

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge

Tarif Via Badenia 06

(gültig ab 01.05.2008)



Deutsche Bausparkasse

BADENIA

- § 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr
- § 2 Sparguthaben
- § 3 Verzinsung des Sparguthabens, ZinsPlus
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrages
- § 5 Nichtannahme der Zuteilung, Vertragsfortsetzung
- § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen, Mehrzuteilung
- § 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten
- § 8 Risikolebensversicherung (Bauspar-Risikoversicherung)
- § 9 Auszahlung des Bauspardarlebens
- § 10 -
- § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlebens
- § 12 Kündigung des Bauspardarlebens durch die Bausparkasse
- § 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen, Variantenwechsel
- § 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung, Pfändung
- § 15 Kündigung des Bausparvertrages durch den Bausparer, Rückzahlung des Bausparguthabens
- § 16 Kontoführung
- § 17 Kontogebühr, 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, während der der Bausparer eine Leistung zu Gunsten der Gemeinschaft erbringt. Während der Sparphase erhält der Bausparer für das Guthaben auf seinem Bausparvertrag Zinsen.

Der Bausparer erwirbt mit seinen Sparleistungen 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.

Bei Abschluss des Bausparvertrages entscheidet sich der Bausparer nach seinen individuellen Plänen und Bedürfnissen für eine der Varianten des Tarifs. Darlehenszins und/oder Tilgungsbeitrag sind in den Varianten zum Teil unterschiedlich. In den einzelnen Varianten sind die Leistungen der Bausparer und der Bausparkasse jedoch so ausgewogen, dass in keiner Variante der Bausparer einseitig bevorzugt bzw. benachteiligt ist. So steht z. B. dem außerordentlich günstigen Darlehenszinssatz in der Variante Niedriger Zins eine Sparphase mit einer hohen Mindestansparung und eine Tilgungsphase mit einer hohen Tilgung gegenüber.

Der Bausparer schließt einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab. Hat er das im Vertrag vereinbarte Mindestsparguthaben erreicht und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Vertrag zugeteilt.

Die Bausparkasse zahlt nach der Zuteilung das angesparte Guthaben und – nach Beleihungs- und Bonitätsprüfung – das Bauspardarlehen in Höhe der Differenz zwischen der Bausparsumme und dem Bausparguthaben zum Zeitpunkt der Zuteilung aus. Auf Wunsch kann der Bausparer in den Varianten ClassicFinanz und Niedrige Rate ein höheres Bauspardarlehen in Anspruch nehmen.

Für die Reihenfolge der Zuteilung ist die Höhe der Bewertungszahl ausschlaggebend. Die Bewertungszahl errechnet sich aus der alten Bewertungszahl und dem neu berechneten Bewertungszuwachs, d. h.

$$\text{alte Bewertungszahl} + \frac{\text{Guthaben}}{\text{Bausparsumme}} = \text{neue Bewertungszahl}$$

Der Bausparer beeinflusst also mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparer mit den höchsten Bewertungszahlen haben als Erste Anspruch auf Zuteilung des Bausparvertrages.

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 Aus- und Umbauten, Modernisierungen und Umschuldungen.

Soweit die Ausübung von Rechten, die dem Bausparer eingeräumt worden sind, von der Zustimmung der Bausparkasse abhängig ist, wird die Bausparkasse bei ihrer Entscheidung den Grundsatz der sachgerechten Gleichbehandlung aller Bausparer wahren und dabei zuvor festgelegte Kriterien und Grundsätze einhalten.

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

- Abschlussgebühr in Höhe von 1,6 % der Bausparsumme (§ 1 (2), § 13 (5) ABB)
- Kontogebühr in Höhe von derzeit 9,48 € jährlich (§ 17 (1) ABB)
- Bereitstellungszinsen (§ 6 (4) ABB)
- Darlehenszins und effektiver Jahreszins ab Zuteilung nach der Preisangabenverordnung (§ 11 ABB)
- Für besondere, nicht im regelmäßigen Ablauf des Bausparvertrages liegende Dienstleistungen werden Entgelte nach § 15 (1) und § 17 (2) ABB fällig.
- Das Guthaben des Bausparvertrages wird gemäß § 3 (1) ABB mit 1 % jährlich verzinst.

§ 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr

- (1) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrages und den Vertragsbeginn.
Der Bausparvertrag lautet über eine bestimmte Bausparsumme, die ein Vielfaches von 100 € und nicht weniger als 5.000 € (Mindestbausparsumme) beträgt.
- (2) Mit Abschluss des Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr in Höhe von 1,6 % 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.
- (3) Handelt es sich beim Bausparer um eine inländische Körperschaft des öffentlichen Rechts oder um eine Anstalt des öffentlichen Rechts, wird eine Abschlussgebühr in Höhe von 0,8 % der Bausparsumme fällig, § 1 (2) Satz 2 ABB gilt entsprechend.

§ 2 Sparguthaben

- (1) Der monatliche Bausparbeitrag bis zur ersten Auszahlung aus der zugeteilten Bausparsumme beträgt in der Variante

ClassicFinanz	4,40 % ₀₀
Niedrige Rate	3,75 % ₀₀
Niedriger Zins	4,00 % ₀₀

der Bausparsumme (Regelsparbeitrag).

- (2) Die Bausparkasse kann die Annahme von über die Regelbesparung hinausgehenden Zahlungen (Sonderzahlungen) von ihrer Zustimmung abhängig machen.
Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn bauspartechische Gründe entgegenstehen oder die Bausparkasse den vereinbarten Bauspartarif nicht mehr anbietet.
- (3) Eine Besparung des Bausparvertrages über die Bausparsumme hinaus ist nicht zulässig.
- (4) Hat der Bausparer auch unter Anrechnung von Sonderzahlungen innerhalb eines Kalenderjahres keinen Regelsparbeitrag 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, ZinsPlus

- (1) Das Bausparguthaben wird mit 1 % jährlich verzinst. Die Zinsen werden dem Bausparguthaben jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Sie werden nicht gesondert ausgezahlt.
- (2) In der Tarifvariante ClassicFinanz kann der Bausparer ein ZinsPlus erhalten.
 - a) Das ZinsPlus wird gewährt, wenn der Bausparvertrag bei Auflösung
 - mindestens 7 Jahre bestanden hat,
 - zugeteilt ist (§ 4 (2) ABB) und
 - auf das Bauspardarlehen verzichtet wird.
 - b) Die Höhe des ZinsPlus ergibt sich durch Multiplikation der ZinsPlus-berechtigten Zinsen (c) mit einem Faktor (d).
 - c) Das ZinsPlus wird gewährt auf die Zinsen, die vom Vertragsbeginn bis zur ersten Zuteilung, längstens bis zum Ablauf von 15 Jahren verdient wurden.
Auf die Zinsen, die nach Zuteilung bzw. nach Ablauf von 15 Jahren verdient werden, erhält der Bausparer kein ZinsPlus. Es verbleibt insoweit bei einer Guthabenzinsung gemäß § 3 (1) ABB.
 - d) Der ZinsPlus-Faktor wird von der Bausparkasse festgelegt, er wird in Prozent angegeben. Er gilt für die gesamte Vertragslaufzeit, sofern keine Vertragsänderungen vorgenommen werden. Die jeweilige Höhe wird in der tabellarischen Tarifübersicht und im Internet unter www.badenia.de veröffentlicht. Die für einen Bausparvertrag geltende Höhe wird dem Bausparer mit der Annahme des Bausparantrages (§ 1 (1) ABB) bestätigt.
 - e) Die bei Vertragsänderungen geltenden Besonderheiten sind in § 13 ABB im Einzelnen geregelt.
- (3) Bei Bausparverträgen mit einer Bausparsumme von mehr als 225.000 € wird kein ZinsPlus gewährt.

Wird ein Bausparvertrag, für den nach § 3 (3) ABB kein Anspruch auf ein ZinsPlus besteht, geteilt oder ermäßigt, kann der Bausparer für Verträge, die nach der Vertragsänderung eine Bausparsumme von 225.000 € oder weniger aufweisen, ein ZinsPlus erhalten.

Dies gilt nicht, wenn der ursprüngliche Vertrag zum Zeitpunkt der Teilung oder Ermäßigung bereits zugeteilt war. Der für die Berechnung der in § 3 (2) ABB genannten Fristen maßgebliche Vertragsbeginn ändert sich durch die Vertragsänderung nicht. Es gilt der bei Vertragsbeginn gültige Faktor. ZinsPlus-berechtigt sind die Zinsen, die ab dem 01.01. des Jahres verdient werden, in dem die Vertragsänderung erfolgt.

§ 4 Zuteilung des Bausparvertrages

- (1) Die Zuteilung 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 Zuteilung zu erklären, ob er die Rechte aus der Zuteilung wahrnimmt (Zuteilungsannahme).
- (2) Die Bausparkasse nimmt einmal im Monat – in der Regel am 15. des Monats – Zuteilungen vor (Zuteilungstermin). Um die zuzuteilenden Bausparverträge zu ermitteln, geht die Bausparkasse wie folgt vor:
 - a) Der jeweils letzte Tag eines Kalendermonats ist ein Bewertungsstichtag. Der zum jeweiligen Bewertungsstichtag gehörende Zuteilungstermin liegt im übernächsten Monat.
 - b) Die für jeden Zuteilungstermin aufzustellende Zuteilungsreihenfolge bestimmt sich nach der Höhe der Bewertungszahl der Verträge am zugehörigen Bewertungsstichtag. Die höhere Bewertungszahl hat den Vorrang. Die Bewertungszahl wächst von Bewertungsstichtag zu Bewertungsstichtag. Der Zuwachs zu einem Stichtag ist die jeweilige Höhe des Sparguthabens geteilt durch die jeweilige Bausparsumme.

c) Für die Zuteilung an einem Zuteilungstermin können nur die Bausparverträge berücksichtigt werden, bei denen die nachfolgenden Zuteilungsvoraussetzungen am zugehörigen Bewertungsstichtag erfüllt sind:

in Variante	ClassicFinanz	Niedrige Rate	Niedriger Zins
Mindestansparung	40 %	45 %	50 %
Mindestbewertungszahl	4,300	21,000	26,800

(3) Die Bausparkasse errechnet aus den für die Zuteilung verfügbaren Mitteln für jeden Zuteilungstermin eine Zielbewertungszahl. Dies ist die niedrigste Bewertungszahl, die zur Zuteilung ausreicht.

§ 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, d. h., er wird in das Sparstadium zurückversetzt.

(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 zwei Monaten nach Eingang seiner Erklärung folgt, vorrangig zu berücksichtigen.

Machen mehrere Bausparer ihre Rechte wieder geltend, so werden sie dabei in der Reihenfolge des Eingangs der Erklärungen berücksichtigt, sofern ausreichende Mittel für die Zuteilung zur Verfügung stehen.

§ 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 ABB verfügen.

Die Höhe des Bauspardarlehens errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben einschließlich zum Zeitpunkt der Zuteilung bereits verdienter, aber noch nicht gutgeschriebener Zinsen.

(2) Der Bausparer kann in den Tarifvarianten ClassicFinanz und Niedrige Rate eine Mehrzuteilung von bis zu 50 % der Bausparsumme beantragen. Die beantragte Mehrzuteilung muss mindestens 500 € betragen.

Die Mehrzuteilung bedarf der Zustimmung der Bausparkasse. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn bauspartechnische Gründe entgegenstehen oder die Bausparkasse den vereinbarten Bauspartarif nicht mehr anbietet.

Die Mehrzuteilung kann grundsätzlich bis zur Zuteilungsannahme beantragt werden. Wird das Bauspardarlehen bereits vor Zuteilung beantragt, muss der Antrag auf Mehrzuteilung der Bausparkasse spätestens bei der Entscheidung über die Gewährung des Bauspardarlehens vorliegen. Im Fall einer Mehrzuteilung hat der Bausparer einen höheren Tilgungsbeitrag zu leisten. Die jeweilige Höhe des Tilgungsbeitrages ergibt sich aus § 11 (3) ABB.

(3) Hat der Bausparer innerhalb von 10 Kalendermonaten nach Annahme der Zuteilung die von der Bausparkasse zur Auszahlung des Darlehens verlangten Unterlagen und Sicherheiten nicht beigebracht, so gilt die Annahme der Zuteilung als widerrufen, wenn eine dem Bausparer unter Hinweis auf die Rechtsfolgen gestellte Frist von zwei Monaten fruchtlos abläuft.

Die Annahme der Zuteilung gilt nicht als widerrufen, wenn die Auszahlung der Bausparsumme schon begonnen hat; in diesem Fall kann das Bauspardarlehen im Rahmen billigen Ermessens abgelehnt werden. Führt der Bausparer jedoch den Nachweis, dass er den fruchtlosen Ablauf dieser Frist nicht zu vertreten hat, so kann die Bausparkasse das Bauspardarlehen um 1 % der Bausparsumme für jeden Monat nach dem Ablauf der in Satz 1 genannten Zweimonatsfrist kürzen.

(4) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem dritten auf die Zuteilungsnachricht folgenden Monatsersten an Bereitstellungszielen verlangen. Die Bereitstellungszielen liegen jeweils 1,45 Prozentpunkte unter dem Nominalzins p. a. der betreffenden Tarifvariante (§ 11 (1) ABB).

§ 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 Mitgliedstaat 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 auf Grund einer Schätzung durch einen von ihr zu bestimmenden Sachverständigen, der auch aus ihrem Hause kommen kann. Vorbelastungen sollen 40 % des Beleihungswertes nicht übersteigen.

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

(4) Unabhängig von der Sicherung ist Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die Monatsraten (§ 11 ABB) 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) 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 Grundschuld (Anspruch auf Löschung oder Rückabtretung der Grundschuld, Verzicht auf die Grundschuld sowie Zutei-

lung 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).

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

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

§ 8 Risikolebensversicherung (Bauspar-Risikoversicherung)

Nach Beginn der Darlehensauszahlung schließt die Bausparkasse als Versicherungsnehmerin zur Vorsorge für die Familie des Bausparers und zur weiteren Sicherung der Forderungen der Bausparkasse eine Risikolebensversicherung (Bauspar-Risikoversicherung) auf das Leben des Bausparers als versicherte Person ab. Der Bausparer kann innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Zugang der Versicherungsbestätigung von der Bausparkasse den Rücktritt vom Versicherungsvertrag verlangen.

Alles Nähere regelt der Anhang zur Bauspar-Risikoversicherung.

§ 9 Auszahlung des Bauspardarlehens

(1) Der Bausparer kann die Auszahlung des Bauspardarlehens nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 7 ABB entsprechend dem Baufortschritt verlangen, jedoch nicht vor vollständiger Auszahlung des Guthabens.

(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 zwei 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. § 6 (3) letzter Satz ABB gilt entsprechend.

§ 10 -

§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

(1) Der Zinssatz für das Bauspardarlehen ist abhängig von der Variante des Bausparvertrages. Er beträgt in der Variante ClassicFinanz nominal 3,45 %, in der Variante Niedrige Rate nominal 3,75 % und in der Variante Niedriger Zins nominal 1,90 % jährlich [effektiver Jahreszins ab Zuteilung nach Preisangabenverordnung (PAngV) siehe (2)].

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

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich jeweils bis zum letzten Geschäftstag des Kalendermonats einen Tilgungsbeitrag an die Bausparkasse zu entrichten.

Die Höhe des Tilgungsbeitrages richtet sich nach der Variante des Bausparvertrages, in den Varianten ClassicFinanz und Niedrige Rate zusätzlich nach der Bewertungszahl am für die Zuteilung maßgebenden Bewertungsstichtag.

Der Tilgungsbeitrag beträgt:

Variante	BWZ	Tilgungsbeitrag in % der Bausparsumme	effektiver Jahreszins ab Zuteilung nach PAngV
ClassicFinanz	ab 4,300	17,00	4,58
	ab 5,600	13,00	4,32
	ab 7,700	10,00	4,13
	ab 9,000	9,00	4,06
	ab 10,000	8,00	4,00
	ab 11,900	7,00	3,93
	ab 13,000	6,50	3,90
Niedrige Rate	ab 14,500	6,00	3,86
	ab 16,100	5,50	3,83
	ab 18,300	5,00	3,80
	ab 21,400	4,50	3,76
	ab 21,000	4,00	4,06
	ab 23,000	3,75	4,04
Niedriger Zins	ab 25,500	3,50	4,03
	ab 29,000	3,25	4,01
	ab 33,500	3,00	3,99

Niedrige Rate	ab 21,000	4,00	4,06
	ab 23,000	3,75	4,04
	ab 25,500	3,50	4,03
Niedriger Zins	ab 29,000	3,25	4,01
	ab 33,500	3,00	3,99

(3) Ist auf Antrag des Kunden eine Mehrzuteilung gemäß § 6 (2) ABB erfolgt, errechnet sich der Tilgungsbeitrag für das Darlehen aus der Addition des Promille-Satzes gemäß der Tabelle in § 11 (2) ABB und eines Zuschlages. Dieser Zuschlag errechnet sich in der Variante ClassicFinanz nach folgender Formel:

$$\text{Zuschlag} = \frac{\text{beantragte Mehrzuteilung in \% der Bausparsumme}^*}{\text{maßgebliche BWZ gemäß § 11 (2)}} \times 1,84$$

In der Variante Niedrige Rate errechnet sich der Zuschlag nach folgender Formel:

$$\text{Zuschlag} = \frac{\text{beantragte Mehrzuteilung in \% der Bausparsumme}^*}{\text{maßgebliche BWZ gemäß § 11 (2)}} \times 1,87$$

* jeweils aufgerundet auf ganze Zahlen

Die maßgebliche BWZ ist die niedrigste Bewertungszahl, die gemäß der Tabelle in § 11 (2) ABB für den erreichten Tilgungsbeitrag notwendig ist.

Der so errechnete Tilgungsbeitrag ist in Promille der Bausparsumme zuzüglich der gewährten Mehrzuteilung angegeben.

Der effektive Jahreszins ab Zuteilung nach PAngV liegt in der Variante ClassicFinanz zwischen 3,74 % und 4,60 % und in der Variante Niedrige Rate zwischen 3,96 % und 4,06 %.

- (4) Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Tilgungsbeiträgen (Monatsraten) enthaltenen Zinsen zu Gunsten der Tilgung.
- (5) Entgelte, Auslagen, die gemäß § 6 (4) ABB angefallenen Bereitstellungszinsen und gegebenenfalls Versicherungsbeiträge werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.
- (6) Die erste Monatsrate ist in dem auf die vollständige Auszahlung folgenden Monat, bei Teilauszahlung spätestens im elften Monat nach der ersten Teilauszahlung, zu zahlen. Die Bausparkasse teilt dem Bausparer die Fälligkeit der ersten Monatsrate mit.
- (7) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Zahlt der Bausparer den 5. Teil des Restdarlehens oder mehr in einem Betrag, mindestens aber 1.000 € 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 außer in den gesetzlich geregelten Fällen das Darlehen nur dann zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn

- a) der Bausparer mit fälligen Leistungen in Höhe von mindestens zwei Monatsraten in Verzug geraten ist und diese Leistungen auch nach Zugang einer Mahnung in Textform, in der auf die Kündigungsmöglichkeit hingewiesen wird, nicht innerhalb von vier 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) für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht worden sind.

§ 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen, Variantenwechsel

- (1) Teilungen, Zusammenlegungen, Ermäßigungen, Erhöhungen von Bausparverträgen und Variantenwechsel bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse.

Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn bauspartechnische Gründe entgegenstehen oder die Bausparkasse den vereinbarten Bauspartarif nicht mehr anbietet.

- (2) Bei einer Teilung wird das Bausparguthaben grundsätzlich proportional, d. h. im Verhältnis der Bausparsummen der Teilverträge aufgeteilt. Die erreichte Bewertungszahl ändert sich dabei nicht.

Eine hiervon abweichende Aufteilung des Guthabens (d. h. eine unproportionale Teilung) kann mit Zustimmung der Bausparkasse, die sie von bestimmten Voraussetzungen abhängig machen und mit Auflagen verbinden kann, erfolgen. In diesem Fall erfolgt eine Neuberechnung der Bewertungszahl. Die Bewertungszahl jedes Teilvertrages wird so berechnet, als ob es sich von Anfang an um getrennte Verträge gehandelt hätte und sämtliche Zahlungen im Verhältnis der jeweiligen Guthaben erfolgt wären.

Durch die Teilung ändert sich der Vertragsbeginn nicht.

Die ZinsPlus-berechtigten Zinsen jedes Teilvertrages werden so berechnet, als ob es sich von Anfang an um getrennte Verträge gehandelt hätte und sämtliche Zahlungen im Verhältnis der jeweiligen Guthaben erfolgt wären.

Die für Verträge mit einer Bausparsumme von ursprünglich mehr als 225.000 € geltenden Besonderheiten sind in § 3 (3) ABB geregelt.

- (3) Bausparverträge gleicher Vertragsmerkmale können **zusammengelegt** werden.

Für zusammengelegte Bausparverträge gilt als Vertragsbeginn des neu gebildeten Vertrages der Vertragsbeginn des ältesten der zusammgelegten Verträge.

Nach der Zusammenlegung ist die Bewertungszahl gleich dem mit den Bausparsummen der Einzelverträge gewogenen Mittel der erreichten Bewertungszahlen.

Der Bausparer wird bezüglich der in § 3 (2) ABB genannten Fristen so gestellt, als wäre der Bausparvertrag erst zu dem Datum abgeschlossen worden, an dem der jüngste der zusammgelegten Verträge abgeschlossen wurde.

Werden Bausparverträge zusammengelegt, verliert der Bausparer eventuelle Ansprüche auf ein ZinsPlus aus den älteren der zusammgelegten Verträge.

Eventuelle Ansprüche auf ein ZinsPlus aus dem jüngsten der zusammgelegten Verträge bleiben erhalten. ZinsPlus-berechtigt (§ 3 (2) c) ABB) können daneben Zinsen sein, die nach der Zusammenlegung verdient werden.

Im Fall einer Zusammenlegung kann der Bausparer ein ZinsPlus auch dann erhalten, wenn einer der Bausparverträge vor der Zusammenlegung bereits zugeteilt war.

- (4) Durch die **Ermäßigung** der Bausparsumme ändern sich der Vertragsbeginn und die erreichte Bewertungszahl nicht.

Die für Verträge mit einer Bausparsumme von ursprünglich mehr als 225.000 € geltenden Besonderheiten sind in § 3 (3) ABB geregelt.

- (5) Bei einer **Erhöhung** wird eine Abschlussgebühr von 1,6 % des Betrages, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet und dem Bausparkonto belastet. Die Mindesterhöhungssumme beträgt 1.000 €.

Die erreichte Bewertungszahl (§ 4 (2) b) ABB) wird im Verhältnis der bisherigen zu der neuen Bausparsumme herabgesetzt.

Handelt es sich beim Bausparer um eine inländische Körperschaft des öffentlichen

Rechts oder um eine Anstalt des öffentlichen Rechts, wird eine Abschlussgebühr in Höhe von 0,8 % der Bausparsumme berechnet und dem Bausparkonto belastet.

Bei einer Erhöhung wird kein ZinsPlus auf die Guthabenzinsen gewährt, die der Bausparer vor der Erhöhung verdient hat.

Der Bausparer wird bezüglich der in § 3 (2) ABB genannten Fristen und der Höhe des ZinsPlus-Faktors so gestellt, als wäre der Bausparvertrag erst zu dem in der Erhöhungsbestätigung genannten Datum abgeschlossen worden.

Im Fall einer Erhöhung kann der Bausparer ein ZinsPlus auch dann erhalten, wenn der Bausparvertrag vor der Erhöhung bereits zugeteilt war.

- (6) Ein **Variantenwechsel** ist auf Antrag des Bausparers möglich.

a) Bei einem Wechsel **aus** der Variante ClassicFinanz in die Variante Niedrige Rate oder Niedriger Zins verliert der Bausparer mögliche Ansprüche auf das ZinsPlus.

b) Bei einem Wechsel **aus** der Variante Niedrige Rate oder Niedriger Zins **in** die Variante ClassicFinanz ändert sich der Vertragsbeginn nicht. Das ZinsPlus wird auf die Guthabenzinsen gewährt, die ab dem 01.01. des Jahres, in dem der Variantenwechsel erfolgte, verdient werden.

War der Bausparvertrag vor dem Variantenwechsel bereits zugeteilt worden, erhält der Bausparer kein ZinsPlus.

- (7) Ein **zugeteilter Bausparvertrag** kann nur erhöht oder mit einem anderen Vertrag **zusammengelegt** werden bzw. bei einem zugeteilten Bausparvertrag kann ein Variantenwechsel nur durchgeführt werden, wenn nach der Zuteilung die Auszahlung noch nicht begonnen hat und der Bausparer auf alle Rechte aus der erreichten Zuteilung verzichtet. Bausparverträge gleicher Vertragsmerkmale, bei denen die Auszahlung der Bausparsumme beendet ist, können **zusammengelegt** werden.

Eine unproportionale Teilung ist nach Zuteilung nicht mehr möglich.

§ 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung, Pfändung

- (1) 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.

- (2) Werden Rechte aus dem Bausparvertrag gepfändet, so ist die Bausparkasse berechtigt, den Bausparvertrag zu kündigen. Dies gilt nicht, wenn der Bausparer innerhalb von zwei Monaten nach Hinweis auf die Folgen, die sich aus der Kündigung des Bausparvertrages ergeben, die Aufhebung der Pfändung herbeiführt.

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

- (1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag nach Zahlung der Abschlussgebühr jederzeit kündigen. Er kann die Rückzahlung seines Bausparguthabens frühestens sechs Monate nach Eingang seiner Kündigung verlangen. Auf Wunsch des Bausparers zahlt die Bausparkasse das Guthaben vorzeitig unter Einbehaltung eines Diskonts von 3 % aus.

- (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 aus bauspartechnischen Gründen 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/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) Für jedes Konto des Bausparers berechnet die Bausparkasse jeweils bei Jahresbeginn – im ersten Vertragsjahr anteilig bei Vertragsbeginn – eine Kontogebühr von derzeit 9,48 € jährlich. Wird das Konto im Laufe eines Kalenderjahres abgerechnet, erfolgt eine anteilige Rückvergütung.

- (2) Für bestimmte Dienstleistungen, die in einer Entgelttabelle der Bausparkasse enthalten sind, berechnet die Bausparkasse Entgelte. Die Bausparkasse stellt die Entgelttabelle dem Bausparer auf Anforderung zur Verfügung. Erbringt die Bausparkasse Dienstleistungen, die nicht in der Entgelttabelle enthalten sind, kann sie dem Bausparer hierfür ein Entgelt entsprechend ihrem Aufwand nach billigem Ermessen in Rechnung stellen.

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

- (4) Die Bausparkasse ist berechtigt, im Rahmen billigen Ermessens Entgelte zu ändern.

§ 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 Vorlegung 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 dann 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) Durch die Mitgliedschaft der Bausparkasse in der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH und in dem Bausparkassen-Einlagensicherungsfonds e. V. (Einlagensicherungsfonds) sind die Bauspareinlagen einschließlich Zinsen in unbegrenzter Höhe gesichert. Sofern Einlagen ausnahmsweise gesetzlich vom Schutz ausgenommen 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 der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vereinfacht abgewickelt werden. Bei einer vereinfachten Abwicklung leisten die Bausparer keine Sparzahlungen nach § 2 ABB mehr. Zuteilungen nach § 4 ABB und weitere Darlehensauszahlungen nach § 9 ABB 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 bekannt gegeben.
- (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 (2) ABB 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 acht Wochen nach Bekanntgabe schriftlich widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.

Anhang: Bedingungen zur Bauspar-Risikoversicherung

- (1) Zur Vorsorge für die Familie im Falle des Todes des Bausparers und zur weiteren Sicherung der Forderungen der Bausparkasse schließt die Bausparkasse als Versicherungsnehmer nach Beginn der Darlehensauszahlung auf das Leben des Bausparers als versicherte Person eine Risikolebensversicherung (Bauspar-Risikoversicherung) nach Maßgabe eines mit mehreren Versicherungsgesellschaften abgeschlossenen Kollektivvertrages ab. Dem Versicherer-Konsortium gehören derzeit folgende Gesellschaften an: AachenMünchener Lebensversicherung AG (geschäftsführend), Cosmos Lebensversicherungs-AG, Generali Lebensversicherung AG und Volksfürsorge Deutsche Lebensversicherung AG. Eine evtl. Änderung des Konsortiums vor Abschluss der Bauspar-Risikoversicherung bleibt vorbehalten. Maßgebend ist der bei Beginn der Darlehensauszahlung geltende Tarif für die Bauspar-Risikoversicherung. Angaben zum Tarif, insbesondere zur Höhe der Beiträge, erhält der Bausparer zusammen mit der Benachrichtigung von der Zuteilung des Bausparvertrages. Der Bausparer bevollmächtigt die Bausparkasse unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Begründung des Versicherungsschutzes erforderlichen Handlungen im Namen und für Rechnung des Bausparers vorzunehmen. Die für das Zustandekommen des Versicherungsverhältnisses erforderlichen Unterlagen und Nachweise wird der Bausparer auf Verlangen der Bausparkasse unverzüglich beibringen.

Der Abschluss einer Bauspar-Risikoversicherung erfolgt nicht, wenn

- der Bausparer zum Zeitpunkt der ersten Darlehensauszahlung das 60. Lebensjahr bereits überschritten hat oder
- der Bausparer zum Zeitpunkt der ersten Darlehensauszahlung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt nicht in Deutschland hat oder
- der Bausparer bereits eine Lebensversicherung auf seine Person abgeschlossen hat und
 - die Ansprüche hieraus in Höhe der gemäß Absatz (3) ermittelten Anfangsversicherungssumme an die Bausparkasse abgetreten bzw. verpfändet hat oder
 - die Anfangsversicherungssumme gemäß Absatz (3) nicht mindestens 2.000 € beträgt.

- (2) Über den Abschluss des Versicherungsvertrages wird der Bausparer durch eine Versicherungsbestätigung informiert. Zusammen mit der Versicherungsbestätigung erhält der Bausparer die für den Vertrag maßgebenden „Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Bauspar-Risikoversicherung“ zur Information. Der Bausparer kann innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Zugang der Versicherungsbestätigung von der Bausparkasse den Rücktritt vom Versicherungsvertrag verlangen. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Rücktrittsschreibens an die Bausparkasse. Auf dieses Rücktrittsrecht wird in der Versicherungsbestätigung nochmals hingewiesen.

- (3) Der Versicherungsschutz beginnt mit dem 1. des Monats, in dem die erste Darlehensauszahlung erfolgt, jedoch nur, wenn kein Rücktritt vom Versicherungsvertrag verlangt wurde. Die Versicherungssumme ist im ersten Kalenderjahr des Bestehens der Versicherung gleich dem bereitgestellten Bauspardarlehen (Anfangsversicherungssumme). Vom nächsten Kalenderjahr an ist die Versicherungssumme gleich der Darlehensschuld zu Beginn des betreffenden Kalenderjahres zuzüglich des etwaig noch bereitgestellten Darlehensrestbetrages. Ermäßigt sich das Bauspardarlehen unter den Betrag von 500 €, dann endet die Versicherung mit dem Schluss des Kalenderjahres. Die Versicherungssummen werden jeweils auf volle 100 € abgerundet.

- (4) Die Höchstversicherungssumme für die Bauspar-Risikoversicherung beträgt – auch wenn der Bausparer mehrere Bausparverträge abgeschlossen hat – 60.000 €.

- (5) Lautet der Bausparvertrag auf Eheleute, wird, wenn mit der Bausparkasse nichts anderes vereinbart worden ist, der Ehemann versichert. In den übrigen Fällen, in denen der Bausparvertrag auf mehrere Personen lautet, werden die am Bausparvertrag beteiligten Personen zu gleichen Teilen versichert, wenn mit der Bausparkasse nichts anderes vereinbart worden ist. Auch bei mehreren aus einem Gemeinschaftsbausparvertrag versicherten Bausparern beträgt die Gesamtversicherungssumme für alle versicherten Personen zusammen im Höchstfalle 60.000 €. Die versicherte(n) Person(en) und das Aufteilungsverhältnis bleiben für die gesamte Versicherungsdauer unverändert.

- (6) Die Höhe des in jedem Kalenderjahr der Versicherungsdauer zu zahlenden Versicherungsbeitrags richtet sich nach dem Tarif, der Versicherungssumme und dem Alter der versicherten Person.

Der Beitrag wird jährlich im Voraus zu Lasten des Bausparers vom Darlehenskonto abgebucht und von der Bausparkasse an die Versicherungsgesellschaften weitergeleitet. Bei Versicherungsabschluss innerhalb eines Kalenderjahres ist der anteilige Jahresbeitrag bei Versicherungsbeginn fällig und wird dem Darlehenskonto zu diesem Zeitpunkt belastet.

- (7) Die Versicherungssumme wird beim Tod der versicherten Person während der Versicherungsdauer entsprechend den jeweils maßgebenden „Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Bauspar-Risikoversicherung“ fällig. Sie steht der Bausparkasse zu. Der Tod der versicherten Person ist der Bausparkasse unverzüglich unter Vorlage der Nachweise anzuzeigen. Die Versicherungssumme wird nach Anerkennung der Leistungspflicht von den Versicherungsgesellschaften an die Bausparkasse ausgezahlt und dem Darlehenskonto als Sondertilgung gutgeschrieben. Einen etwaigen dafür nicht benötigten Betrag zahlt die Bausparkasse an die Berechtigten aus dem Bausparvertrag aus.

- (8) Die näheren Einzelheiten regeln die jeweils maßgebenden „Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Bauspar-Risikoversicherung“.