

Mein ZuhauseDarlehen | Bauspardarlehen

Allgemeine Informationen gemäß § 7 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HJKrG)

Das Mein ZuhauseDarlehen | Bauspardarlehen („Darlehen“) ist ein besichertes Bauspardarlehen mit einer Darlehenssummenobergrenze von 300.000,00 € pro Darlehensnehmer.

Diese Information wurde verfasst von:

Bausparkasse Wüstenrot AG (FN: 319422 p), A-5020 Salzburg, Alpenstraße 70 („Darlehensgeber“)

Verwendungszwecke des Darlehens:

Sämtliche Vorhaben im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum und der Aufwertung von Immobilien (wohnungswirtschaftliche Maßnahmen):

- Ankauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Ankauf von Baugründen für die Errichtung von Wohnhäusern
- Errichtung, Sanierung sowie Zu- und Umbau von Eigenheimen und Wohnungen
- Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- energiesparende Investitionen
- Umschuldung und Ablöse der genannten Wohnraumfinanzierungen
- Maßnahmen zur Erschließung und Förderung von Wohngebieten
- Maßnahmen für Bildung und Pflege

Sicherheiten:

- Festbetragspfandrecht auf einer in Österreich gelegenen Liegenschaft
- Ersatzsicherheiten:
 - die Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen gegenüber einem Versicherungsunternehmen mit Sitz innerhalb der EU
 - die Abtretung von Forderungen gegenüber Kreditinstituten mit Sitz innerhalb der EU (Sparkonten, Bausparverträge)
- Bezugsverpfändung

Mögliche Laufzeit:

Von mindestens 5 Jahren bis zu maximal 35 Jahren

Sollzinssatz:

Die maximale Laufzeit für das Darlehen beträgt 35 Jahre. Für die Laufzeit von 5, 10 oder maximal 20 Jahren kann der Darlehensvertrag auch ausschließlich mit einem Festzinssatz abgeschlossen werden. Weiters besteht die Möglichkeit, eine fixe Verzinsung für 5, 10 oder maximal 20 Jahre und anschließend eine variable Verzinsung zu vereinbaren.

Bei Darlehen mit einer festen Verzinsung wird der Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum vertraglich fixiert und kann sich während der Festzinsperiode nicht ändern. Dem Darlehensnehmer wird dadurch mehr Sicherheit vor steigenden Zinsen sowie eine bessere und genauere Kalkulierbarkeit seiner monatlichen Fixkosten geboten, da die monatliche Rückzahlung ebenfalls im Regelfall unverändert bleibt. Sinkt hingegen das Zinsniveau während des vereinbarten Zeitraumes, profitiert der Darlehensnehmer nicht von den niedrigeren Zinsen am Markt. Ist das Ende der Festzinsperiode erreicht, wird der dann noch aushaftende Schuldsaldo vereinbarungsgemäß variabel verzinst.

Außerdem besteht die Möglichkeit, eine ausschließlich variable Verzinsung zu vereinbaren.

Bei Vereinbarung eines variablen Sollzinssatzes (ausschließlich oder nach Ablauf einer Festzinsperiode) entspricht der Sollzinssatz der auf volle Hundertstelprozentpunkte kaufmännisch gerundeten Summe aus dem 12-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) plus einem Aufschlag. Für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Genehmigung gilt als Obergrenze ein Zinssatz von 6,00 % p.a. und als Untergrenze ein solcher von 1,90 % p.a.. Danach bestehen für den variablen Sollzinssatz ab diesem Zeitpunkt keine Ober- und Untergrenzen.

Ein negativer Sollzinssatz ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass die Summe aus dem 12-Monats-EURIBOR und dem Aufschlag einen negativen Betrag ergibt, wird ein Sollzinssatz von 0% (Null Prozent) vereinbart.

Nach Ablauf einer vereinbarten Festzinsperiode und bei Darlehen mit ausschließlich variabler Verzinsung wird der Sollzinssatz nach Maßgabe der Entwicklung des 12-Monats-EURIBOR gemäß der vertraglich vereinbarten Zinsgleitklausel angepasst. Die Anpassung (Erhöhung oder Senkung) des Sollzinssatzes erfolgt mit 1. Jänner auf Grundlage des Durchschnittswerts des 12-Monats-EURIBOR für die letzten drei Geschäftstage des Monats November.

Die Vereinbarung eines variablen Zinssatzes birgt das Risiko steigender Zinsen.

Im Fall der Erhöhung des Sollzinssatzes steigt die Gesamtbelastung und die monatliche Rate.

Informationen zum Indikator (Referenzwert):

Indikator ist der 12-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), veröffentlicht durch The European Money Markets Institute unter www.emmi-benchmarks.eu.

Der Administrator dieses Referenzwerts ist European Money Markets Institute (EMMI).

Im Fall einer Änderung des Basiswerts des 12-Monats-EURIBOR wird der Sollzinssatz des Darlehens gemäß der vereinbarten Zinsgleitklausel angepasst. Daher kann die Höhe der monatlichen Raten steigen oder sinken. Im Fall einer Erhöhung steigt damit auch die Gesamtbelastung und die monatliche Rate.

Änderung oder Einstellung des vereinbarten Indikators:

Im Fall einer Änderung oder Einstellung des vereinbarten Indikators ist der Darlehensgeber verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen. Ausführliche Informationen sind im Informationsblatt zu Vorkehrungen für den Fall der Änderung oder Einstellung eines Referenzwertes und unter www.wuestenrot.at/informationen_euribor_bausparkasse enthalten.

Repräsentatives Beispiel:

Mein ZuhauseDarlehen | Bauspardarlehen

(mit variabler Verzinsung und hypothekarischer Besicherung, Stand: Jänner 2025)

Darlehensbetrag (Gesamtkreditbetrag gemäß HIKrG)	300.000,00 €
Laufzeit	30 Jahre
Sollzinssatz ¹⁾	3,61 % p.a. variabel
Kontobeitrag derzeit	14,10 € pro Quartal
Sonstige Kosten	
Verwaltungskostenbeitrag	2.142,86 €
Bearbeitungsgebühr	9.000,00 €
KSV Gebühr	1,30 €
Gebühr für Verkehrswertermittlung Liegenschaft	290,00 €
Gerichtliche Pfandrechteintragungsgebühr inkl. Eingabe und Scangebühr i.H.v. 66,70 €	4.566,70 € ²⁾
Gebühr Grundbuchsatz	21,00 €
Gesamtkosten	221.712,81 €
Zu zahlender Gesamtbetrag:	521.712,81 € ³⁾
Monatliche Pauschalraten ⁴⁾	359 Raten zu 1.449,30 € und eine letzte Rate zu 1.414,11 €
Effektivzinssatz	4,20 % p.a.

1) Der Sollzinssatz ist bonitätsabhängig. Dieses Rechenbeispiel ist unverbindlich. Eine endgültige Darlehensberechnung kann erst nach abgeschlossener Prüfung der Bonität des Darlehensnehmers durch die Bausparkasse Wüstenrot AG erfolgen.

2) Im Fall der Gebührenbefreiung gemäß § 53 Abs. 3 WFG 1984 bzw. § 42 Abs. 3 WSG entfällt dieser Betrag. Wenn ausschließlich die Voraussetzungen einer Gebührenbefreiung gemäß §§ 25a ff Gerichtsgebührengesetz erfüllt werden, entfällt nur die Eintragungsgebühr, nicht jedoch die Eingabe- und Scangebühr i.H.v. 66,70 €.

3) Ohne Prämie für die Feuerversicherung.

Ohne Notariatsgebühren für die Beglaubigung aller Unterschriften auf der Schuldschein- und Pfandurkunde. Wir weisen darauf hin, dass sowohl für die Beglaubigung der Unterschriften der Bausparkasse Wüstenrot AG als auch für die Beglaubigung der Unterschriften der/des Darlehensnehmer(s), der/des Liegenschaftseigentümer(s) sowie allfälliger Vorranggeber auf der Schuldschein- und Pfandurkunde Notariatsgebühren anfallen.

4) Dieses Rechenbeispiel enthält eine Pauschalrate, die gleichmäßig für sämtliche Monate der Laufzeit des Darlehens berechnet wurde. Die Bausparkasse Wüstenrot AG bietet auch andere Rückzahlungsvarianten (Staffelrate etc.) an. Die Details sind dem Punkt „Rückzahlungsmöglichkeiten“ zu entnehmen.

Weitere Kosten:

(nicht in Gesamtkosten des Darlehens enthalten)

- **Notargebühren** (gestaffelt nach der Höhe des einzutragenden Pfandrechts): Für die Beglaubigung der Unterschriften des Pfandbestellers, des Darlehensgebers sowie allfälliger Vorranggeber auf der Pfandbestellungsurkunde fallen Gebühren an.
- **Prämie für die Feuerversicherung**

Rückzahlungsmöglichkeiten:

- **Pauschalrate:** Dabei wird der zurückzahlende Gesamtbetrag gleichmäßig auf die einzelnen Monate der Darlehenslaufzeit aufgeteilt.
- **Staffelrate:** Die Staffeln sind Pauschalraten, die zu Laufzeitbeginn niedriger als die Folgeraten sind. Bei Darlehensvertragsabschluss wird das stufenweise Ansteigen der Staffelrate über die Laufzeit hinweg vereinbart.
- **Flexible Rate:** Ähnlich wie bei der Staffelrate variiert die Höhe der vereinbarten Pauschalrate. Anders als bei der Staffelrate ist auch die Vereinbarung des Absinkens der Ratenhöhe möglich.

Bei allen diesen Varianten handelt es sich um **monatliche Pauschalraten**, welche Kapital, Zinsen und Kosten beinhalten (wobei der Anteil an Zinsen laufend sinkt und der Anteil der Kapitaltilgung laufend steigt). Die Anzahl der zu bezahlenden Raten ergibt sich aus der vereinbarten Laufzeit. Im Falle der Änderung des Sollzinssatzes wird die Höhe der Pauschalraten so angepasst (erhöht oder gesenkt), dass der vom Darlehensnehmer zu zahlende Gesamtbetrag am Ende der vereinbarten Laufzeit bezahlt ist.

Weitere Rückzahlungsmöglichkeiten:

- Vereinbarung einer **tilgungsfreien Zeit** zu Laufzeitbeginn für maximal 12 Monate: Während dieser Zeit müssen keine Zahlungen geleistet werden. Die anfallenden Sollzinsen und der Kontobeitrag werden mit dem Kontoabschluss kontokorrentmäßig berechnet und dem Darlehenskonto angelastet.
- **Zinsensrate:** Für die ersten 24 Monate der Darlehenslaufzeit (unter Umständen in Kombination mit einer tilgungsfreien Zeit) können monatliche Raten vereinbart werden, die hauptsächlich der Bezahlung von Zinsen und Kosten dienen und deren Höhe abhängig von der tatsächlichen Ausnutzung des Darlehens ist.

Vorzeitige Rückzahlung:

Der Darlehensnehmer hat das Recht, den Darlehensbetrag während der Laufzeit des Darlehens jederzeit teilweise oder vollständig durch eine oder durch mehrere Zahlungen über die Pauschalraten hinaus auf Basis einer Kündigung zurückzuzahlen.

Die vom Darlehensnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer. Die Bearbeitungsgebühr abzüglich der Provision des Vermittlers, die Gebühr für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft und die Gebühr für die Treuhandabwicklung verringern sich verhältnismäßig.

Für die vorzeitige Rückzahlung wird die Kündigung durch den Darlehensnehmer unter Einhaltung der folgenden Kündigungsfristen vereinbart:

- Für den Zeitraum einer Fixzinsperiode wird eine Kündigungsfrist zum Ende der Fixzinsperiode vereinbart.
- Für den Zeitraum mit ausschließlich variablem Zinssatz wird eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart.

Hält der Darlehensnehmer die Kündigungsfrist nicht ein, hat der Darlehensgeber für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist Anspruch auf eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil. Die Höhe der Entschädigung beträgt höchstens 1 % beziehungsweise, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung weniger als 1 Jahr beträgt, 0,5 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrags. Die Höhe der Entschädigung ist aber keinesfalls höher als der Betrag der Sollzinsen, den der Darlehensnehmer bis zum Ende der Darlehenslaufzeit für den vorzeitig zurückbezahlten Betrag hätten zahlen müssen.

Nach Ablauf einer vereinbarten Fixzinsperiode kann der Darlehensnehmer jederzeit das Darlehen zur Gänze oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, ohne dass der Darlehensgeber Anspruch auf eine Entschädigung hat.

Auch innerhalb einer Fixzinsperiode wird der Darlehensgeber keine Entschädigung verlangen, wenn der gesamte vorzeitige Rückzahlungsbetrag jeweils innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten (Kalenderjahr) weniger als 15.000,00 € beträgt.

Erfordernis einer Liegenschaftsbewertung:

Für die Gewährung eines Darlehens der Bausparkasse Wüstenrot AG ist die Bewertung der Hypothekarliegenschaft erforderlich. Verantwortlich für die Bewertung ist:

Bausparkasse Wüstenrot AG

Durch die Bewertung entstehen Kosten für den Darlehensnehmer. Diese sind der Schuldschein- und Pfandurkunde zu entnehmen.

Zusätzliche Voraussetzungen:

- Abschluss eines Bausparvertrages, soweit noch keiner besteht
- Abschluss einer Feuerversicherung bei einem Versicherungsunternehmen innerhalb der EU.

Warnhinweis:

Wenn der Darlehensgeber aufgrund ausbleibender Rückzahlung seine Darlehensforderungen betreiben muss, können dafür Inkasso- und Anwaltskosten anfallen, die vom Darlehensnehmer zu tragen sind, wenn sie für zweckentsprechende Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen erforderlich sind und den Darlehensnehmer ein Verschulden trifft. Darüber hinaus können mit einer Klage und einem Exekutionsverfahren neben den Gerichts- und Anwaltskosten auch sonstige Nachteile verbunden sein, insbesondere eine Beeinträchtigung der Kreditwürdigkeit. Im Rahmen einer Exekution können auch das Einkommen gepfändet und die Pfandliegenschaft versteigert werden, wenn dies zur Zahlung der Darlehensverbindlichkeiten erforderlich ist.