

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge TARIF N

Stand 01.09.2011

Der Tarif N bietet mit seinen drei Tarifvarianten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, um individuelle Kundenbedürfnisse realisieren zu können. Diese nachstehend beschriebenen Möglichkeiten bestehen über die gesamte Sparzeit.

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

- § 1 Vertragsabschluss / Abschlussgebühr / Wahl der Tarifvariante
- § 2 Sporzahlungen
- § 3 Verzinsung des Bausparguthabens / Zinsbonus
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrags
- § 5 Nichtannahme der Zuteilung: Vertragsfortsetzung
- § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen
- § 7 Darlehensvoraussetzungen / Sicherheiten
- § 8 Risikolebensversicherung
- § 9 Auszahlung des Bauspardarlebens
- § 10 Darlehensgebühr
- § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlebens
- § 12 Kündigung des Bauspardarlebens durch die Bausparkasse
- § 13 Teilung / Zusammenlegung / Ermäßigung / Erhöhung von Bausparverträgen
- § 14 Vertragsübertragung / Abtretung und Verpfändung
- § 15 Kündigung des Bausparvertrags
- § 16 Kontoführung
- § 17 Kontogebühr / Entgelte und Auslagen
- § 18 Aufrechnung / Zurückbehaltung
- § 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers
- § 20 Sicherung der Bauspäreinlagen
- § 21 Bedingungsänderungen
- § 22 Wahlrechte der Bausparkasse

Der Bausparer schließt hierfür einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab. Hat er das im Vertrag vereinbarte Mindestparguthaben angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Vertrag zugeteilt. 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 bei Normalzuteilung für seine Finanzierung mit Beginn der Darlehensphase mindestens verfügen kann.

Für die Reihenfolge der Zuteilung errechnet die Bausparkasse für jeden Bausparvertrag aus Sparsumme und Spardauer in Abhängigkeit von der Bausparsumme eine Bewertungszahl. Der Bausparer beeinflusst also mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparverträge mit den höchsten Bewertungszahlen haben als erste Anspruch auf Zuteilung.

Ein Bausparer, der länger spart und damit eine höhere Bewertungszahl erreicht, erhält als Gegenleistung das Recht, einen geringeren Darlehenszins oder durch eine geringere Monatsrate eine längere Darlehenslaufzeit (gem. Tilgungstabelle in § 11 Abs. 2) in Anspruch zu nehmen.

Überschreitet die Sparphase die Dauer von 15 Jahren und bietet die Bausparkasse diesen Tarif nicht mehr zum Abschluss an, kann sie den Vertrag in einen dann angebotenen Tarif umstellen.

Der Tarif N eröffnet dem Bausparer durch seine drei Tarifvarianten weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Die Varianten unterscheiden sich in der Höhe der Guthaben- und Darlehenszinsen sowie in der Spardauer bis zur Zuteilung und dem späteren Tilgungsbeitrag.

Alle Tarifvarianten auf einen Blick:

Variante	N1	N2	N3
Guthabenzinsen p.a.	1,50 %		0,50 %
Zinsbonus p.a. gemäß § 3	2,50 %	-	-
Bewertungszahlfaktor bei einem Bausparguthaben unter 50% der Bausparsumme	0,8	1,0	1,6
ab 50% der Bausparsumme	1,0	1,6	1,6
Mindestparguthaben in % der Bausparsumme	40	40	50
niedrigster Darlehenszins p.a.		4,75 %	
ab einer Bewertungszahl von 5,6:		3,50 %	
ab einer Bewertungszahl von 15,6:		2,25 %	
ab einer Bewertungszahl von 21,6:			
Es fällt keine Darlehensgebühr an, in der Variante N1 entfällt der Zinsbonus.			
In Variante N3 fällt eine Darlehensgebühr von 3 % an. In den anderen Tarifvarianten kann eine Darlehensgebühr von 3 % gewählt werden. In Variante N1 bleibt dann der Zinsbonus erhalten, in Variante N2 sinkt der Darlehenszins.			
niedrigster Darlehenszins p.a.	6,00 %		3,95 %
ab einer Bewertungszahl von 5,6:		4,25 %	
ab einer Bewertungszahl von 15,6:		3,00 %	
ab einer Bewertungszahl von 21,6:		1,75 %	

Wenn seit Vertragsbeginn wenigstens 12 Monate vergangen sind und eine ausreichende Sparleistung (§ 4 Abs. 3) erbracht wurde, kann der Bausparer jederzeit eine Wahlzuteilung beantragen. Soweit ausreichende Zuteilungsmittel zur Verfügung stehen (§ 4 Abs. 3), führt der Antrag innerhalb von 6 Monaten zur Zuteilung. Im Gegensatz zur Normalzuteilung spielen Bausparsumme und Mindestparguthaben bei der Wahlzuteilung keine Rolle. Die Leistung der Bausparkasse, die sich aus Darlehenshöhe, dem Tilgungsbeitrag (Monatsrate) und dem Darlehenszinssatz ergibt, wird direkt aus Sparsumme und Spardauer berechnet.

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

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

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

<p>Abschlussgebühr in Höhe von 1,6 % der Bausparsumme (§§ 1 Abs. 4 u. 13 Abs. 5); Darlehensgebühr in Höhe von 3 % in der Variante N3, keine (3 % optional) in den Varianten N1 und N2 (§ 10); Darlehenszins (§ 11 Abs. 1); Kontogebühr in Höhe von jährlich zzt. 12,00 EUR (§ 17 Abs. 1); unter bestimmten Voraussetzungen anfallende Entgelte/Gebühren: §§ 3 Abs. 3, 6 Abs. 3, 8, 15 Abs. 1 und 17 Abs. 2, 3</p>
--

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 Bausparvertrags 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 Bauspardarlebens. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen.



00467

§ 1 Vertragsabschluss / Abschlussgebühr / Wahl der Tarifvariante

- (1) Der Bausparer wählt bei Vertragsabschluss eine von drei Tarifvarianten (N1, N2, N3). Diese unterscheiden sich in der Höhe der Guthabenverzinsung (§ 3 Abs. 1), in den Zuteilungsvoraussetzungen (§ 4 Abs. 2) und in der Höhe des Zins- und Tilgungsbeitrags sowie in der Darlehensverzinsung (§ 11 Abs. 1). Der Bausparer kann die gewählte Variante durch schriftliche Mitteilung an die Hauptverwaltung der Bausparkasse wechseln. Der Variantenwechsel bedarf als Vertragsänderung der Zustimmung der Bausparkasse. Bei einem Wechsel können sich die Guthabenverzinsung (§ 3 Abs. 3) und die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2) ändern. Nach Kündigung oder Zuteilung ist ein Wechsel nicht mehr möglich.
- (2) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrags in der gewählten Variante und den Vertragsbeginn.
- (3) Der Bausparvertrag lautet über eine bestimmte Summe (Bausparsumme); sie soll nicht weniger als 4.000,00 EUR betragen (Mindestbausparsumme) und durch 1.000 teilbar sein.
- (4) Für die mit dem Abschluss des Bausparvertrags in Zusammenhang stehenden Aufwendungen wird ein einmaliges Entgelt (Abschlussgebühr) von 1,6 vom Hundert der Bausparsumme fällig. Eingehende Zahlungen werden zunächst auf die Abschlussgebühr angerechnet. Die Abschlussgebühr wird nicht - auch nicht anteilig - zurückgezahlt oder herabgesetzt, wenn der Bausparvertrag gekündigt, die Bausparsumme ermäßigt oder nicht voll in Anspruch genommen wird.
- (5) Verzichtet der Bausparer bei Zuteilung auf das Bauspardarlehen, kann die Bausparkasse auf schriftlichen Antrag des Bausparers die auf den nicht in Anspruch genommenen Teil der Bausparsumme gezahlte Abschlussgebühr auf die zu zahlende Gebühr eines neu abzuschließenden Bausparvertrags anrechnen, sofern der neue Vertrag innerhalb von 6 Monaten nach dem Darlehensverzicht zustande kommt.
- (6) Ist der Bausparvertrag nach 15 Jahren seit Vertragsbeginn nicht zuteilt (§ 4) und nicht gekündigt (§ 15) und bietet die Bausparkasse diesen Tarif nicht mehr zum Abschluss an, ist die Bausparkasse berechtigt, den Bausparvertrag in einen anderen, sodann angebotenen Tarif umzustellen, der den Zielsetzungen / Vorstellungen des Bausparers am ehesten entspricht. Macht die Bausparkasse von ihrem Recht Gebrauch, steht dem Bausparer ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Er kann dann abweichend von § 15 die sofortige Rückzahlung seines Bausparguthabens verlangen.

§ 2 Sparzahlungen

- (1) Der monatliche Bausparbeitrag bis zur ersten Auszahlung aus der zugeteilten Bausparsumme beträgt 3,5 vom Tausend der Bausparsumme (Regelsparbeitrag).
- (2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Zahlungen, die den Regelsparbeitrag übersteigen (Sonderzahlungen), von ihrer Zustimmung abhängig machen.

§ 3 Verzinsung des Bausparguthabens / Zinsbonus

- (1) Das Bausparguthaben wird in den Varianten N1 und N2 mit 1,5 vom Hundert jährlich verzinst. In der Variante N1 wird bei Zuteilung und Auszahlung des gesamten Bausparguthabens zusätzlich ein Zinsbonus gewährt, sofern eine Normalzuteilung frühestens 84 Monate seit Vertragsbeginn erfolgt und auf die Inanspruchnahme des zugeteilten Bauspardarlehens verzichtet wird oder eine Darlehensgebühr von 3 vom Hundert und ein Darlehenszins von 6 vom Hundert gewählt werden (§§ 10 u. 11). Der Zinsbonus wird taggenau aus dem jeweiligen Bausparguthaben errechnet und beträgt 2,5 vom Hundert jährlich. Auf den Zinsbonus wird kein Zins gewährt. In der Variante N3 wird das Bausparguthaben mit 0,5 vom Hundert jährlich verzinst. Auf Guthaben, das die Bausparsumme übersteigt, werden kein Zins und kein Bonus gewährt.
- (2) Die Zinsen werden dem Bausparguthaben jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Der Zinsbonus wird bei Auszahlung des gesamten Bausparguthabens gutgeschrieben. Die Zinsen und der Zinsbonus werden nicht gesondert ausgezahlt.
- (3)
- a) Bei einem Wechsel von der Variante N1 in die Variante N2 oder N3 (§ 1 Abs. 1) wird kein Zinsbonus gewährt.
- b) Bei einem Wechsel von der Variante N2 in die Variante N1 wird der Zinsbonus nicht rückwirkend, sondern von dem Tag an errechnet, der dem Eingang der schriftlichen Mitteilung über den Wechsel (§ 1 Abs. 1) folgt.
- c) Bei einem Wechsel von der Variante N1 oder N2 in die Variante N3 wird das Bausparkonto zum Ausgleich der veränderten Guthabenverzinsung der bisherigen Sparzeit mit einer Gebühr in Höhe der Zinsdifferenz belastet. Das Bausparguthaben wird ab dem Tag, der dem Eingang der schriftlichen Mitteilung über den Wechsel (§ 1 Abs. 1) folgt, mit 0,5 vom Hundert jährlich verzinst.
- d) Bei einem Wechsel von der Variante N3 in die Variante N1 oder N2 wird das Bausparguthaben ab dem Tag, der dem Eingang der schriftlichen Mitteilung über den Wechsel (§ 1 Abs. 1) folgt, mit 1,5 vom Hundert jährlich verzinst. Bei einem Wechsel in die Variante N1 wird der Zinsbonus nicht rückwirkend, sondern von dem Tag an errechnet, der dem Eingang der schriftlichen Mitteilung über den Wechsel (§ 1 Abs. 1) folgt.

§ 4 Zuteilung des Bausparvertrags

- (1) Die Zuteilung des Bausparvertrags ist eine Voraussetzung für die Auszahlung der Bausparsumme. Der Bausparer wird rechtzeitig schriftlich befragt, ob er die Zuteilung annimmt (Zuteilungsannahme). Die Erklärung der Zuteilungsannahme muss bis zu dem in der Befragung genannten Termin (Kalendertag) vorliegen (Annahmefrist).
- (2) Die Bausparkasse nimmt die Zuteilungen jeden Monat vor (Zuteilungstermin). Um die zuzuteilenden Bausparverträge zu ermitteln, geht die Bausparkasse wie folgt vor:
- a) Die Zuteilungstermine der Kalendervierteljahre werden zu Zuteilungsperioden zusammengefasst. Jeder Zuteilungsperiode ist ein Bewertungsstichtag zugeordnet. Der zugehörige Bewertungsstichtag für die Zuteilungsperiode für das erste Kalendervierteljahr ist der 30.09. des Vorjahres, für das zweite Kalendervierteljahr der 31.12. des Vorjahres, für das dritte Kalendervierteljahr der

31.03. des laufenden Jahres und für das vierte Kalendervierteljahr der 30.06. des laufenden Jahres.

- b) An den Bewertungsstichtagen wird jeweils die Bewertungszahl als Maß für die Sparleistung des Bausparers ermittelt. Die Bewertungszahl des einzelnen Bausparvertrags ist die Summe sämtlicher Habensalden (jeweilige Höhe des Bausparguthabens) an den vom Bausparvertrag schon durchlaufenen Bewertungsstichtagen, multipliziert mit dem Bewertungszahlfaktor, geteilt durch die Bausparsumme. Falls das Bausparguthaben an einem Bewertungsstichtag mindestens 50 vom Hundert der Bausparsumme beträgt, gilt in den Varianten N1 und N2 ein erhöhter Bewertungszahlfaktor.

Für die einzelnen Tarifvarianten gelten folgende Bewertungszahlfaktoren:

Variante	N1	N2	N3
Bausparguthaben			
unter 50 % der Bausparsumme	0,8	1,0	1,6
ab 50 % der Bausparsumme	1,0	1,6	1,6

Bei einem Wechsel von der Variante N3 in die Varianten N1 oder N2 wird die Bewertungszahl mit dem neuen Bewertungszahlfaktor multipliziert und durch 1,6 dividiert. In allen anderen Fällen bleibt die erreichte Bewertungszahl gleich, die Summe der Habensalden (§ 4 Abs. 2 b) wird mit dem bisherigen Bewertungszahlfaktor multipliziert und durch den neuen Bewertungszahlfaktor dividiert. Ab dem folgenden Bewertungsstichtag gilt der der Tarifvariante und der Höhe des Bausparguthabens entsprechende Bewertungszahlfaktor.

- c) Für Zuteilungen innerhalb einer Zuteilungsperiode können nur die Bausparverträge berücksichtigt werden, bei denen das Bausparguthaben des Vertrags am zugehörigen Bewertungsstichtag mindestens 40 vom Hundert der Bausparsumme in den Varianten N1 und N2 und 50 vom Hundert in der Variante N3 (Mindestsparguthaben) erreicht hat und die Bewertungszahl mindestens 5,6 (Mindestbewertungszahl) beträgt.
- d) Die Bausparkasse errechnet aus den für die Zuteilung verfügbaren Mitteln für jeden Zuteilungstermin eine Zielbewertungszahl. Dies ist die niedrigste Bewertungszahl, die zur Zuteilung ausreicht.

(3) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 kann der Bausparer jederzeit schriftlich eine Wahlzuteilung des Bausparguthabens zusammen mit einem Bauspardarlehen beantragen, wenn seit Vertragsbeginn mindestens 12 Monate vergangen sind und die Summe sämtlicher Habensalden (jeweilige Höhe des Bausparguthabens) an den vom Bausparvertrag schon durchlaufenen Bewertungsstichtagen mindestens 40.000 Euro beträgt. In diesem Fall ist der Bausparvertrag in der Zuteilungsperiode, die dem Ablauf von 3 Monaten nach Eingang seines Antrags folgt, zu berücksichtigen. Würden für die Wahlzuteilung mehr Mittel benötigt als 50 vom Hundert der nach der Zuteilung gemäß Abs. 1 und 2 (Normalzuteilung) verbleibenden Mittel (Schwankungsreserve) wird die Bausparkasse die zuletzt beantragten Wahlzuteilungen verschieben. Bei Wahlzuteilung wird in der Variante N1 kein Zinsbonus gewährt. In den Varianten N1 und N2 kann der Bausparer bei ausreichender Sparleistung auch im Falle der Wahlzuteilung alle tariflich vorgesehenen Zinssätze für das Bauspardarlehen wählen. Die Wahl eines Darlehenszinssatzes von 3,5 bzw. 3,0 vom Hundert p.a. setzt voraus, dass die Summe sämtlicher Habensalden mindestens 80.000 Euro beträgt. Voraussetzung für die Wahl eines Zinssatzes von 2,25 bzw. 1,75 vom Hundert p.a. ist eine Habensaldensumme von 120.000 Euro. Die Bausparkasse berechnet dem Bausparer ein seiner Sparleistung (Summe sämtlicher Habensalden (jeweilige Höhe des Bausparguthabens) an den vom Bausparvertrag schon durchlaufenen Bewertungsstichtagen) entsprechendes Zuteilungsangebot, das die Höhe des Bauspardarlehens, den Tilgungsbeitrag und den Zinssatz für das Bauspardarlehen beinhaltet. Die Regelungen des § 6 bezüglich der Darlehenshöhe und des § 11 bezüglich der Höhe des Tilgungsbeitrags (Monatsrate) und des Zinssatzes für das Bauspardarlehen finden keine Anwendung. Alle anderen Regelungen gelten unverändert. Das Bauspardarlehen muss mindestens 5.000 Euro betragen.

§ 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 3 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 nach dem Unterschied zwischen Bausparsumme und vorhandenem Bausparguthaben einschließlich gutgeschriebener Zinsen und einem eventuellen Zinsbonus.
- (2) Die Bausparkasse kann dem Bausparer nach mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht abgestimmten Voraussetzungen eine Absenkung des Tilgungsbeitrags bzw. ein erhöhtes Bauspardarlehen mit modifiziertem oder unverändertem Tilgungsbeitrag anbieten (Mehrzuteilung). Diese Möglichkeit gilt für die Normalzuteilung sowie grundsätzlich auch für die Wahlzuteilung (§ 4). In beiden Fällen bemisst sich das Darlehensangebot dann an der Sparsumme und der Spardauer.
- (3) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem zweiten auf die Bereitstellung folgenden Monatsersten an 3 vom Hundert Zins 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 oder in der Schweiz ist mit Zustimmung der Bausparkasse möglich.
- (2) Das Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- oder gleichrangigen Belastungen 80 vom Hundert des von der Bausparkasse ermittelten Beleihungswerts 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) Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein. Der Nachweis der Gebäudeversicherung gegen die Risiken Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser und bei Bedarf gegen weitere Elementarschäden zum gleitenden Neuwert kann gefordert werden.
- (4) Unabhängig von der Sicherung sind Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die Monatsraten (§ 11 Abs. 2) ohne Gefährdung sonstiger Verpflichtungen erbracht werden können.
- (5) Die Bausparkasse kann für ihre persönlichen und dinglichen Ansprüche die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verlangen.
- (6) Der Bausparer / Grundstückseigentümer tritt schon jetzt für den Fall, dass dem Grundpfandrecht der Bausparkasse Grundpfandrechte Dritter im Range vorgehen oder Grundpfandrechte Dritter den gleichen Rang haben wie das Grundpfandrecht der Bausparkasse, seine Ansprüche gegen vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger auf Rückgewähr der Grundschuld (Anspruch auf Löschung, Rückabtretung, Verzicht; Zuteilung eines etwaigen Mehrerlöses in der Zwangsversteigerung) an sie ab. Ist der Bausparer nicht gleichzeitig der Grundstückseigentümer, kann sie die Abtretung vom Eigentümer verlangen. Die Bausparkasse kann außerdem verlangen, dass vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger erklären, die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundschulden nur für bereits ausgezahlte Darlehen in Anspruch zu nehmen (sog. Einmalvaluierungserklärung).
- (7) Ist der Bausparer verheiratet oder lebt er in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, kann die Bausparkasse verlangen, dass der Ehegatte/eingetragene Lebenspartner des Bausparers als Gesamtschuldner beitrifft. Dies gilt nicht, wenn die Mitverpflichtung des Ehegatten/eingetragenen Lebenspartners unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht gerechtfertigt ist.
- (8) Weitere Darlehensvoraussetzungen werden in den "Darlehensbedingungen" geregelt, die bei Abschluss des Darlehensvertrags vereinbart werden.

§ 8 Risikolebensversicherung

Außerhalb des Bausparvertrags vermittelt die Bausparkasse auf Wunsch des Bausparers eine Risikolebensversicherung. Sie dient der Rückführung des Bauspardarlehens bei Tod des Versicherten.

§ 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 Darlehensgebühr

In den Varianten N1 und N2 wird keine Darlehensgebühr berechnet, es besteht jedoch ein Wahlrecht zur Belastung einer Darlehensgebühr in Höhe von 3 vom Hundert des Bauspardarlehens, die eine Sonderregelung bei der Verzinsung des Bauspardarlehens bewirkt (§ 11).

In der Variante N3 wird mit Beginn der Darlehensauszahlung eine Darlehensgebühr in Höhe von 3 vom Hundert des Bauspardarlehens fällig. Die Darlehensgebühr wird dem Bauspardarlehen zugeschlagen (Darlehensschuld).

§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

(1) Der gebundene Sollzinssatz für das Bauspardarlehen (Darlehensschuld) beträgt 4,75 vom Hundert jährlich in den Varianten N1 und N2 und 3,95 vom Hundert jährlich in der Variante N3.

In den Varianten N1 und N2 hat der Bausparer ab einer Bewertungszahl von 15,6 die Wahl zwischen einer Verzinsung von 4,75 vom Hundert und 3,50 vom Hundert und ab einer Bewertungszahl von 21,6 zwischen einer Verzinsung von 4,75 vom Hundert, 3,50 vom Hundert und 2,25 vom Hundert. Er beeinflusst damit seinen Tilgungsbeitrag (siehe Tabelle in Abs. 2). Maßgebend ist die auf eine Stelle nach dem Komma auf- bzw. abgerundete Bewertungszahl an dem der jeweiligen Zuteilungsperiode zugehörigen Bewertungsstichtag, in der die Zuteilung oder die Wiederbereitstellung der Bausparsumme erfolgt ist. Diese Bewertungszahl wird dem Bausparer bei Zuteilung bzw. Wiederbereitstellung mitgeteilt.

Der Bausparer kann sich auch in den Varianten N1 und N2 durch schriftliche Erklärung für die Belastung einer Darlehensgebühr von 3 vom Hundert des Bauspardarlehens entscheiden. In der Variante N2 ermäßigt sich in diesem Fall der Zinssatz für das Bauspardarlehen durchgängig um 0,5 vom Hundert, also von 4,75 vom Hundert auf 4,25 vom Hundert, von 3,50 vom Hundert auf 3,0 vom Hundert und von 2,25 vom Hundert auf 1,75 vom Hundert. Sofern sich der Bausparer in der Variante N1 für die Belastung der Darlehensgebühr entscheidet, wird der Zinsbonus entsprechend der Regelung des § 3 Abs. 1 ausgezahlt; das Darlehen wird in diesem Fall unabhängig von der erreichten Bewertungszahl mit 6 vom Hundert verzinst.

(Effektive Jahreszinsen nach der Preisangabenverordnung siehe Tabelle im Anhang)

Bis zum Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem die Auszahlung des Bauspardarlehens beendet ist, werden die Zinsen nach der Darlehensschuld, die sich aus Auszahlungen zuzüglich der Darlehensgebühr ergibt, beginnend mit dem Tag der Wertstellung auf dem Konto des Bausparers berechnet. Nach Beendigung der Auszahlung werden die Zinsen vierteljährlich nach der Darlehensschuld am Beginn des Kalendervierteljahres berechnet. Tilgungsleistungen wirken sich somit stets vom Beginn des auf ihren Eingang folgenden Kalendervierteljahres an in der Zinsberechnung aus. Die im Laufe eines Kalendervierteljahres anfallenden Zinsen werden am Ende dieses Kalendervierteljahres mit den eingegangenen Tilgungsbeiträgen (Abs. 2) oder sonstigen Gutschriften verrechnet. Die hierdurch bedingte Erhöhung der Verzinsung ist im effektiven Jahreszins enthalten. Reichen die Zahlungseingänge eines Kalendervierteljahres nicht aus, die Zinsen zu decken, so dienen die künftigen Tilgungsbeiträge oder sonstigen Gutschriften zunächst dieser Deckung.

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich einen Tilgungsbeitrag (Monatsrate) zu zahlen. Der monatliche Tilgungsbeitrag bestimmt sich nach der Höhe der Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2) und des gewählten Darlehenszinssatzes entsprechend der folgenden Tabelle.

Bewertungszahl	monatlicher Tilgungsbeitrag in % der Bausparsumme bei einem Darlehenszinssatz in Höhe von				
	1,75% bis 2,25%	3,00% bis 3,50%	3,95% bis 4,75%	6,00%	
ab 5,6	-	-	6,0	5,0	
ab 9,6	-	-	5,5	4,5	
ab 11,6	-	-	5,0	4,0	
ab 13,6	-	-	4,5	3,5	
ab 15,6	-	6,0	4,0	3,5	
ab 17,6	-	5,5	3,5	3,5	
ab 19,6	-	5,0	3,0	3,5	
ab 21,6	6,0	4,5	3,0	3,5	
ab 23,6	5,5	4,0	3,0	3,5	
ab 25,6	5,0	4,0	3,0	3,5	

Bei der Wahlzuteilung (§ 4 Abs. 3) und bei der Mehrzuteilung (§ 6 Abs. 2) wird der Tilgungsbeitrag entsprechend dem individuellen Zuteilungsangebot festgelegt. Dabei ändert sich der effektive Jahreszins nach der Preisangabenverordnung.

Der Tilgungsbeitrag ist so zu entrichten, dass er jeweils am ersten Geschäftstag des Kalendermonats kostenfrei bei der Bausparkasse eingegangen ist. Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Monatsraten enthaltenen Zinsen zu Gunsten der Tilgung.

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

(4) Die erste Monatsrate ist im zweiten Monat nach vollständiger Auszahlung des Bauspardarlehens, bei Teilauszahlung spätestens im elften Monat nach der ersten Teilauszahlung zu zahlen. Die Bausparkasse teilt dem Bausparer die Fälligkeit der ersten Monatsrate mit.

(5) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Zahlt der Bausparer den 5. Teil des Restdarlehens oder mehr in einem Betrag, mindestens aber 500,00 EUR als Sondertilgung zurück, so kann er verlangen, dass die Monatsrate im Verhältnis des neuen zum bisherigen Restdarlehen herabgesetzt wird.

§ 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse

Die Bausparkasse kann das Darlehen in den gesetzlich geregelten Fällen zur sofortigen Rückzahlung kündigen, insbesondere wenn

- der Bausparer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens 2,5 vom Hundert des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und die Bausparkasse dem Bausparer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange;
- in den Vermögensverhältnissen des Bausparers/Mitverpflichteten oder in der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, durch die die Rückzahlung des Darlehens, auch unter Verwertung der Sicherheit, gefährdet wird; die Bausparkasse kann in diesen Fällen den Darlehensvertrag vor Auszahlung des Darlehens im Zweifel stets, nach Auszahlung nur in der Regel fristlos kündigen.

Das Recht der Bausparkasse, das Darlehen aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, bleibt hiervon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn 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.

(2) Bei einer Teilung werden Bausparsumme und Bausparguthaben nach Wahl des Bausparers auf neu gebildete Verträge aufgeteilt. Die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2) wird neu berechnet; die Summe der Habensalden und gegebenenfalls erdienter und noch nicht gutgeschriebener Zins und Zinsbonus werden im Verhältnis der Guthaben auf die neu gebildeten Verträge verteilt. Erfolgt die Verteilung nach Wahl des Bausparers nicht im Verhältnis der Bausparsummen, können die geteilten Verträge frühestens 6 Monate nach der Teilung zugeteilt werden.

(3) Bei einer Zusammenlegung werden Bausparsummen, Bausparguthaben, eventuelle erdiente und noch nicht gutgeschriebene Zinsen und Boni sowie die Summe der Habensalden (§ 4 Abs. 2) mehrerer Verträge zu einem Vertrag zusammengefasst, der den Vertragsbeginn des ältesten der zusammengefassten Verträge erhält.



Der neu gebildete Vertrag kann frühestens 12 Monate nach dem Vertragsbeginn des jüngsten der zusammengelegten Verträge zugeteilt werden.

(4) Bei einer Ermäßigung wird die erreichte Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2) im Verhältnis der bisherigen zu der neuen Bausparsumme heraufgesetzt. Ein ermäßigter Vertrag kann frühestens 6 Monate nach der Ermäßigung zugeteilt werden.

(5) Bei einer Erhöhung wird für die mit der Erhöhung des Bausparvertrags in Zusammenhang stehenden Aufwendungen ein einmaliges Entgelt (Abschlussgebühr) von 1,6 vom Hundert des Betrags, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet und dem Bausparkonto belastet. § 1 Abs. 4 gilt entsprechend. Die erreichte Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2) wird im Verhältnis der bisherigen zu der neuen Bausparsumme herabgesetzt. Ein erhöhter Vertrag kann frühestens 12 Monate nach der Erhöhung zugeteilt werden.

§ 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 bedürfen 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 Bausparvertrags

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit kündigen. Er kann die Rückzahlung seines Bausparguthabens frühestens 6 Monate nach Eingang seiner Kündigung verlangen. Auf Wunsch des Bausparers kann die Bausparkasse eine vorzeitige Guthabenauszahlung unter Einbehaltung eines Diskonts von 2,75 vom Hundert zustimmen. Solange die Rückzahlung des Bausparguthabens noch nicht begonnen hat, führt die Bausparkasse auf Antrag des Bausparers den Bausparvertrag unverändert fort. Reichen 25 vom Hundert der für die Zuteilung verfügbaren Mittel nicht für die Rückzahlung der Bausparguthaben gekündigter Verträge aus, können Rückzahlungen auf spätere Zuteilungstermine verschoben werden.

(2) Die Bausparkasse kann den Bausparvertrag in folgenden Fällen kündigen:

- a) Hat der Bausparer 6 Regelsparbeiträge unter Anrechnung von Sonderzahlungen nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung länger als 2 Monate nicht nachgekommen, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen.
- b) Hat das Bausparguthaben die Bausparsumme erreicht, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn bausparteknische Gründe dafür vorliegen.

§ 16 Kontoführung

(1) Das Bausparkonto wird als Kontokorrentkonto geführt, d. h. sämtliche für den Bausparer bestimmte Geldeingänge werden dem Bausparkonto gutgeschrieben, sämtliche den Bausparer betreffende Auszahlungen, Zinsen, Entgelte / Gebühren, Auslagen 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 Kontogebühr / Entgelte und Auslagen

(1) Die einzelnen Bausparer bilden mit ihren Verträgen das Bausparkollektiv (Zweckspargemeinschaft). Für dessen technische und wirtschaftliche Verwaltung mit den Besonderheiten des kollektiven Bausparens und der Führung einer Zuteilungsmasse berechnet die Bausparkasse eine Kontogebühr. Diese wird für jedes nicht zugeteilte Konto des Bausparers in der Sparphase jeweils bei Jahresbeginn - im ersten Vertragsjahr anteilig ab dem Quartal des Vertragsbeginns - berechnet und beträgt zzt. 12,00 EUR. Für jedes zugeteilte Konto des Bausparers in der Darlehensphase wird die Kontogebühr jeweils bei Jahresbeginn berechnet und beträgt zzt. 12,00 EUR.

(2) Die Bausparkasse berechnet dem Bausparer für besondere, über den regelmäßigen Vertragsablauf hinausgehende Leistungen Entgelte/Gebühren nach Maßgabe ihrer Gebührentabelle in der jeweils gültigen Fassung. Die Bausparkasse stellt die Gebührentabelle dem Bausparer auf Anforderung zur Verfügung.

(3) Erbringt die Bausparkasse im Auftrag des Bausparers oder in dessen mutmaßlichem Interesse Leistungen, die nicht in der Gebührentabelle enthalten sind und die nach den Umständen zu urteilen nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind, kann sie dem Bausparer hierfür im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften ein angemessenes Entgelt in Rechnung stellen.

(4) Die Bausparkasse ist berechtigt, dem Bausparer Auslagen in Rechnung zu stellen, die anfallen, wenn die Bausparkasse in seinem Auftrag oder seinem mutmaßlichen Interesse tätig wird oder wenn Sicherheiten bestellt, verwaltet, freigegeben oder verwertet werden (insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Auslagen zur Schaffung der Auszahlungsvoraussetzungen).

(5) Für eine Leistung, zu deren Erbringung die Bausparkasse kraft Gesetzes oder aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht verpflichtet ist oder die sie allein im eigenen Interesse wahrnimmt, wird die Bausparkasse kein Entgelt berechnen, es sei denn, es ist gesetzlich zulässig und wird nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung erhoben.

§ 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 Forderungen 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 Vorlage eines Erbscheins, 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 Erbscheins 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 (zum Beispiel 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) Information zur Einlagensicherung: Die Einlagen bis zu 100.000,00 EUR – einschließlich Zinsen - werden von der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes abgesichert. Die darüber hinausgehenden Bauspareinlagen sind in unbegrenzter Höhe über den Bausparkassen-Einlagensicherungsfonds e.V. gesichert. Der Abschluss der in § 3 Abs. 2 des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes genannten Anleger (z.B. Kreditinstitute, Versicherungen) gilt auch in diesem Fall. Auf Anfrage erhält der Bausparer Informationen über die Bedingungen der Sicherung.

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 der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vereinfacht abgewickelt werden. Bei einer vereinfachten Abwicklung leisten die Bausparer keine Sparzahlungen nach § 2 mehr. Zuteilungen nach § 4 sowie 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 in Textform mitgeteilt oder in den Hausmitteilungen der Bausparkasse unter deutlicher Hervorhebung bekanntgegeben. Änderungen können auch auf elektronischem Kommunikationsweg übermittelt werden, wenn diese Form im Rahmen der Geschäftsbeziehung vereinbart worden ist.

(2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, können die Bestimmungen der §§ 2 bis 7, 9, 10 bis 15 und 20 Abs. 2 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.

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

§ 22 Wahlrechte der Bausparkasse

(1) Bei sämtlichen Entscheidungen achtet die Bausparkasse darauf, dass die sachgerechte Gleichbehandlung der Bausparer stets gewährleistet ist. Sie geht nach zuvor festgelegten Kriterien und Grundsätzen vor.

(2) Bei den Regelungen des § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2, § 6 Abs. 2, § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 wird die Bausparkasse ihre Zustimmung nur dann nicht geben, wenn bausparteknische Gründe dem entgegenstehen.