertraglichen Bindungsfrist dem Bausparer ein Zinsangebot zu marktüblichen Konditionen unterbreiten, wobei die **start**:bausparkasse berechtigt ist, die marktübliche Verzinsung des Bausparguthabens bis zu einem bestimmten Guthabensbetrag, mindestens jedoch € 9.500,-, zu begrenzen und darüber hinausgehende Beträge mit 0,01 % jährlich zu verzinsen. 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 **start**:bausparkasse erreicht und setzt voraus, dass mindestens 30 % der Vertragssumme angespart wurden.

(6) Das jährliche Kontoführungsentgelt (Spesenbeitrag) (§ 27) beträgt derzeit € 7,53. Das Kontoführungsentgelt (Spesenbeitrag) fällt für jedes Kalenderjahr (auch Rumpffahre) an, wobei für das erste Kalenderjahr (Rumpffahr) kein Kontoführungsentgelt (Spesenbeitrag) verrechnet wird.

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

(8) Die Darlehensverzinsung ist im § 24 geregelt. Details der Darlehensverzinsung, Darlehenslaufzeit und Ratenleistung werden in der Schul- und Pfandurkunde vereinbart.

§ 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 für das Bausparguthaben (Tarif N) beträgt 0,01 % p.a.

(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 **start**:bausparkasse erreicht und setzt voraus, dass mindestens 30 % der Vertragssumme angespart wurden.

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

(6) Die Darlehensverzinsung ist im § 24 geregelt. Details der Darlehensverzinsung, Darlehenslaufzeit und Ratenleistung werden in der Schul- und Pfandurkunde vereinbart.

§ 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 **start**:bausparkasse.

§ 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 0,01 % 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 **start**:bausparkasse 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 Bausparguthabens 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 **start**:bausparkasse 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 bauspartech-nischen 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 **start**:bausparkasse 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 **start**:bausparkasse beantragt. Mit dem auf das Einlangen des Antrages nächstfolgenden Zuteilungsstichtag wird der Bausparvertrag wieder gemäß seiner Bewertungszahl berücksichtigt.

(5) Die **start**:bausparkasse ist berechtigt, den Bausparvertrag zu kündigen, wenn der Bausparer die Zuteilung nicht annimmt, die Erklärung nicht fristgerecht einlangt oder seine Zuteilungsannahme widerruft oder bei erfolgter Zuteilung die bereitgestellte Vertragssumme nicht binnen 12 Monaten in Anspruch nimmt.

(6) 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 70 % 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 **start**:bausparkasse 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 **start**:bausparkasse hält dem Bausparer das Bauspardarlehen bis zum Ablauf eines Jahres ab Zuteilung zur Auszahlung bereit. Hat der Bausparer innerhalb dieses Zeitraumes das Bausparguthaben beboren, jedoch die zur Sicherstellung und Auszahlung des Bauspardarlehens 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 **start**:bausparkasse ist berechtigt, bei Gewährung des Darlehens eine Bereitstellungsgebühr von bis zu 3,5 % des zu gewährenden Bauspardarlehens einzuheben. Diese Bereitstellungsgebühr wird dem Darlehenskonto angelastet. Bei der Bereitstellungsgebühr handelt es sich um laufzeitunabhängige Kosten, die im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung (§ 16 VKrG bzw. § 20 HIKrG) nicht rückerstattet werden.

§ 19 Bemessung der Wartezeit - Bei Erteilung unverbindlicher Auskünfte über die voraussichtliche Wartezeit bis zur Zuteilung wird seitens der **start**:bausparkasse 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 Bauspardarlehens - (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 **start**:bausparkasse 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 Bausparkengesetzes abgesehen werden.

(4) Die **start**:bausparkasse kann die Gewährung des Bauspardarlehens vom Nachweis ausreichender Versicherung der Baulichkeiten des Pfandobjektes gegen Brandschaden abhängig machen.

(5) Die **start**:bausparkasse kann die Gewährung des Bauspardarlehens unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers vom Nachweis einer Restschuldversicherung des Darlehensnehmers zur zusätzlichen Sicherung ihrer Forderung abhängig machen.

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

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

(8) Vor Auszahlung des Bauspardarlehens kann die **start**:bausparkasse eine Garantieerklärung gemäß § 2 Bausparkengesetz abgeben. Für die Sicherstellung dieser Garantien gelten dieselben Bestimmungen wie für Bauspardarlehen.

(9) Bei einem Darlehen gemäß Abs. 3 kann die **start**:bausparkasse 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 **start**:bausparkasse oder durch einen Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes des Pfandobjektes betragen. Innerhalb dieser Grenze wird von der **start**:bausparkasse 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 Bauspardarlehens - Das Bauspardarlehen kann zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen sowie zur Finanzierung von Maßnahmen der Bildung und der Pflege gemäß Bausparkengesetz bzw. gemäß § 1 der vorliegenden Bedingungen verwendet werden.

§ 23 Auszahlung des Bauspardarlehens - Nach ordnungsgemäßer Sicherstellung des Darlehens und Hinterlegung des Originals der Darlehensurkunde (Schuldschein und Pfandurkunde), des Grundbuchsbeschlusses, des neuesten Grundbuchsatzes, allfälliger Versicherungsnachweise sowie etwaiger sonstiger, im einzelnen Falle notwendiger Unterlagen bei der **start**:bausparkasse, erfolgt die Auszahlung des Bauspardarlehens. 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 Bauspardarlehens - (1) Das Bauspardarlehen samt allfälligen Nebenverbindlichkeiten (Gebühren, Kosten, Versicherungsprämien) wird vom Tage der entsprechenden Belastung des Darlehenskontos an mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz verzinst.

Dieser Zinssatz wird für bestimmte Zeiträume fixiert oder mit jährlicher Anpassung an den unter anderem im Internet unter www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates veröffentlichten 12-Monats-Euribor* (Stichtag letzter Bankarbeitstag im November), 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 **start**:bausparkasse 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 Zinszeitperiode) vereinbart werden. Ist der Darlehenszinssatz aktions- oder produktbezogen für eine bestimmte Periode ein Fixzinssatz, werden die Höhe dieses Zinssatzes und die jeweilige Dauer in der Schuldurkunde vereinbart, wobei für diesen Zeitraum abweichende Zinsunter- und Zinsobergrenzen zwischen 0,9 % p.a. und 6 % p.a. festgelegt werden.

Für die Dauer von längstens 20 Jahren ab Zuteilung des Bauspardarlehens kann für den entsprechend der oben angeführten Berechnungsmethoden errechneten Zinssatz eine Untergrenze von mindestens 0,9 % p.a. und höchstens 3 % p.a. und eine Obergrenze von maximal 6 % p.a. in der Schuld- und Pfandurkunde vereinbart werden. Für Darlehensphasen mit vereinbarter Zinssatzobergrenze gilt weiterhin folgendes: Eine Erhöhung des Zinssatzes auf mehr als 6 % jährlich kann nur mit Zustimmung der Finanzmarktaufsichtsbehörde erfolgen, wenn die für die **start**:bausparkasse 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.

(2) Die Nominalzinsberechnung zu Bauspardarlehen erfolgt durch Multiplikation des Darlehenssaldos 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 Bauspardarlehens.

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

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

(5) Aus dem vom Darlehensnehmer zu zahlende Gesamtbetrag nach den Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes bzw. des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes abzuleitende effektive Jahreszinssatz wird anlässlich der Darlehensgewährung errechnet und im Schuldschein ausgewiesen.

§ 25 Tilgung des Bauspardarlehens - (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 Bauspardarlehens endet nicht mit Ablauf der vereinbarten Laufzeit, sondern erst mit vollständiger Tilgung des Darlehens.

(3) Die **start**:bausparkasse 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 Bauspardarlehens kann ein Vorfälligkeitsentgelt (Pönale) vereinbart werden, dessen Berechnung mit Abhängigkeit von bestimmter Kündigungsfrist im Schuldschein detailliert auszuweisen ist.

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

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

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

- der Bau aus Verschulden des Darlehensnehmers nicht innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn vollendet ist;
- 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;
- über das Vermögen des Darlehensnehmers ein Insolvenzverfahren beantragt bzw. eröffnet, die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung der Pfandliegenschaft beantragt oder bewilligt wird;
- ohne Genehmigung der **start**:bausparkasse die Pfandliegenschaft ganz oder teilweise veräußert wird oder Dritten hierauf Besitz- oder Bestandrechte eingeräumt werden;
- die den Besitz belastenden Steuern und Abgaben oder die Brandschadensversicherungsprämien nicht bezahlt werden;
- 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;
- 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;
- das Darlehen nicht im Sinne des § 1 verwendet wird;
- der Darlehensnehmer sich weigert, den von der **start**:bausparkasse beauftragten Personen den Zutritt zwecks Besichtigung der Pfandliegenschaft zu gestatten;
- 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. 2) 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 Kontoführungsentgelt (Spesenbeitrag) belastet, dessen Höhe sich nach dem gewählten Bausparvertrags-Tarif richtet. Das Kontoführungsentgelt (Spesenbeitrag) für Bauspardarlehenskonten beträgt derzeit € 1790 pro Quartal. Das zu Bauspardarlehenskonten und zu Bausparkonten (je nach Bausparvertrags-Tarif) jeweils geltende Kontoführungsentgelt (Spesenbeitrag) ändert sich jährlich mit Wirkung 1. Jänner nach Maßgabe des kollektivvertraglichen Gehaltsschemas C für die Angestellten der gewerblichen Kreditgenossenschaften. Die **start**:bausparkasse kann von einer gerechtfertigten Anpassung zu ihren Gunsten ganz oder teilweise Abstand nehmen. Dies hindert sie nicht, die Änderung zu einem späteren Zeitpunkt in vollem Ausmaß durchzuführen. Die Kontoführungsentgelt-Neubemessung (Spesenbeitrag-Neubemessung) ergibt sich aus der Änderung des Gehaltsschemas gegenüber dem Vergleichswert zu jenem Zeitpunkt, an dem die jeweils letzte Anpassung der Kontoführungsentgelte (Spesenbeiträge) erfolgte. Die Feststellung des jeweiligen Änderungserfordernisses erfolgt nach Veröffentlichung des oben genannten Gehaltsschemas C im April jeden Jahres für das jeweilige nächste Jahr. Das vorangeführte Kontoführungsentgelt (Spesenbeitrag) sowie die betragliche Festsetzung im § 9 Abs. 6 beruhen auf dem Kollektivvertrag 2019.

(2) Die Bausparer bzw. Darlehensnehmer werden verpflichtet, Porti und Spesen, alle Kosten, die der **start**:bausparkasse 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 pfandrechtl. 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 **start**:bausparkasse 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 **start**:bausparkasse vorerst ausgelegt werden, zu ersetzen.

(4) Kosten der **start**:bausparkasse, insbesondere Spesen (Entgelte) für besondere Bemühungen, wie Zweitausfertigungen, Löschungserklärungen, Kontoaufrrollungen, Grundbuchsgesuche und Grundbuchsauszüge usw. hat der Bausparer der **start**:bausparkasse zu ersetzen. Die Höhe der Vergütung für Sonderleistungen ergibt sich aus dem jeweiligem zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Sonderleistung gültigen gesonderten Gebührenblatt (Engellblatt) der **start**:bausparkasse und wird zum Zeitpunkt des Anfalles der Sonderleistung zwischen dem Bausparer bzw. dem Darlehensnehmer und der **start**:bausparkasse vereinbart. Die jeweils aktuellen Gebühren (Entgelte) können bei der **start**:bausparkasse jederzeit kostenfrei erfragt werden und sind überdies auf der Homepage der **start**:bausparkasse einsehbar. Soweit solche Gebühren (Entgelte) von der **start**:bausparkasse nicht im Einzelfall zur Einzahlung vorgeschrieben werden, ist die **start**:bausparkasse berechtigt, diese Gebühr (Entgelt) dem Bausparkonto/Darlehenskonto anzulasten.

§ 28 Postversand / Willenserklärungen - (1) Solange der **start**:bausparkasse 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 **start**:bausparkasse, 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 **start**:bausparkasse 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 **start**:bausparkasse ehestmöglich bekannt zu geben.

(3) Eine Willens- oder Wissenserklärung der **start**:bausparkasse, 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 oder Änderung der E-Mail Adresse nicht nachgekommen ist.

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

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

§ 29 Kontoauszug - Die **start**:bausparkasse 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 ist ausschließlich gemäß § 4 Abs. 1 Bausparkassengesetzverordnung möglich und bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der **start**:bausparkasse. Werden Rechte aus dem Bausparvertrag ohne Zustimmung der **start**:bausparkasse an dritte Personen übertragen, dritten Personen verpfändet oder von Dritten gepfändet, hat die **start**:bausparkasse das Recht, den Bausparvertrag zu kündigen.

(2) Kommt die Übertragung eines Bausparvertrages auf Antrag des Bausparers und des Bausparvertragsübernehmers mit Zustimmung der **start**:bausparkasse zustande, hat der Übernehmer des Bausparvertrages das am Stichtag der Übertragung bestehende Bausparguthaben, das ihm von der **start**:bausparkasse bekannt gegeben wird, mit dem Bausparvertragsübergabe direkt zu verrechnen. Die **start**:bausparkasse ist berechtigt, vom Bausparvertragsübernehmer eine Übertragungsgebühr von 0,60 % der Vertragssumme einzuheben. Gleichzeitig hat der Bausparvertragsübergabe auf alle Rechte und Ansprüche aus dem Bausparvertrag durch schriftliche, an die **start**:bausparkasse gerichtete Erklärung zu verzichten. Nach Einlangen dieser schriftlichen Erklärung und der Übertragungsgebühr stellt die **start**:bausparkasse dem Bausparvertragsübernehmer eine neue Annahmeerklärung, die auf seinen Namen lautet, aus.

(3) Tritt der Erwerber eines von der **start**:bausparkasse beliehenen Pfandobjektes in das damit verbundene Darlehen ein, bedarf die entsprechende Übertragung des Darlehens auf den neuen Darlehensschuldner der Zustimmung durch die **start**:bausparkasse. Die **start**:bausparkasse ist berechtigt, ihre Zustimmung zum Eintritt neuer Darlehensschuldner von der Bezahlung einer jeweils festzusetzenden Sondertilgung und der Entrichtung einer einmaligen Darlehensübertragungsgebühr in Höhe von 3 % der Restschuld abhängig zu machen.

§ 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 **start**:bausparkasse bekanntgemacht.

(2) Erstreckt sich eine nicht geringfügige, jedoch sachlich gerechtfertigte Änderung auf bereits abgeschlossene Bausparverträge, so wird dem Bausparer die Änderung spätestens 2 Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens schriftlich angeboten und er wird davon verständigt, dass er bis zum vorgeschlagenen Zeitpunkt des Inkrafttretens verlangen kann, dass die Änderung auf seinen Bausparvertrag keine Anwendung findet, andernfalls seine Zustimmung zur Änderung als erteilt gilt. Die Zustimmung zur Änderung gilt auch dann als erteilt, wenn der Bausparer der Änderung ausdrücklich zustimmt. Folgende Themen können von der Änderung betroffen sein: die Rechtsfolgen bei Leistungsverzug; die Sicherstellung der Darlehen und der Garantien; die Voraussetzungen über die Teilung oder Zusammenlegung von Bausparverträgen sowie die Erhöhung oder Ermäßigung der Vertragssumme; die Bedingungen für die Abtretung, Verpfändung oder Kündigung des Bausparvertrages samt den Rechtsfolgen; sowie die dem Bausparer zu verrechnenden Gebühren. Mit Ausnahme der vom Bausparer zu tragenden Gebühren ist zusätzlich für eine Änderung dieser Bestimmungen die Zustimmung der Finanzmarktaufsichtsbehörde erforderlich. 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 auszusahlen, 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.

(3) Eine Änderung gemäß § 32 Abs. 2 darf mit dem Bausparer jedoch nur vereinbart werden, wenn dies unter Berücksichtigung aller Umstände (wie z.B. Änderung der vorherrschenden Kundenbedürfnisse, gesetzlicher oder aufsichtsbehördlicher Anforderungen, der Sicherheit des Bausparkassenbetriebes, der technischen Entwicklung oder des erheblich gesunkenen, die Kostendeckung wesentlich beeinträchtigenden Nutzungsgrades der Leistungen) sachlich gerechtfertigt ist.

(4) Eine Anpassung eines variablen Zinssatzes aufgrund der Bindung an einen Referenzzinssatz (bspw. EURIBOR), gilt nicht als Änderung der Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft. Gleiches gilt für Anpassungen von Gebühren, aufgrund der Bindung an einen sachlich gerechtfertigten Maßstab (bspw. kollektivvertragliches Gehaltsschema).

§ 33 Erfüllungsort - Erfüllungsort ist Wien.

* Der EURIBOR kann auf der Website <http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates> des European Money Markets Institute (EMMI) abgefragt werden. Sollte der genannte Indikator für die Zinsanpassung nicht mehr veröffentlicht oder seine Berechnungsmethode geändert werden, so wird die **start**:bausparkasse einen Indikator wählen, der dem derzeitigen wirtschaftlich so nahe wie möglich kommt und diesen im Schalteraushang sowie auf der Webseite der **start**:bausparkasse (www.start-bausparkasse.at) bekannt geben.