Bausparkasse der österreichischen
Sparkassen Aktiengesellschaft

Bausparkasse
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1, 1100 Wien
Telefon: 0043/50100 29900 Telefax: 0100929606
E-Mail: oe0800@sbausparkasse.at

Zentrale: 1100 Wien, Am Belvedere 1
Telefon 05 0100-29900, Telefax 05 0100-29500
E-Mail: info@sbausparkasse.at

24.02.2023

Kundenbetreuer: Reiter Thomas Tel.Nr. 050100 39076
Nr. 0002016523 vom 24. Februar 2023

Sehr geehrter Kunde!
Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an einem Bauspardarlehen!

Für Ihren Finanzierungswunsch erstellen wir gerne folgende Berechnung.

Unverbindliche Finanzierungsberechnung für Ihr s Bauspardarlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Beträge in EUR

Darlehenssumme.....158.000,00
Gesamtlaufzeit.....35 Jahre 0 Monate
Zinssatz von der Darlehenssumme .....3,990 %
Effektivzinssatz von der Darlehenssumme … .....4,6 %

Monatliche Rate in der Fixzinsphase ohne sSofortschutz..... EUR 738,16

In der angeführten Rate sind die bekannten Kosten für eine Bausparfinanzierung bereits enthalten.
Es gilt ein Fixzinssatz für **240** Monate.

Vorteile Ihres s Bauspardarlehens mit Sicherheitspaket. Komme was wolle.

- Bis zu 48 Monate nur Zinsen zahlen bei unerwarteten Ereignissen wie Schwangerschaft, Arbeitslosigkeit, Scheidung oder schwerer Krankheit
- Attraktive Zinssatzobergrenze und Zinssatzuntergrenze
- Gleicher Zinssatz für alle – unabhängig von der Bonität oder Belehnung

Die Details zu den angeführten Zinssätzen und die Voraussetzungen zu den Vorteilen finden Sie auf den nächsten Seiten.

Die Berechnungsannahmen finden Sie in dem beiliegenden ESIS-Merkblatt.

Bitte beachten Sie: Die Abwicklung der s Bausparkasse erfolgt auf Basis der tatsächlich gewünschten Darlehenssumme. Ein Eigenmittelanteil in der Höhe von 25% der Darlehenssumme ist vom Bausparer durch Ansparung aufzubringen oder wird von der s Bausparkasse für den Bausparer vorfinanziert.

Nr. 0002016523 vom 24. Februar 2023, Kundenbetreuer: Reiter Thomas

Die Verzinsung:
Der jeweils aushaftende Schuldsaldo wird mit 3,190% jährlich von der Vertragssumme verzinst. Dies entspricht einem Zinssatz von 3,990% jährlich von der Darlehenssumme. Dieser Zinssatz ist fix und endet mit Ablauf von 12 Monaten gerechnet ab dem Tag der Erstellung der Darlehenszusage, aufgerundet auf volle Monate, anschließend beläuft sich der Zinssatz auf 3,990% p.a. von der Darlehenssumme fix für weitere 228 Monate, danach ist der Zinssatz variabel gemäß Indikator. Den Indikator finden Sie in den beiliegenden Europäischen Standardinformationen für Kreditierungen. Bis zum Ablauf von 240 Monaten ab Zuteilung gilt eine Bandbreite von 0,000% p.a. bis 6,000% p.a. (gem. ABB).

Berechnungsannahmen und weitere Informationen:
Ihre Finanzierungsberechnung wurde unter Annahme einer Zuteilung 36 Monate nach Zusagenerstellung und einem variablem Zinssatz auf Basis des geltenden Indikators im Berechnungszeitpunkt von 4,400% p.a. erstellt. Sofern die Laufzeit ab Zuteilung länger als 240 Monate ist, wird ab dem 241. Monat ab Zuteilung ein variabler Zinssatz von 4,400% angenommen. Die monatliche Rate ohne sSofortschutz für die variable Zinsphase beträgt unter dieser Annahme EUR 738,16. Der Effektivzinssatz errechnet sich mit 4,6% p.a. Der zu zahlende Gesamtbetrag beläuft sich auf EUR 313.136,05.

Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der variable Zins beispielsweise während der Geltung der Zinsbandbreite auf 6,100% p.a., anschließend auf 6,100% erhöht, können Ihre Raten auf EURO 823,99 ansteigen.

Volle Monate rückzahlungsfrei: 1

Details zu Ihrem s Bauspardarlehen mit Sicherheitspaket. Komme was wolle.

Bis zu 48 Monate nur Zinsen zahlen bei unerwarteten Ereignissen:
Bei Eintritt von besonderen Umständen, welche Ihnen vorübergehend die Zahlung Ihrer Raten erschweren (wie z.B. Schwangerschaft/Karenz, Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit), haben Sie die Möglichkeit, mit uns zu vereinbaren, dass Sie während der Laufzeit für einen Zeitraum von bis zu insgesamt maximal 48 Monaten nur die jeweils anfallenden Zinsen zahlen. Voraussetzungen dafür sind: Nachweis der besonderen Umstände, Darlehen mit Grundbuch oder Ersatzsicherheiten mit einer Gesamtlaufzeit von maximal 30 Jahren, eine bisher geordnete Rückzahlung (keine Mahnung, Stundung oder Laufzeitverlängerung) und eine Belehnung der Liegenschaft von maximal 80% zum Zeitpunkt des Ereignisses. Die befristete Ratenreduzierung bewirkt eine entsprechende Verlängerung der Darlehenslaufzeit.

Sollte das unerwartete Ereignis eintreten, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenbetreuer oder an das Kundenservice der s Bausparkasse unter 05 0100 – 29900.

Hinweis:
Diese Finanzierungsberechnung und das beiliegende ESIS-Merkblatt basieren auf den von Ihnen bisher bekannt gegebenen Daten sowie den derzeitigen Marktverhältnissen und sind daher unverbindlich. Die abschließende Darstellung der Konditionen erfolgt nach Vorliegen und Prüfung aller erforderlichen Unterlagen anhand des verbindlichen „ESIS-Merkblattes“, welche Sie gemeinsam mit der Darlehenszusage erhalten.
Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden unverbindlichen Finanzierungsberechnung um keine Beratung im Sinne des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes handelt. Sofern Sie eine solche kostenlose Beratung wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren eingangs angeführten Kundenbetreuer.

Nr. 0002016523 vom 24. Februar 2023, Kundenbetreuer: Reiter Thomas

Es freut uns, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraumes unterstützen zu dürfen und für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

freundliche Grüße
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

Nr. 0002016523 vom 24. Februar 2023, Kundenbetreuer: Reiter Thomas

ESIS-Merkblatt nach dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz - HIKrG

Vorbemerkungen

Dieses Dokument wurde am 24.02.2023 erstellt.

Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt.

Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits und ist unverbindlich.

1. Kreditgeber

Kreditgeber:	***Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft***
Anschrift:	***Am Belvedere 1, 1100 Wien***
Telefon:	***05 0100-29900***
E-Mail:	***info@sbausparkasse.at***
Fax:	***05 0100-29500***
Internet-Adresse:	***www.sbausparkasse.at***

Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.

2. Kreditvermittler

---

3. Hauptmerkmale des Kredits

Währung und Kreditbetrag:	***Währung Kreditbetrag*** EUR 158.000,00
Laufzeit des Kredits:	420 Monate (Annahme: Zuteilung nach 36 Monaten)
Kreditart:	Bei diesem Zwischen-, und Bauspardarlehen, im Folgenden Darlehen genannt, handelt es sich um einen hypothekarisch besicherten, wohnungswirtschaftlichen, einmal ausnützbaren Kredit iSd. § 988 ABGB. Das Darlehen ist wie folgt zurückzuzahlen: 420 monatliche Raten zu EUR 738,16 und eine Restrate. Falls Sie die Gebühr für die Grundbuchseintragung und für die Beglaubigung der Unterschrift (Details siehe Punkt 4) nicht gesondert zur Einzahlung

	bringen, können Sie diese durch einen monatlichen Ratenaufschlag von EUR 13,45 bezahlen. Diese Beträge wurden unter dem im Punkt „Effektiv-Verzinsung“ genannten Annahmen errechnet und können sich daher ändern. Zinsen und/oder Kosten sind wie folgt zu entrichten: Die Zinsen sind mit den angeführten Raten, die jeweils am Monatsersten fällig sind, zu bezahlen. Die Rückzahlung beginnt im 2.Monat nach der ersten Darlehens(teil)-Auszahlung. Zahlungen, die bis zum Fünften des Monats bei der Gläubigerin einlangen, gelten als rechtzeitig geleistet. Mit den geleisteten Zahlungen werden zuerst (sofern zutreffend) Versicherungsbeiträge, Gebühren, Kosten, sowie deren Zinsen, anschließend die Zinsen des Kapitals, und sodann das Kapital beglichen. Die Kosten für Sonderleistungen werden bei Anfall dem Darlehenskonto angelastet bzw. sind aus Eigenem zu entrichten.
Art des anwendbaren Zinssatzes:	Für die Führung des Darlehenskontos werden pro Konto derzeit quartalsweise EUR 16,79 verrechnet. 3,990% p.a. Dieser Zinssatz ist fix und endet mit Ablauf von 12 Monaten gerechnet ab dem Tag der Erstellung der Darlehenszusage, aufgerundet auf volle Monate, anschließend beläuft sich der Zinssatz auf 3,990% p.a. von der Darlehenssumme fix für weitere 228 Monate, danach ist der Zinssatz variabel wie nachfolgend beschrieben: Die variable Verzinsung wird jeweils für ein Kalenderjahr festgelegt und wird in dem diesem Kalenderjahr vorangehenden Berechnungsjahr wie folgt ermittelt: Indikator ist der Wert des 12-Monats-Euribor für den Stichtag 15. November (bzw. für den folgenden Banktag) des Berechnungsjahres. Sollte dieser Durchschnittswert auf einen Wert unter 0% fallen, wird für die Zinsanpassung ein Wert von 0% herangezogen (dies gilt jedoch nicht gegenüber Verbrauchern). Dieser Indikator wird um 1,500 erhöht und auf Zehntel-Prozentpunkte kaufmännisch auf- oder abgerundet. Die Tagessätze für den 12-Monats-Euribor werden auf der Website des European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu) unter „Euribor/Rates/Maturity 12 Month“ veröffentlicht. Sollte es in Zukunft zu einer Veröffentlichung dieses Indikators an anderer Stelle oder in anderer Form

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:	kommen, sind die neuen Veröffentlichungen für die Zinsanpassung heranzuziehen, wobei dem Bausparer dieser Indikator auf Anfrage mitgeteilt wird. Der so ermittelte Zinssatz ist in den ersten 240 Monaten ab Zuteilung mit einer Untergrenze von 0,000% und einer Obergrenze von 99,990% für die Verzinsung des folgenden Kalenderjahres anzuwenden; dies gilt auch für die Laufzeit des Zwischendarlehens bis zur Zuteilung. Nach Ablauf von 240 Monaten ab Zuteilung gilt die oben angeführte variable Verzinsung ohne Zinssatzober- und Zinssatzuntergrenze. Es kann sich dadurch ein höherer Zinssatz als die bis dahin geltende Obergrenze von 6% oder ein niedrigerer Zinssatz als die bis dahin geltende Untergrenze und damit eine entsprechend höhere oder niedrigere Belastung hinsichtlich der Darlehensrückzahlung ergeben. **Dieser Betrag hat lediglich Beispielcharakter und kann insbesondere bei einer Veränderung des Sollzinssatzes variieren: EUR 313.136,05**

4. Zinssatz und andere Kosten

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote.

Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt	4,6% p.a.

Er setzt sich zusammen aus:

Zinssatz:	3,990% p.a. Dieser Zinssatz ist fix und endet mit Ablauf von 12 Monaten gerechnet ab dem Tag der Erstellung der Darlehenszusage, aufgerundet auf volle Monate, anschließend beläuft sich der Zinssatz auf 3,990% p.a. von der Darlehenssumme fix für weitere 228 Monate, danach ist der Zinssatz variabel wie nachfolgend beschrieben: Die variable Verzinsung wird jeweils für ein Kalenderjahr festgelegt und wird in dem diesem Kalenderjahr vorangehenden Berechnungsjahr wie folgt ermittelt: Indikator ist der Wert des 12-Monats-Euribor für den Stichtag 15. November (bzw. für den folgenden Banktag) des Berechnungsjahres. Sollte dieser Durchschnittswert auf einen Wert unter 0% fallen, wird für die Zinsanpassung ein Wert von 0% herangezogen (dies gilt jedoch nicht gegenüber Verbrauchern).

	Dieser Indikator wird um 1,500 erhöht und auf Zehntel-Prozentpunkte kaufmännisch auf- oder abgerundet. Die Tagessätze für den 12-Monats-Euribor werden auf der Website des European Money Markets Institute (www.emmi-benchmarks.eu) unter „Euribor/Rates/Maturity 12 Month“ veröffentlicht. Sollte es in Zukunft zu einer Veröffentlichung dieses Indikators an anderer Stelle oder in anderer Form kommen, sind die neuen Veröffentlichungen für die Zinsanpassung heranzuziehen, wobei dem Bausparer dieser Indikator auf Anfrage mitgeteilt wird. Der so ermittelte Zinssatz ist in den ersten 240 Monaten ab Zuteilung mit einer Untergrenze von 0,000% und einer Obergrenze von 99,990% für die Verzinsung des folgenden Kalenderjahres anzuwenden; dies gilt auch für die Laufzeit des Zwischendarlehens bis zur Zuteilung. Nach Ablauf von 240 Monaten ab Zuteilung gilt die oben angeführte variable Verzinsung ohne Zinssatzober- und Zinssatzuntergrenze. Es kann sich dadurch ein höherer Zinssatz als die bis dahin geltende Obergrenze von 6% oder ein niedrigerer Zinssatz als die bis dahin geltende Untergrenze und damit eine entsprechend höhere oder niedrigere Belastung hinsichtlich der Darlehensrückzahlung ergeben.
Einmalige Kosten:	- Bearbeitungsgebühr EUR 4.740,00 Zahlungsempfänger: **Kreditvermittler, fällig per 1.Darlehensauszahlung** - Kosten für die Eigenmittelbeschaffung EUR 790,00 Zahlungsempfänger: **Kreditgeber, fällig per 1.Darlehensauszahlung** - Kosten für Treuhandabwicklung (falls erforderlich) EUR 0,00 Zahlungsempfänger: **Kreditgeber, fällig per 1.Darlehensauszahlung** - Gerichtliche Eintragungsgebühr (sofern Befreiungsbestimmungen nicht in Anspruch genommen werden können) EUR 2.276,00 Zahlungsempfänger: **das jeweilige Bezirksgericht, fällig mit Pfandrechtseintragung**- Beglaubigungskosten der Gläubiger inklusive Gerichtskosten EUR 223,30 Zahlungsempfänger: **das jeweilige Notariat/Gericht, fällig zum Zeitpunkt der Beglaubigung** - Für die Gewährung eines Zwischendarlehens wird ein Kapitalbeschaffungskostenbeitrag für nicht ausgenützte Beträge verrechnet. Dieser beläuft sich auf 0,5% p.a. von der zugesagten, noch nicht ausgezahlten Zwischendarlehenssumme, gerundet auf volle EUR 1,--. Auf die Verrechnung wird für die ersten drei Kalendermonate ab Darlehenszusage verzichtet, wobei jener Monat, in dem die Darlehenszusage

	gegeben wird, als voller Monat gerechnet wird. Zahlungsempfänger: **Kreditgeber** Fälligkeit: **Der Kapitalbeschaffungskostenbeitrag wird anlässlich der Darlehens(teil)auszahlung(en) bzw. der Zuteilung fällig und dem Konto angelastet und ist mit den monatlichen Raten abzustatten.** - Wird das Darlehen oder Teile davon nicht in Anspruch genommen, ist die Bausparkasse berechtigt, als pauschalen Ersatz für die Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen im Rahmen der Darlehensverhandlungen und –vergabe bis zur Auszahlungsreife des Darlehens, eine Gebühr in Höhe von 0,5% der nicht in Anspruch genommenen Darlehenssumme zu verrechnen. Zahlungsempfänger: **Kreditgeber** Fälligkeit: **unmittelbar nach Verzicht durch den Kreditnehmer oder nach fruchtlosem Ablauf der mindestens 36-monatigen Frist für die Inanspruchnahme des Darlehens.**
Regelmäßig anfallende Kosten:	- Für die Führung des Darlehenskontos werden pro Konto derzeit quartalsweise EUR 16,79 verrechnet. Zahlungsempfänger: **Kreditgeber** Fälligkeit: **jeweils am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. jedes Kalenderjahres (im Eröffnungsjahr der Tag der ersten Belastung des Darlehenskontos)** - Prämien für die Feuerversicherung in derzeit nicht bekannter Höhe Zahlungsempfänger: **die jeweilige Versicherung, bei der die Feuerversicherung abgeschlossen wurde, fällig bei Abschluss der Versicherung**

Die Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgt unter folgenden Annahmen: Vollständige Inanspruchnahme des Darlehens zum letzten Werktag des Erstellungsmonats; weiters, dass das Darlehen für den gesamten vereinbarten Zeitraum besteht, die Kosten über die gesamte Laufzeit unverändert bleiben, und dass alle Vertragsparteien ihre vertraglichen Verpflichtungen zu den vereinbarten Bedingungen und Zeitpunkten erfüllen. Der variable Zinssatz wird für die gesamte Restlaufzeit mit jenem Zinssatz angenommen, der sich aus dem Wert des vereinbarten Indikators im Berechnungszeitpunkt ergibt 4,400% p.a. für die ersten 240 Monate ab Zuteilung, danach 4,400% p.a.
Da es sich bei Ihrem Bauspardarlehen um ein Darlehen mit teilweise variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angeführtem Wert abweichen, falls sich der variable Zins ändert. Falls sich der variable Zins beispielsweise während der Geltung der Zinsbandbreite auf 6,000% p.a. erhöht, anschließend auf 6,100% p.a., steigt der effektive Jahreszins auf 4,8% p.a. an. Wir weisen darauf hin, dass sich dadurch auch die Gesamtkosten entsprechend ändern können.
Die angeführten Effektivzinssätze wurden auf Basis der im Berechnungszeitraum bekannten Kosten erstellt und können sich daher ändern.

Der Zuteilungstermin, die Laufzeit und der Gesamtkreditbetrag werden wie in dieser Information angegeben, angenommen. Auch bei Änderung dieser Parameter kann sich der effektive Jahreszins ändern.

Nr. 0002016523 vom 24. Februar 2023, Kundenbetreuer: Reiter Thomas

Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten.
- Prämien für die Feuerversicherung in derzeit nicht bekannter Höhe
- Die Kosten für die Beglaubigung(en) der Unterschrift(en) sonstiger beteiligter Personen sind von diesen aus eigenem zu tragen und hängen davon ab, ob die Beglaubigung von Gericht, Notar oder Legalisator vorgenommen wird.

Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.

5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen

Häufigkeit der Ratenzahlungen:	**monatlich sowie eine Restrate**
Anzahl der Zahlungen:	**420 Raten und eine Restrate**

6. Höhe der einzelnen Raten

Der Kredit wir in Euro bereitgestellt. Die Höhe der Raten beträgt

420 monatliche Raten zu EUR 738,16 und eine Restrate.

Falls Sie die Gebühr für die Grundbuchseintragung und für die Beglaubigung der Unterschrift (Details siehe Punkt 4) nicht gesondert zur Einzahlung bringen, können Sie diese durch einen monatlichen Ratenaufschlag von EUR 13,45 bezahlen.
Die Ratenhöhe wird jeweils nach Änderung des Sollzinssatzes angepasst. Die Änderung der Ratenhöhe erfolgt in den gemäß Punkt 3. "Hauptmerkmale des Kredites" beschriebenen Intervallen der Anpassung des Sollzinssatzes.

Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Prüfen Sie bitte, ob Sie Ihre **monatlichen** Raten auch dann noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.

Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der variable Zins beispielsweise während der Geltung der Zinsbandbreite auf 6,100% p.a., anschließend auf 6,100% erhöht, können Ihre Raten auf EURO 823,99 ansteigen.

Sofern Sie keine Einnahmen in Euro haben, muss der EURO-Gegenwert der Rate zum Zeitpunkt der jeweiligen Ratenfälligkeit in Euro konvertiert werden.

7. Beispiel eines Tilgungsplans

---

8. Zusätzliche Auflagen

Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Kreditkonditionen zu kommen.

Sie verpflichten sich uns gegenüber, vor bzw. spätestens bei Abschluss des Kreditvertrages (sofern es in Ihrem Einflussbereich liegt) die nachfolgenden Auflagen zu erfüllen:

- Das Bestehen oder der Abschluss eines entsprechenden Bausparvertrages.
- Verpfändung sämtlicher Ansprüche aus den für dieses Darlehen herangezogenen Ansparverträgen
- Verpfändung von Lohn- und Gehalts bzw. Pensionsbezügen

Diese Sicherheit(en) sind verpflichtend bis zum Ablauf des Kreditvertrages aufrechtzuerhalten.

Sie werden dafür sorgen, dass allfällige auf dem/den o.a. Pfandobjekt(en) befindliche bzw. künftig errichtete Gebäude ausreichend gegen die üblichen Risken versichert gehalten werden. Dies während der Dauer des Bestehens des Pfandrechtes. Die Kosten für die Versicherung des Pfandobjektes obliegen der Versicherungsgesellschaft, daher können wir Ihnen diese nicht bekannt geben.

Pfandrechtliche Sicherstellung auf einer Liegenschaft mit entsprechendem Verkehrswert oder Abtretung der Ansprüche auf Rückzahlung der Ansprüche gemäß § 16 Kleingartengesetz oder Abtretung der Ansprüche auf Rückzahlung von Beträgen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens geleistet wurden und auf Rückzahlung von Aufwandersatz oder Abtretung der Ansprüche aus der Lebensversicherung.

Beachten Sie bitte, dass sich die in diesem Dokument genannten Kreditkonditionen (einschließlich Zinssatz) ändern können, falls Sie diese Auflagen nicht erfüllen.

9. Vorzeitige Rückzahlung

Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

Ablösungsentschädigung
Während einer variablen Zinsphase kann das Darlehen jederzeit teilweise oder zur Gänze vorzeitig zurückgezahlt werden (‚Sondertilgung‘), ohne dass eine Entschädigung zur Verrechnung kommt. Während einer Fixzinsphase kommt bei teilweiser oder gänzlicher vorzeitiger Rückzahlung durch Sie hingegen eine Entschädigung unter Einhaltung der Voraussetzungen und Grenzen des § 20 Hypothekar-und Immobilienkreditgesetzes wie folgt zur Verrechnung:
Es wird eine Kündigungsfrist vereinbart, die der Dauer der Fixzinsphase entspricht. Dennoch können Sie während der Fixzinsphase das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Diesfalls ist der Kreditgeber berechtigt, für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist eine angemessene und objektive gerechtfertigte Entschädigung für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist zu verrechnen. Diese Entschädigung beträgt höchstens 1,000% des die vereinbarte Jahrestilgung übersteigenden Betrages und wird erst dann verrechnet, wenn die vorzeitige gänzliche Darlehensrückzahlung oder teilweise Sondertilgungen (inklusive der vereinbarten Jahrestilgung gerechnet) in einem Kalenderjahr die doppelte vereinbarte Jahresrückzahlung übersteigen. Bei vorzeitigen Rückzahlungen im letzten Jahr der Kündigungsfrist wird keine Entschädigung verrechnet. Die Entschädigung wird jeweils mit Ende des Kalenderjahres dem Darlehenskonto angelastet bzw. bei gänzlicher Tilgung dem abzudeckenden Saldo zugeschlagen.

Sollten Sie beschließen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Entschädigung zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.

10. Flexible Merkmale

Sie können den Kredit auf einen anderen Kreditnehmer nur mit unserer Zustimmung übertragen.

11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers

Sie können während eines Zeitraums von 2 Werktagen ab Abgabe der Vertragserklärung von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen.
Sofern Sie Ihre Vertragserklärung innerhalb von 2 Werktagen nach Erhalt des ESIS-Merkblattes abgegeben haben, können sie vom Vertrag innerhalb von 2 weiteren Werktagen ab Abgabe der Vertragserklärung ohne Angabe von Gründen zurücktreten; der Samstag gilt dabei nicht als Werktag.

Wenn Sie als Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes den Antrag weder in den Geschäftsräumen der Bausparkasse gestellt noch selbst den Vertragsabschluss angebahnt haben, sind Sie weiters berechtigt, binnen der Frist von vierzehn Tagen beginnend mit dem Tag nach Zustellung bzw. Aushändigung der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde, frühestens jedoch mit Zustandekommen des Vertrages, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Jedenfalls gilt: Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Die Ausübung des Rücktrittsrechts hat durch eine eindeutige Erklärung zu erfolgen, die erkennen lässt, dass die Vertragserklärung/der Vertrag nicht gelten soll, und kann auf jede Art, insbesondere per Post, Fax oder E-Mail an die Bausparkasse (Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Tel.-Nr: 050 100 29900, Fax: 050 100 29 500, E-Mail: info@sbausparkasse.at) übersendet werden.

Nach dem Rücktritt haben Sie uns unverzüglich, spätestens jedoch binnen 30 Kalendertagen nach Absendung der Rücktrittserklärung, den ausbezahlten Betrag samt den seit der Auszahlung aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen. Wir haben überdies Anspruch auf Ersatz der Zahlungen, die wir an öffentliche Stellen entrichtet haben und nicht zurückverlangen können; sonstige Entschädigungen haben Sie nicht zu leisten.

Üben Sie Ihr Rücktrittsrecht aus, so gilt der Rücktritt auch für eine Vereinbarung über eine Restschuldversicherung oder eine sonstige Nebenleistung, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag von uns selbst oder auf Grund einer Vereinbarung mit uns von einem Dritten erbracht wird.

Sollten Sie beschließen, von Ihrem Recht auf Widerruf des Kreditvertrags Gebrauch zu machen, so prüfen Sie bitte, ob Sie durch andere, in Abschnitt 8 genannte Auflagen im Zusammenhang mit dem Kredit einschließlich der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen weiter gebunden bleiben.

12. Beschwerden

Im Fall einer Beschwerde wenden Sie sich bitte an die Ombudsstelle der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschat, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Tel. Nr. 050100-29800, E-Mail: info@sbausparkasse.at.
Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, so können Sie sich auch an die 'Gemeinsame Schlichtungsstelle der Österreichischen Kreditwirtschaft', Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien (www.bankenschlichtung.at), office@bankenschlichtung.at wenden oder Sie können weitere Informationen bei FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/finnet/) oder der entsprechenden Stelle in Ihrem eigenen Land erfragen.

13. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer

Ausbleibende Zahlungen können schwerwiegende Folgen für Sie haben (z.B. Zwangsversteigerung) und die Erlangung eines Kredits erschweren.

Kosten bei Zahlungsverzug:

Maximal 4,750% p.a., zusätzlich zu den Sollzinsen, berechnet vom rückständigen Betrag, verrechnet bei sofortiger Fälligkeit;

3,000% erhöhte Zinsen p.a. ab Fälligstellung des gesamten Darlehens zur sofortigen Rückzahlung aus sachlich gerechtfertigtem Grund, zusätzlich zu den Sollzinsen (anstatt Verzugszinsen), berechnet vom jeweiligen aushaftenden Schuldensaldo zum Monatsbeginn;
Verzugskosten (exklusive Portokosten):

EUR 8,00 für die 1. Zahlungserinnerung;
EUR 19,00 für die 1. Mahnung;
EUR 19,00 für die 2. Mahnung;
maximal* EUR 60,00 für die Fälligstellung;
maximal* EUR 16,00 für die Verständigung von der Fälligstellung.

**tats. Höhe abhängig vom Aufwand der Gläubigerin.*

Die Gläubigerin ist berechtigt, den noch aushaftenden Darlehensbetrag samt den geschuldeten Zinsen und allen Nebengebühren ohne vorausgehende Aufkündigung sofort als fällig zu erklären und gerichtlich einzutreiben bzw. jede (weitere) Auszahlung aus diesem Darlehen zu verweigern, wenn

a) zumindest eine rückständige Rate seit mindestens sechs Wochen fällig ist und die Gläubigerin mich(uns) unter Androhung des Terminverlustes und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen erfolglos gemahnt hat;
b) eine in dieser Schuld- und Pfandbestellungsurkunde übernommene Verpflichtung nicht vereinbarungsgemäß und zeitgerecht erfüllt wird oder Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft beziehungsweise der Bedingungen für die Gewährung von Zwischendarlehen nicht eingehalten werden, insbesondere wenn das Darlehen nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird oder im Zuge der Kreditwürdigkeitsprüfung Informationen durch den(die) Darlehensnehmer wissentlich vorenthalten oder gefälscht wurden;
c) sich der Wert der Pfandliegenschaft so verändert hat, dass die Forderung der Gläubigerin im Sinne der Belehnungsgrenzen der Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft beziehungsweise der Bedingungen für die Gewährung von Zwischendarlehen nicht mehr genügend sichergestellt erscheint. Die Gläubigerin ist berechtigt, jederzeit auf meine(unsere) Kosten den Wert der Pfandliegenschaft zu überprüfen;
d) der Neubau bzw. der Um- oder Zubau nicht nach zugesicherter Art und Güte ausgeführt wird oder werden kann; weiters, wenn seine Fertigstellung ohne stichhaltige Gründe über zwei Jahre verzögert wird;
e) von den(m) Kreditnehmer(n) oder einem Miteigentümer der Pfandliegenschaft(en) die Zahlungen eingestellt werden oder das Insolvenzverfahren eröffnet oder gegen den(die) Kreditnehmer die Zwangsvollstreckung in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen eingeleitet wird;
f) wirtschaftliche Vorkehrungen getroffen werden, die das Sicherungsobjekt betreffen, insbesondere (teilweise) Veräußerung, Teilung, Vermietung, Verpachtung sowie bei Verweigerung von Auskünften über derartige Maßnahmen. Diese Bestimmung gilt auch für den Fall der Verfügung durch Dritte, sei sie willkürlich oder zwangsweise;
g) fällige Steuern oder öffentliche Lasten, für die die Liegenschaft(en) haftet(haften) oder Leistungen an Gläubiger vorhergehender Grundpfandrechte länger als 6 Monate rückständig sind;
h) der(die) von der Gläubigerin geforderte(n) Nachweis(e) einer alle Risken deckenden Feuerversicherung oder Versicherung gegen weitere Elementarschäden oder Haftpflichtversicherung nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach Aufforderung erbracht wird(werden) oder wenn die Versicherungsprämie(n) nicht termingerecht entrichtet wird(werden).
i) die fällige Versicherungsprämie(n) der zugunsten der Gläubigerin abgetretenen/verpfändeten/vinkulierten Erlebens- und/oder Ablebensversicherung nicht termingerecht entrichtet wird(werden).

Sollten Sie Schwierigkeiten haben, die monatlichen Zahlungen zu leisten, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann.

Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.

14. Zusätzliche Informationen

Für allfällige Rechtsstreitigkeiten, die sich in Zusammenhang mit Finanzierungsverträgen ergeben, gilt österreichisches Recht. Für Verbraucher gelten die Gerichte am Ort des Wohnsitzes, des gewöhnlichen Aufenthaltes und der Beschäftigung des Verbrauchers zum Zeitpunkt der Unterfertigung der jeweiligen Vertragserklärung.

Sie haben das Recht, auf Verlangen unentgeltlich eine Kopie des Kreditvertragsentwurfs zu erhalten.

15. Aufsichtsbehörde

Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt:

- Bundesministerium für Finanzen (www.bmf.gv.at)
- Österreichische Nationalbank (www.oenb.at)
- Finanzmarktaufsicht (www.fma.gv.at)
- Europäische Zentralbank (www.ecb.europa.eu)

Die Aufsicht über diesen Kreditvermittler obliegt:

- Österreichische Nationalbank (www.oenb.at)
- Finanzmarktaufsicht (www.fma.gv.at)