

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (Bausparbedingungen)

der

BHW Bausparkasse AG

31781 Hameln, Lubahnstraße 2

im Folgenden „Bausparkasse“ genannt

TARIF D maXX

(gelten für die ab 01. 07. 2004 abgeschlossenen Bausparverträge und Vertragserhöhungen)

Präambel: **Inhalt und Zweck des Bausparens**

- § 1 Vertragsabschluss / Abschlussgebühr
- § 2 Spargahlungen
- § 3 Verzinsung des Sparguthabens
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrages
- § 5 Nichtannahme der Zuteilung, Vertragsfortsetzung
- § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen
- § 7 Darlehensvoraussetzungen / Sicherheiten
- § 8 Risikolebensversicherung
- § 9 Auszahlung des Bauspardarlehens
- § 10 (-)

- § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens
- § 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse
- § 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen
- § 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung
- § 15 Kündigung des Bausparvertrages durch den Bausparer, Rückzahlung des Bausparguthabens
- § 16 Kontoführung
- § 17 Entgelte und Auslagen
- § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung
- § 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers
- § 20 Sicherung der Bauspareinlagen
- § 21 Bedingungsänderungen

Präambel: **Inhalt und Zweck des Bausparens**

Bausparen ist zielgerichtetes Sparen, um für wohnungswirtschaftliche Verwendungen Darlehen zu erlangen, deren Verzinsung niedrig, von Anfang an fest vereinbart und von Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist.

Durch den Abschluss eines Bausparvertrages wird man Mitglied einer Zweckspargemeinschaft. Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Bausparers zugunsten der Gemeinschaft. Damit erwirbt der Sparer das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form des besonders zinsgünstigen Bauspardarlehens. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen.

Der Bausparer schließt hierfür einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab. Steht die Sparerleistung (Höhe des angesparten Guthabens und Ansparzeit) in einem angemessenen Verhältnis zu der angestrebten Darlehensleistung (Darlehenshöhe, Tilgungszeit und Höhe des Darlehenszinses), wird der Vertrag zugeteilt. Das zugrunde liegende Prinzip der Leistungsäquivalenz bedeutet, dass z. B. durch eine schnellere Tilgung eine Verkürzung der Spardauer erreicht werden kann, während z. B. die Wahl eines niedrigeren Darlehenszinses eine Verlängerung der Spardauer erfordert. Die Bausparkasse zahlt dann das angesparte Guthaben und – nach Beleihungs- und Bonitätsprüfung – das Bauspardarlehen aus. Die Bausparsumme ist also der Betrag, über den der Bausparer für seine Finanzierung mit Beginn der Darlehensphase verfügen kann.

Für die Reihenfolge der Zuteilung errechnet die Bausparkasse aus dem Verhältnis von Ansparleistung zu Darlehensleistung für jeden Bausparer eine Bewertungszahl. Der Bausparer beeinflusst also mit seinen Zahlungen den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparer mit den höchsten Bewertungszahlen haben als erste Anspruch auf Zuteilung des Bausparvertrages (Standardzuteilung).

Unabhängig davon hat der Bausparer die Möglichkeit, eine Wahlzuteilung zu beantragen. Ausgehend von den aktuellen Vertragsdaten (Bausparsumme, Bausparguthaben, Bewertungszahlfaktor und Sparerleistung) wird der Tilgungsbeitrag nach einer Formel ermittelt, die gewährleistet, dass ebenso wie bei der Standardzuteilung ein angemessener Austausch der Leistungen der Bausparkasse und des Bausparers erfolgt.

Wofür Bauspardarlehen verwendet werden können, ist im Bausparkassengesetz geregelt. Der wichtigste Verwendungszweck ist der Erwerb von Wohneigentum durch Bau oder Kauf einer Wohnung oder ei-

nes Hauses. Zulässige wohnungswirtschaftliche Verwendungen sind zum Beispiel auch Aus- und Umbauten, Modernisierungen, Umschuldungen und der Erwerb von Altenwohnrechten.

Die vom Bausparer zu erbringenden Entgelte / Gebühren und Zinsen sind in der nachfolgenden Übersicht enthalten:

- Abschlussgebühr in Höhe von 1 % der Bausparsumme (§ 1 Abs. 2)
- Darlehenszins in Höhe von 4,25 %, 3,25 % oder 2,25 % des Bauspardarlehens (§ 11 Abs. 1)
- unter bestimmten Voraussetzungen anfallende Entgelte (§ 6 Abs. 2, § 8 und § 17)

Die Verzinsung des Sparguthabens ist in § 3 geregelt.

§ 1 Vertragsabschluss / Abschlussgebühr

(1) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrages und den Vertragsbeginn. Die Bausparsumme soll ein Vielfaches von Tausend EUR und mindestens EUR 5.000,- betragen.

(2) Mit Abschluss des Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr von 1 % der Bausparsumme fällig. Eingehende Zahlungen werden zunächst auf die Abschlussgebühr angerechnet.

(3) Bausparer, die nach einer Vertragslaufzeit von mindestens 7 Jahren bei Annahme der Zuteilung des Bausparvertrages auf das Bauspardarlehen verzichten, erhalten die Abschlussgebühr erstattet, wenn die Saldensumme (§ 4 Abs. 2b) mindestens das 10-fache der Bausparsumme beträgt und seit Vertragsbeginn keine Vertragsänderungen (§ 13) erfolgt sind.

(4) Der Bausparer wählt bei Abschluss oder durch schriftliche Mitteilung bis zu dem der Zuteilungsauszahlung zugehörigen Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 2 a) einen Zinssatz für das Bauspardarlehen (§ 11 Abs. 1) und damit den zugehörigen Bewertungszahlfaktor gemäß nachstehender Tabelle.

Bewertungszahlfaktor	35	21	13
Darlehenszins nominal	4,25 %	3,25 %	2,25 %

Der Bausparer kann seine Wahl durch schriftliche Mitteilung ändern. Eine bereits erfolgte Zuteilung erlischt mit der Änderung. Eine Standardzuteilung (§ 4 Abs. 2) ist frühestens in der Zuteilungsperiode möglich, für die der auf die Änderung folgende Bewertungsstichtag maßgebend ist. Eine Wahlzuteilung (§ 4 Abs. 3) ist neu zu beantragen.

§ 2 Spargahlungen

(1) Der monatliche Bausparbeitrag bis zur ersten Auszahlung aus der zugeleiteten Bausparsumme beträgt 3 ‰ der Bausparsumme (Regelsparbeitrag).

(2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Sonderzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen.

(3) Hat der Bausparer mehr als sechs Regelsparbeiträge unter Anrechnung von Sonderzahlungen nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung länger als zwei Monate nicht nachgekommen, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag kündigen.

§ 3 Verzinsung des Sparguthabens

(1) Das Bausparguthaben wird mit 1,5 % jährlich verzinst (Basiszins).

(2) Sind seit Vertragsbeginn weder Vertragsänderungen (§ 13) noch Vor- und Zwischenfinanzierungen bzw. Abtretungen (§ 14) erfolgt und verzichtet der Bausparer nach einer Vertragslaufzeit von mindestens 7 Jahren bei Annahme der Zuteilung des Vertrages auf das Bauspardarlehen, erhöht sich die Gesamtverzinsung des Bausparguthabens rückwirkend ab Vertragsbeginn auf 3,5 % jährlich.

(3) Die Basiszinsen werden dem Bausparguthaben jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Sie werden nicht gesondert ausbezahlt. Die Differenz zur Gesamtverzinsung wird bei Auszahlung des gesamten Bausparguthabens fällig und dem Bausparkonto zu diesem Zeitpunkt gutgeschrieben.

(4) Auf Guthaben, das die Bausparsumme übersteigt, wird keine Verzinsung gewährt.

§ 4 Zuteilung des Bausparvertrages

(1) Die Zuteilung (Standardzuteilung bzw. Wahlzuteilung) des Bausparvertrages ist eine Voraussetzung für die Auszahlung der Bausparsumme. Die Zuteilung wird dem Bausparer mitgeteilt mit der Aufforderung, innerhalb von vier Wochen ab Datum der Zuteilungsnachricht zu erklären, ob er die Rechte aus der Zuteilung wahrnimmt (Zuteilungsannahme).

(2) Standardzuteilung

Die Bausparkasse nimmt die Zuteilungen jeweils am ersten Tag eines jeden Monats vor (Zuteilungstermin). Um die zuzuteilenden Bausparverträge zu ermitteln, geht die Bausparkasse wie folgt vor:

a) Die Zuteilungstermine der Kalenderquartale werden zu Zuteilungsperioden zusammengefasst. Jeder Zuteilungsperiode ist ein Bewertungsstichtag zugeordnet. Der zugehörige Bewertungsstichtag für die Zuteilungsperiode ist für das:

1. Quartal der 30.09. des Vorjahres,
2. Quartal der 31.12. des Vorjahres,
3. Quartal der 31.03. des laufenden Jahres,
4. Quartal der 30.06. des laufenden Jahres.

b) An den Bewertungsstichtagen wird jeweils die Bewertungszahl ermittelt.

Die Bewertungszahl des einzelnen Bausparvertrages berechnet sich aus der Ansparleistung multipliziert mit dem Bewertungszahlfaktor geteilt durch die Darlehensleistung.

Die Ansparleistung ist die Saldensumme (Summe der jeweiligen Bausparguthaben an den vom Bausparvertrag schon durchlaufenen Bewertungsstichtagen) zuzüglich einer nochmaligen Hinzurechnung des Guthabens am Bewertungsstichtag. Über die Bausparsumme hinausgehende Guthaben werden nicht berücksichtigt.

Die Darlehensleistung ist das Bewertungsdarlehen (Bausparsumme minus Guthaben am Bewertungsstichtag; mindestens aber 25 % der Bausparsumme) multipliziert mit der Laufzeit des Bewertungsdarlehens in Jahren (gemäß dem nach § 11 Abs. 2 festgelegten Tilgungsbeitrag und dem Zinssatz von 4,25 %).

Die Saldensumme wird auf volle EUR, die Tilgungslaufzeit und die Bewertungszahl kaufmännisch auf 2 Nachkommastellen gerundet. Die Berechnungsformel für die Bewertungszahl lautet damit:

$$\frac{\text{Saldensumme} + \text{Guthaben}}{\text{Bewertungsdarlehen} \times \text{Tilgungszeit}} \times \text{Bewertungszahlfaktor}$$

Der Bausparer kann den Tilgungsbeitrag durch eine schriftliche Mitteilung gemäß § 11 Abs. 2 verändern. Die Bewertungszahl wird neu berechnet.

Der Bausparvertrag kann dann frühestens in der Zuteilungsperiode zugeteilt werden, für die der auf den Eingang der Mitteilung folgende Bewertungsstichtag nach § 4 Abs. 2 a) maßgebend ist.

c) Für Zuteilungen innerhalb einer Zuteilungsperiode können nur die Bausparverträge berücksichtigt werden, bei denen am zugehörigen Bewertungsstichtag die Bewertungszahl mindestens 33,00 (Mindestbewertungszahl) beträgt.

d) Bausparverträge, die die vorstehende Voraussetzung erfüllen, werden zum Zuteilungstermin zugeteilt, soweit die für die Zuteilung verfügbaren Mittel ausreichen. Die Bausparkasse errechnet für jeden Zuteilungstermin eine Zielbewertungszahl. Diese ist die niedrigste Bewertungszahl, die zur Zuteilung ausreicht.

(3) Wahlzuteilung

Der Bausparer kann in schriftlicher Form eine Wahlzuteilung des Bausparvertrages beantragen, wenn seit Vertragsbeginn mindestens 12 Monate vergangen sind und die Differenz von Bausparsumme und Bauspargut-

haben mindestens 25 % der Bausparsumme beträgt. Die Bausparkasse geht dabei wie folgt vor:

a) nach Eingang des Antrages wird der monatliche Tilgungsbeitrag (gerundet auf volle EUR) gemäß der nachstehenden Formel ermittelt:

$$TB = \frac{TBF \times BD \times BD}{BWZF \times \text{Saldensumme}} + \frac{2,1 \times BD}{1.000}$$

Hierin bedeuten

Saldensumme = erreichte Saldensumme bei Antragseingang und

TB = Tilgungsbeitrag in EUR

TBF = Tilgungsbeitragsfaktor (Standardwert: 2,7)

BD = Bauspardarlehen (Bausparsumme - Bausparguthaben)

BWZF = Bewertungszahlfaktor (§ 1 Abs. 4)

zum Zeitpunkt der Antragsbearbeitung.

Der Mindesttilgungsbeitrag beträgt 0,7 % des Bauspardarlehens. Die Wahlzuteilung kann nur erfolgen, wenn sich aus der Formel ein Tilgungsbeitrag von höchstens 3,0 % des Bauspardarlehens errechnet. Zur Sicherung der Zuteilung kann die Bausparkasse für alle Wahlzuteilungen ab einem vorgegebenen Termin den Tilgungsbeitragsfaktor ändern.

b) Die Bausparkasse nimmt die Wahlzuteilung am dritten Monatsersten nach Eingang des Antrages in der Hauptverwaltung der Bausparkasse vor.

c) Werden für die Wahlzuteilungen an einem Zuteilungstermin mehr Mittel benötigt als 25 % der für die Zuteilung insgesamt verfügbaren Mittel, kann die Bausparkasse die zuletzt beantragten Wahlzuteilungen verschieben.

§ 5 Nichtannahme der Zuteilung, Vertragsfortsetzung

(1) Der Bausparer kann die Annahme der Zuteilung widerrufen, solange die Auszahlung der Bausparsumme noch nicht begonnen hat.

(2) Nimmt der Bausparer die Zuteilung nicht fristgemäß an oder wird die Annahme der Zuteilung widerrufen, wird der Vertrag fortgesetzt.

(3) Setzt der Bausparer seinen Vertrag fort, kann er seine Rechte aus der Zuteilung jederzeit wieder geltend machen. In diesem Fall ist der Bausparvertrag bei dem Zuteilungstermin, der dem Ablauf von drei Monaten nach Eingang seiner Erklärung folgt, vorrangig zu berücksichtigen.

§ 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen

(1) Mit Annahme der Zuteilung stellt die Bausparkasse dem Bausparer sein Bausparguthaben und das Bauspardarlehen bereit. Danach kann der Bausparer über das Bausparguthaben jederzeit, über das Bauspardarlehen nach Erfüllung der Voraussetzungen des § 7 verfügen. Die Höhe des Bauspardarlehens errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben.

(2) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem zweiten auf die Bereitstellung folgenden Monatsersten an 3 % Zinsen jährlich verlangen.

§ 7 Darlehensvoraussetzungen / Sicherheiten

(1) Die Bausparkasse hat einen Anspruch auf die Bestellung ausreichender Sicherheiten für ihre Forderungen aus dem Bauspardarlehen. In der Regel sind die Forderungen durch ein Grundpfandrecht an einem überwiegend Wohnzwecken dienenden inländischen Pfandobjekt zu sichern. Die Sicherung an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist möglich.

(2) Das Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- oder gleichrangigen Belastungen 80 % des von der Bausparkasse ermittelten Beleihungswertes nicht übersteigen. Die Bausparkasse ermittelt den Beleihungswert in der Regel aufgrund einer Schätzung durch einen von ihr zu bestimmenden Sachverständigen, der auch aus ihrem Hause kommen kann.

(3) Bei auf Lebenszeit angestellten Beamten, die einen Teil ihres Gehaltes in Höhe der vereinbarten Beitragsleistungen an die Bausparkasse abgetreten haben und für die eine Risikolebensversicherung gemäß § 8 abgeschlossen ist, darf das Darlehen zusammen mit den vor- oder gleichrangigen Belastungen den Verkaufswert des Pfandobjektes (Boden, Gebäude und Nebenanlagen) nicht übersteigen.

(4) Die Bausparkasse kann unter Berücksichtigung ihres Sicherungsinteresses die in Ziffer 3 genannten Beleihungsgrundsätze auch auf Bausparer anwenden, die in einem beamtenähnlichen, unkündbaren Anstellungsverhältnis stehen.

(5) Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein. Der Nachweis für die Brandversicherung zum gleitenden Neuwert kann gefordert werden.

(6) Unabhängig von der Sicherung ist Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die Tilgungsbeiträge (§ 11 Abs. 2) ohne Gefährdung sonstiger Verpflichtungen erbracht werden können.

(7) Die Bausparkasse kann für ihre persönlichen und dinglichen Ansprüche die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verlangen.

(8) Gehen dem Grundpfandrecht der Bausparkasse Grundpfandrechte Dritter im Range vor oder haben Grundpfandrechte Dritter den gleichen Rang wie das Grundpfandrecht der Bausparkasse, kann sie verlangen, dass – der Grundstückseigentümer seine Ansprüche gegen vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger auf Rückgewähr der Grund-

schuld (Anspruch auf Löschung oder Rückabtretung der Grundschuld, Verzicht auf die Grundschuld sowie Zuteilung eines etwaigen Mehrerlöses in der Zwangsversteigerung) an sie abtritt und

– vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger erklären, die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundschulden nur für bereits ausgezahlte Darlehen in Anspruch zu nehmen (sog. Einmalvaluierungserklärung).

(9) Ist der Bausparer verheiratet, kann die Bausparkasse verlangen, dass der Ehegatte des Bausparers als Gesamtschuldner beitrifft. Dies gilt nicht, wenn die Mitverpflichtung des Ehegatten unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht gerechtfertigt ist.

(10) Weitere Darlehensvoraussetzungen werden in den „Darlehensbedingungen“ geregelt, die bei Abschluss des Darlehensvertrages vereinbart werden.

§ 8 Risikolebensversicherung

(1) Die Bausparkasse beantragt bei Auszahlung eines Darlehens eine Risikolebensversicherung, soweit keine entgegenstehende Willenserklärung des Bausparers vorliegt. Die Voraussetzungen für den Abschluss des Risikoversicherungsvertrages und den Umfang des Versicherungsschutzes (z. B. Altersgrenzen, Höchstversicherungssumme, Karenzzeit) und weitere Einzelheiten regeln die „Bestimmungen über den Lebensversicherungsschutz“, die der Bausparer bei Abschluss des Darlehensvertrages erhält.

(2) Der Bausparer kann innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang der Bestätigung über den Abschluss der Versicherung vom Versicherungsvertrag zurücktreten.

§ 9 Auszahlung des Bauspardarlehens

(1) Der Bausparer kann die Auszahlung des Bauspardarlehens nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 7 entsprechend dem Baufortschritt verlangen.

(2) Sind die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt, hat jedoch der Bausparer das Darlehen innerhalb von zwei Jahren nach Annahme der Zuteilung nicht voll abgerufen, wird die Bausparkasse dem Bausparer eine letzte Frist von 2 Monaten für den Abruf des Darlehens setzen. Ist auch nach Ablauf dieser Frist das Darlehen nicht voll abgerufen, ist die Bausparkasse zu einer Auszahlung nicht mehr verpflichtet, es sei denn, der Bausparer hat die Verzögerung nicht zu vertreten. Die Bausparkasse wird den Bausparer bei Fristsetzung auf diese Rechtsfolge hinweisen.

§ 10 (-)

§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

(1) Der Zinssatz für das Bauspardarlehen (Darlehensschuld) beträgt gemäß Wahl des Bausparers (§ 1 Abs. 4):

- 4,25 % jährlich bei Bewertungszahlfaktor 35
- 3,25 % jährlich bei Bewertungszahlfaktor 21
- 2,25 % jährlich bei Bewertungszahlfaktor 13.

Die Bausparkasse berechnet die Zinsen monatlich auf der Grundlage tagenauer Verrechnung aller Zahlungseingänge und Belastungen. Die Zinsen sind jeweils am Monatsende fällig.

Der effektive Jahreszins ab Zuteilung nach der Preisangabenverordnung beträgt – abhängig von Tilgungsbeitrag und Darlehenslaufzeit – bei einem nominalen Zinssatz von:

- 4,25 % zwischen 4,47 und 5,03 %
- 3,25 % zwischen 3,45 und 3,99 %
- 2,25 % zwischen 2,43 und 2,97 %.

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich – Eingang jeweils bis zum letzten Geschäftstag des Kalendermonats – 6 % der Bausparsumme zu zahlen (Regeltilgungsbeitrag). Der Bausparer kann bei Abschluss oder durch schriftliche Mitteilung bis zu dem der Zuteilungsauszahlung zugehörigen Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 2) einen davon abweichenden Tilgungsbeitrag wählen. Dieser beträgt am Bewertungsstichtag mindestens jedoch 0,7 % und höchstens 3,0 % des Bewertungsdarlehens. Das Bauspardarlehen ist mit dem in diesen Grenzen am zugehörigen Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 2) festgelegten, auf volle EUR gerundeten Tilgungsbeitrag zu tilgen. Bei Wahlzuteilung ist das Bauspardarlehen mit dem nach § 4 Abs. 3 a errechneten Tilgungsbeitrag zu tilgen. Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Tilgungsbeiträgen enthaltenen Zinsen zugunsten der Tilgung. Zusammen mit dem Tilgungsbeitrag ist zusätzlich der Versicherungszuschlag (§ 8) zu leisten.

(3) Entgelte, Auslagen und Versicherungsbeiträge werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.

(4) Der erste Tilgungsbeitrag ist im Monat der Darlehensauszahlung, bei der Auszahlung in Teilbeträgen im Monat der Auszahlung des ersten Teilbetrages, zu zahlen.

Die Bausparkasse teilt dem Bausparer die Fälligkeit des ersten Tilgungsbeitrages mit. Tilgungsbeiträge, die bereits vor Beginn der Auszahlung des Darlehens eingehen, werden bis zur Auszahlung als Bausparbeiträge oder Sonderzahlungen gebucht.

(5) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Zahlt der Bausparer den zehnten Teil des Restdarlehens oder mehr, in einem Betrag, mindestens aber EUR 2.500,- als Sondertilgung zurück, so kann er verlangen, dass der Tilgungsbeitrag im Verhältnis des neuen zum bisherigen Restdarlehen herabgesetzt wird.

§ 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse

Die Bausparkasse kann das Darlehen nur dann zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn

- a) der Bausparer mit fälligen Leistungen in Höhe von mindestens zwei Tilgungsbeiträgen in Verzug geraten ist und diese Leistungen auch

nach Zugang einer schriftlichen Mahnung, in der auf die Kündigungsmöglichkeit hingewiesen wird, nicht innerhalb von 4 Wochen gezahlt hat,

- b) der Wert der Sicherheiten sich so vermindert hat, dass keine ausreichende Sicherung des Bauspardarlehens mehr besteht und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist nicht erbracht werden,
- c) eine wesentliche Verschlechterung der Vermögenslage des Bausparers, eines Mitschuldners oder eines Bürgen eintritt oder bevorsteht und dadurch die Rückzahlung des Bauspardarlehens gefährdet ist,
- d) für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht worden sind.

§ 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen

(1) Teilungen, Zusammenlegungen, Ermäßigungen oder Erhöhungen von Bausparverträgen bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse. Die Bausparkasse wird ihre Zustimmung nur dann nicht geben, wenn bauspartechnische Gründe der Vertragsänderung entgegenstehen oder die Bausparkasse den vereinbarten Bauspartariff nicht mehr für Neuabschlüsse anbietet.

Bei Vertragsänderung wird die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2 b) neu berechnet. Eine bereits erfolgte Zuteilung erlischt mit der Änderung. Eine Standardzuteilung (§ 4 Abs. 2) ist frühestens in der Zuteilungsperiode möglich, für die der auf die Änderung folgende Bewertungsstichtag maßgebend ist. Eine Wahlzuteilung (§ 4 Abs. 3) ist neu zu beantragen.

- (2) a) Bei einer Teilung werden Bausparsumme und Bausparguthaben nach Wahl des Bausparers auf neu gebildete Verträge aufgeteilt. Die Saldensumme wird grundsätzlich im Verhältnis der Guthaben auf die neu gebildeten Verträge verteilt.
- b) Der Bausparer kann eine von Abs. 2 a abweichende Aufteilung der Saldensumme verlangen.
- c) Der Vertragsbeginn des Teilvertrages, der im Verhältnis der Bausparsummen die geringere Saldensumme erhält, wird neu festgesetzt. Die bisherige Laufzeit wird im Verhältnis der übernommenen Saldensumme zu der dem Bausparsummenanteil entsprechenden Saldensumme herabgesetzt.

(3) Kündigt der Bausparer spätestens einen Monat nach Teilung einen Teilvertrag, so werden auf Verlangen des Bausparers die Bausparsumme und die erreichte Summe der Habensalden hinsichtlich des verbleibenden Vertrages so gestellt, wie diese vor Teilung bestanden haben. Der Anspruch auf eine Gesamtverzinsung von 3,5 % nach § 3 Abs. 2 besteht nur für das nach Kündigung des Teilvertrages verbleibende Guthaben.

(4) Bei einer Zusammenlegung werden Bausparsummen, Bausparguthaben und Saldensumme (§ 4 Abs. 2) mehrerer Verträge zu einem Vertrag zusammengefasst. Der Vertragsbeginn errechnet sich aus dem gewogenen Mittel der zurückgelegten Vertragszeiten der Einzelverträge.

(5) Bei einer Ermäßigung wird die Saldensumme (§ 4 Abs. 2) nicht herabgesetzt.

(6) Bei einer Erhöhung wird eine Abschlussgebühr von 1 % des Bauspartrages, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet und dem Bausparkonto belastet. Die bis dahin abgelaufene Vertragszeit wird im Verhältnis der bisherigen zur neuen Bausparsumme herabgesetzt.

§ 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung

Der Bausparer kann sein Kündigungsrecht und den Anspruch auf Rückzahlung des Bausparguthabens abtreten oder verpfänden. Die Abtretung, Verpfändung und Übertragung anderer Rechte bedarf der Zustimmung der Bausparkasse. Einer Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem Vertrag (Vertragsübertragung) stimmt die Bausparkasse in der Regel zu, wenn der Übernehmer ein Angehöriger (§ 15 Abgabenordnung) des Bausparers ist.

§ 15 Kündigung des Bausparvertrages durch den Bausparer, Rückzahlung des Bausparguthabens

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit kündigen. Er kann die Rückzahlung seines Bausparguthabens frühestens sechs Monate nach Eingang seiner Kündigung verlangen, für Bausparverträge mit Guthaben von nicht mehr als EUR 1.500,- bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unverzüglich.

(2) Solange die Rückzahlung des Bausparguthabens noch nicht begonnen hat, führt die Bausparkasse auf Antrag des Bausparers den Bausparvertrag unverändert fort.

(3) Reichen 25 % der für die Zuteilung verfügbaren Mittel nicht für die Rückzahlung der Bausparguthaben gekündigter Verträge aus, können Rückzahlungen auf spätere Zuteilungstermine verschoben werden.

§ 16 Kontoführung

(1) Das Bausparkonto wird als Kontokorrentkonto geführt, d. h. sämtliche für den Bausparer bestimmten Geldeingänge werden dem Bausparkonto gutgeschrieben, sämtliche den Bausparer betreffende Auszahlungen, Zinsen, Entgelte, Auslagen sowie die Abschlussgebühr und sonstige ihm zu berechnende Beträge werden dem Bausparkonto belastet.

(2) Die Bausparkasse schließt die Konten zum Schluss eines Kalenderjahres ab. Sie übersendet dem Bausparer in den ersten zwei Monaten nach Ablauf des Kalenderjahres einen Kontoauszug mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass dieser als anerkannt gilt, wenn der Bausparer nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang schriftlichen Widerspruch erhebt.

§ 17 Entgelte und Auslagen

(1) Erbringt die Bausparkasse besondere Dienstleistungen, so kann sie dem Bausparer hierfür ein Entgelt entsprechend ihrem Aufwand nach billigem Ermessen in Rechnung stellen.

(2) Die mit der Abwicklung des Vertrages, insbesondere mit der Beleihung und der Verwertung von Sicherheiten verbundene Auslagen (z.B. Notariats- und Gerichtskosten, Kosten von Gutachten, Schätzungen und Baukontrollen) gehen zu Lasten des Bausparers.

§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung

(1) Der Bausparer ist zu einer Aufrechnung nur befugt, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

(2) Die Bausparkasse kann fällige Ansprüche gegen den Bausparer aus ihrer Geschäftsverbindung auch dann gegen dessen Bausparguthaben oder sonstige Forderung aufrechnen, wenn diese noch nicht fällig sind.

(3) Die Bausparkasse kann ihr obliegende Leistungen an den Bausparer wegen eigener Ansprüche aus ihrer Geschäftsverbindung zurückhalten, auch wenn diese nicht auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhen.

§ 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers

(1) Nach dem Tod des Bausparers kann die Bausparkasse zur Klärung der Verfügungsberechtigung die Vorlegung eines Erbscheines, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses oder weiterer hierfür notwendiger Unterlagen verlangen; fremdsprachige Urkunden sind auf Verlangen der Bausparkasse in beglaubigter deutscher Übersetzung vorzulegen.

(2) Die Bausparkasse kann auf die Vorlage eines Erbscheines oder eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift der letztwilligen Verfügung (Testament, Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt wird. Die Bausparkasse darf denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten. Dies gilt nicht, wenn der Bausparkasse bekannt ist, daß der dort Genannte (z. B. nach Anfechtung oder wegen Nichtigkeit des Testaments) nicht verfügungsberechtigt ist oder wenn ihr dies infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

§ 20 Sicherung der Bauspareinlagen

(1) Durch die Mitgliedschaft der Bausparkasse in der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH und dem Bausparkassen-Einlagensicherungsfonds e. V. sind die Bauspareinlagen einschließlich Zinsen in unbegrenzter Höhe gesichert. Sofern Einlagen ausnahmsweise gesetzlich vom Schutz ausgeschlossen sind, wird der Bausparer hierüber in einer von ihm gesondert zu unterzeichnenden Erklärung informiert.

Soweit der Einlagensicherungsfonds oder ein von ihm Beauftragter Zahlungen an einen Kunden leistet, gehen dessen Forderungen gegen die Bausparkasse in entsprechender Höhe Zug um Zug auf den Einlagensicherungsfonds über. Entsprechendes gilt, wenn der Einlagensicherungsfonds die Zahlungen mangels Weisung eines Kunden auf ein Konto leistet, das zu seinen Gunsten bei einem anderen Kreditinstitut eröffnet wird. Die Bausparkasse ist befugt, dem Einlagensicherungsfonds oder einem von ihm Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

(2) Stellt die Bausparkasse den Geschäftsbetrieb ein, können die Bausparverträge mit Zustimmung des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen vereinfacht abgewickelt werden. Bei einer vereinfachten Abwicklung leisten die Bausparer keine Spargahlungen nach § 2 mehr. Zuteilungen nach § 4 und weitere Darlehensauszahlungen nach § 9 finden nicht mehr statt. Die Bausparguthaben werden entsprechend den verfügbaren Mitteln zurückgezahlt. Dabei werden alle Bausparer nach dem Verhältnis ihrer Forderungen ohne Vorrang voreinander befriedigt.

§ 21 Bedingungsänderungen

(1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen werden dem Bausparer schriftlich mitgeteilt oder in den Hausmitteilungen der Bausparkasse unter deutlicher Hervorhebung bekanntgegeben.

(2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, können die Bestimmungen der §§ 2 bis 7, 9, 11 bis 15 und 20 Abs. 2 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.

(3) Sonstige Änderungen bedürfen des Einverständnisses des Bausparers. Dies gilt als erteilt, wenn der Bausparer der Änderung nicht binnen vier Wochen nach Bekanntgabe schriftlich widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.

Juli 2004

Erläuterungen zum BauSparen mit **Dispo maXX**

Sie haben mit **Dispo maXX** das neue BauSparen gewählt. **Dispo maXX** kann sich als Bausparkonto dank seiner vielen Gestaltungsmöglichkeiten Ihrer individuellen Lebenssituation anpassen. Nach der von Ihnen erbrachten Sparleistung erhalten Sie ohne Gebühren ein zinsgünstiges Bauspardarlehen. Wenn Sie später kein Darlehen benötigen, können Sie von der attraktiven Guthabenzinsung aus der Sparphase profitieren. Was immer Sie auch wählen: Nicht der Tarif allein, sondern *Ihre* Wünsche und Pläne sind entscheidend für den Verlauf des Bausparvertrages.

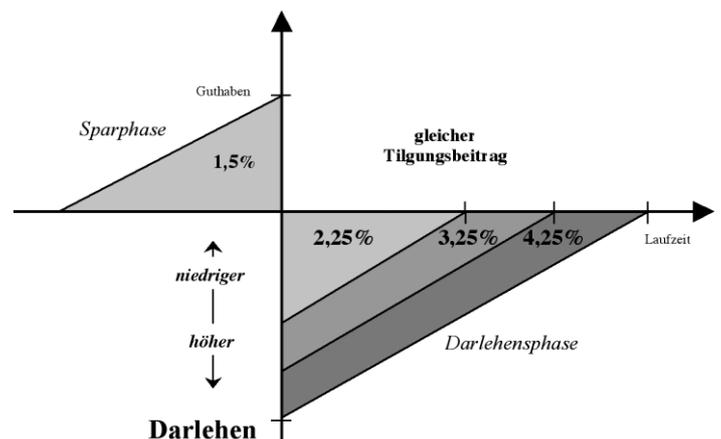
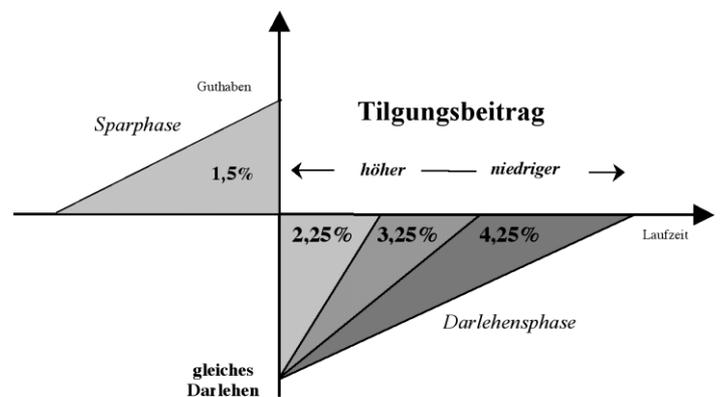
Ihre Vorteile auf einen Blick:

- 4,25 %, 3,25 % oder 2,25 % Darlehenszins – effektiver Jahreszins 5,03 % bis 2,43 %
- Keine Gebühren für Kontoführung und Darlehensbearbeitung
- Kein Mindestsparguthaben
- Individuelle Wahl des Tilgungsbeitrages und damit der Tilgungslaufzeit
- Schnelle Darlehensauszahlung durch Wahlzuteilung
- Zinssicheres Darlehen mit gleichbleibender Rate
- Bis zu 3,5 % Guthabenzins

Dispo maXX – der Baustein für *Ihre* Baufinanzierung

Mit Ihren Sparszahlungen schaffen Sie die Grundlage für ein zinsgünstiges Darlehen. **Dispo maXX** ist dank seiner vielen Flexibilitätselemente der ideale Baustein für Ihre Baufinanzierung.

- ▲ Die Basisverzinsung des Bausparguthabens beträgt **1,5 %**
- ▲ Der Zinssatz für das Bauspardarlehen beträgt gemäß Ihrer Wahl: **4,25 %, 3,25 % oder 2,25 %** jährlich
Der effektive Jahreszins ab Zuteilung liegt zwischen 5,03 % und 2,43 %.
Die Auswirkung der einzelnen Varianten auf Tilgungsbeitrag und Darlehenshöhe werden in den nebenstehenden Abbildungen verdeutlicht.
- ▲ Sie zahlen keine Gebühren für die Kontoführung und bei Darlehensauszahlung.
- ▲ Es ist kein Mindestsparguthaben erforderlich. Das Darlehen ergibt sich aus Bausparsumme minus Guthaben.
- ▲ Sie können jederzeit eine Wahlzuteilung beantragen, wenn seit Vertragsbeginn 12 Monate vergangen sind. Die Bausparsumme steht Ihnen bei ausreichend hoher Sparleistung bereits am dritten Monatsersten nach Antragseingang zur Verfügung.
- ▲ Die Berechnung der Guthaben- und Darlehenszinsen erfolgt taggenau.

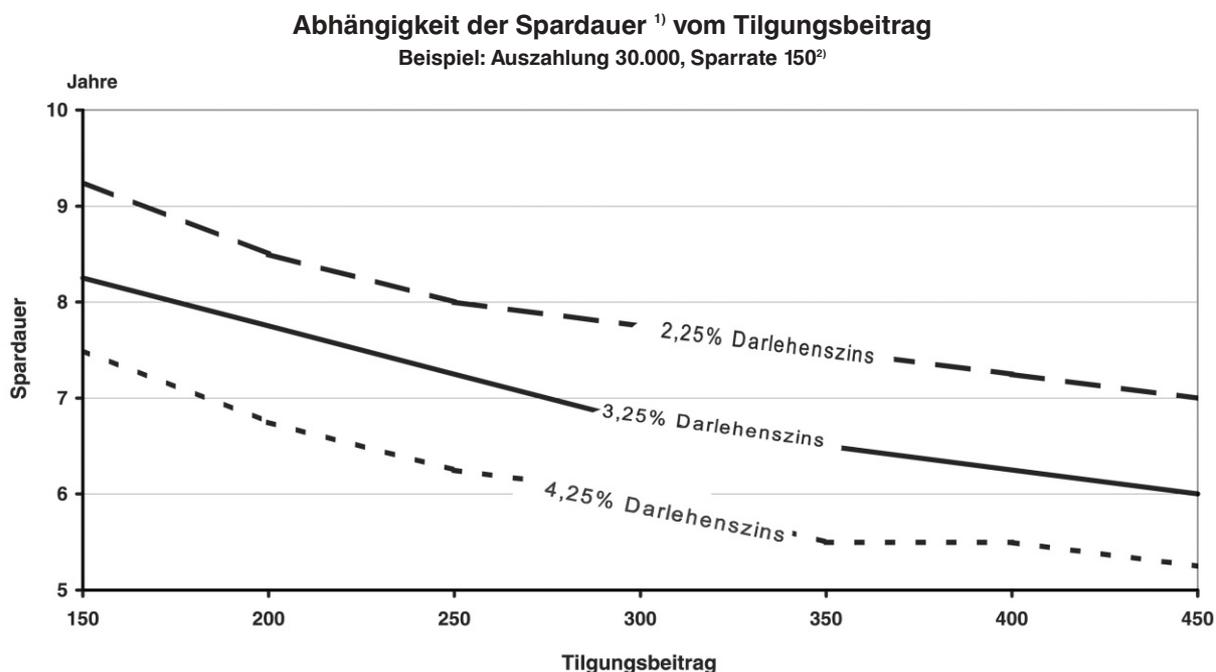


Konkrete Beispiele zur Vertragsgestaltung finden Sie auf der Rückseite.

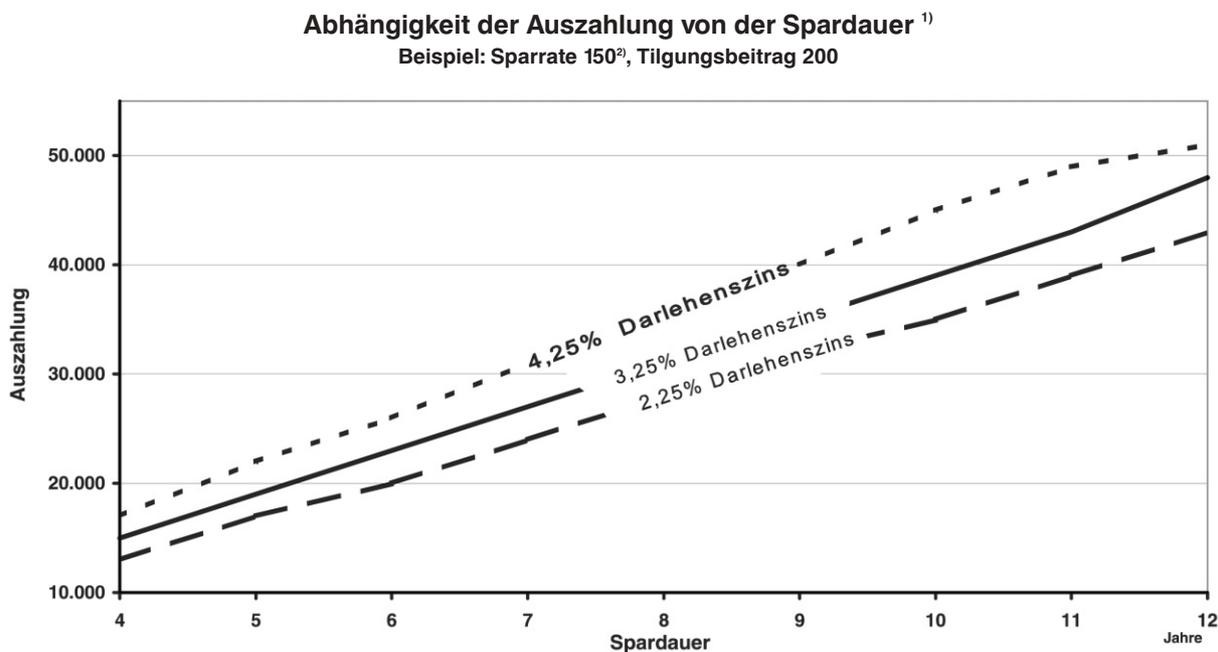
▲ Sie bestimmen den Tilgungsbeitrag:

Wenn Sie keine andere Wahl treffen, beträgt der monatliche Tilgungsbeitrag 6 ‰ der Bausparsumme. Sie können jedoch bei Vertragsabschluss (oder später während der Sparphase durch schriftliche Mitteilung) eine höhere oder niedrigere Rückzahlung wählen.

Ein höherer Tilgungsbeitrag verkürzt, ein niedrigerer Tilgungsbeitrag verlängert die Spar- und Tilgungslaufzeit. Bei der Tilgung wird eine minimale Laufzeit von 3 und eine maximale Laufzeit von 17 Jahren vorausgesetzt.



▲ Die Höhe des Guthabens, die Spardauer und der von Ihnen gewählte Tilgungsbeitrag sind maßgebend für Ihren im Laufe der Sparphase wachsenden Darlehensanspruch. Sobald ein Darlehensanspruch besteht, können Sie auch Teile Ihrer Bausparsumme in Anspruch nehmen. Die neue Bausparsumme ist dann die Summe aus Guthaben und Darlehen.



▲ Auch wenn Sie Ihre Bauwünsche nicht realisieren, haben Sie mit **Dispo maXX** die richtige Wahl getroffen: Durch einen zusätzlichen Bonus am Ende der Sparphase erhöht sich die Gesamtverzinsung rückwirkend ab Vertragsbeginn bei Verzicht auf das Bauspardarlehen und einer Vertragslaufzeit von mindestens 7 Jahren auf **3,5 %³⁾**.

1) Die Angabe des Zuteilungstermines ist unverbindlich (gemäß § 4. Abs. 5 Bausparkassengesetz sind verbindliche Angaben nicht zulässig).
2) Die Abschlussgebühr (1 ‰ der Bausparsumme) wird gesondert gezahlt.
3) Voraussetzung ist, dass seit Vertragsbeginn weder Vertragsänderungen noch Vor- und Zwischenfinanzierungen bzw. Abtretungen erfolgt sind.