

Gliederung:

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

- § 1 Vertragsabschluss, Abschlussgebühr, Wahl der Variante, Variantenwechsel
- § 2 Spargzahlungen
- § 3 Sparzins, Bonus
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrages
- § 5 Verzicht auf die Zuteilung, Vertragsfortsetzung
- § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen
- § 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherstellung
- § 8 Risikolebensversicherung
- § 9 Auszahlung des Bauspardarlebens
- § 10 Agio
- § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlebens

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 der Bausparer Mitglied einer Zweckspargemeinschaft. Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Bausparers zugunsten der Gemeinschaft. Damit erwirbt der Sparer grundsätzlich 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. Die Möglichkeit des Variantenwechsels, der Sparzins und Bonus, die Zuteilungsvoraussetzungen – dazu gehört insbesondere der Zinsfaktor für die Berechnung der Bewertungszahl –, das Agio, der Sollzins, die Höhe des Zins- und Tilgungsbeitrages und die Möglichkeit von Erhöhungen, Ermäßigungen und Teilungen sind in den Varianten zum Teil unterschiedlich. Des Weiteren ist zu beachten, dass im Classic F gemäß § 13 keine Erhöhungen, Ermäßigungen und Teilungen möglich sind, soweit sie nicht im Rahmen eines von der Bausparkasse allgemein angebotenen Finanzierungsmodells vereinbart werden. Die Variante Classic N hat einen günstigen Sollzins, gegenüber den anderen Varianten muss aber das Bauspardarlehen in der Variante Classic N mit einem höheren monatlichen Zins- und Tilgungsbeitrag schneller zurückgezahlt werden.

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.

Die wesentlichen Vertragsmerkmale sind in der nachstehenden Konditionenübersicht dargestellt.

Der Bausparer schließt hierfür einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab. Hat er das im Bausparvertrag vereinbarte Mindestsparguthaben angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Bausparvertrag zuteilungsfähig. Die Bausparkasse zahlt dann auf Wunsch des Bausparers 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 Sparsumme und Spardauer für jeden Bausparvertrag eine Bewertungszahl. Der Bausparer beeinflusst also mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparverträge mit den höchsten Bewertungszahlen werden als erste zuteilungsfähig. Das Zuteilungsverfahren ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt; über seine Einhaltung wacht ein von dieser Bundesanstalt bestellter Vertrauensmann.

Wofür Bauspardarlehen verwendet werden können, ist im Bausparkassengesetz geregelt.¹ 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, Umschuldungen und der Erwerb von Dauerwohnrechten.

Das Bauspardarlehen kann auch für gewerbliche Bauvorhaben eingesetzt werden, wenn diese im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen stehen oder in Wohngebieten durchgeführt werden und dort der Versorgung der Bevölkerung dienen.

¹ Das Bauspardarlehen kann nach § 1 Abs. 3 Bausparkassengesetz verwendet werden für

1. den Bau, den Erwerb, die Renovierung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, die überwiegend Wohnzwecken dienen,
2. den Bau, den Erwerb, die Renovierung und Modernisierung von anderen Gebäuden, soweit sie Wohnzwecken dienen,
3. die Bereitstellung von Darlehen, wenn ihre Gewährung Voraussetzung für die Überlassung einer Wohnung ist, z.B. bei einem Mieterdarlehen,
4. den Erwerb von Rechten zur dauerhaften Nutzung von Wohnraum, z.B. bei einem Einkauf in ein Seniorenstift,
5. den Kauf von Bauland und den Erwerb von Erbbaurechten zum Bau von überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden,

- § 12 Kündigung des Bauspardarlebens durch die Bausparkasse
- § 13 Erhöhung, Ermäßigung und Teilung
- § 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung
- § 15 Kündigung des Bausparvertrages, Rückzahlung des Bausparguthabens
- § 16 Kontoführung
- § 17 Kontogebühr, Auslagen, Entgelte für besondere Leistungen
- § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht
- § 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tode des Bausparers
- § 20 Einlagensicherung
- § 21 Bedingungenänderungen

In der Sparphase besteht für die Bausparkasse die Möglichkeit, den Bausparvertrag zu kündigen, wenn der Bausparer ihn nicht zielgerichtet anspart. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn seit Vertragsbeginn 15 Jahre vergangen sind, ohne dass ein Bauspardarlehen ausgezahlt wurde. Weitere Einzelheiten enthält § 15 Abs. 2.

Die nachfolgenden Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge regeln Rechte und Pflichten des Bausparers und der Bausparkasse. Sie dienen dem beiderseitigen Interesse und sollen die Gleichbehandlung aller Bausparer sicherstellen. Soweit die Regelungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der Bausparkasse Gestaltungsermessen einräumen, wird die Bausparkasse darauf achten, dass bei ihren Entscheidungen die sachgerechte Gleichbehandlung der Bausparer stets gewährleistet ist und dabei zuvor festgelegte Kriterien und Grundsätze eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die Regelungen in § 2 Abs. 2, § 6 Abs. 2 und Abs. 3, § 13 Abs. 3, § 15 Abs. 2 und Abs. 4, bei welchen die Bausparkasse die jeweils praktizierte Handlungsweise ausschließlich aus baupartechnischen Gründen verändern wird. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die erforderlichen Genehmigungen erteilt.

Konditionenübersicht

Abschlussgebühr: (bezogen auf die Bausparsumme)	1,00 %
Sparzins p.a.:	
Classic S, Classic N	1,00 %
Classic B	0,75 %
Classic F	0,50 %
Bonus p.a.:	
Classic B (Voraussetzung siehe § 3)	2,00 %
Agio: (bezogen auf das Bauspardarlehen)	
Classic S, Classic B, Classic N	1,00 %
Classic F	2,00 %
Sollzins p.a.:	
Classic S	3,65 %
Classic B	4,75 %
Classic F	2,65 %
Classic N	1,85 %
effektiver Jahreszins ab Zuteilung gemäß Preisangabenverordnung: (abhängig von der Bausparsumme)	
Classic S	4,15 % – 4,45 %
nach Wechsel (siehe § 1 Abs. 4)	4,19 % – 4,53 %
Classic B	5,32 % – 5,64 %
Classic F	3,35 % – 3,64 %
Classic N	2,56 % – 2,91 %

Für die Kontoführung wird eine Kontogebühr (siehe § 17 Abs.1) von jährlich 9,50 EUR erhoben. Unter bestimmten Voraussetzungen werden Kosten nach § 6 Abs. 2 und § 17 Abs. 2, 3 und 4 erhoben.

Bei den Leistungen der Bausparkasse aus dem Einlagen- und Darlehensgeschäft handelt es sich um „umsatzsteuerfreie Bankleistungen“ im Sinne des § 4 Nr. 8a und 11 UStG.

6. den Kauf von Bauland und den Erwerb von Erbbaurechten zum Bau anderer Gebäude, jedoch beschränkt auf den Teil des Kaufpreises, der dem zu Wohnzwecken bestimmten Anteil am zu errichtenden Gebäude entspricht,
7. Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten,
8. die Umschuldung von Krediten, die der Finanzierung von Maßnahmen nach Nummer 1 bis 7 dienen,
9. die Umschuldung von Krediten, die auf einem überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstück abgesichert sind,
10. die Umschuldung von Krediten, die zur Leistung von Bauspareinlagen aufgenommen worden sind.

Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Frankfurt Fax 069 9132-2990

Erfurt Fax 0361 217-7070

Kassel Fax 0561 706-6355

Service-Center 0361 217-7007

Montag – Freitag

08:00 – 18:00 Uhr

60297 Frankfurt am Main

Internet: www.lbs-ht.de Konto-Nr. 601 005 Helaba Frankfurt (BLZ 500 500 00)

e-mail: info@lbs-ht.de Amtsgerichte: Ffm, HRA 29821; Jena, HRA 102181

Strahlenbergerstraße 13, 63067 Offenbach USt-IdNr. DE 114 104 159

§ 1 Vertragsabschluss, Abschlussgebühr, Wahl der Variante, Variantenwechsel

(1) Der Bausparvertrag kommt mit dem Tage zustande, an dem der Antrag auf Abschluss bei der Bausparkasse eingeht, wenn sie nicht innerhalb von 2 Monaten widerspricht. Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich den Abschluss des Bausparvertrages.

(2) Der Bausparvertrag lautet über eine bestimmte Bausparsumme. Sie soll bei Vertragsabschluss und nach Vertragsänderung (§ 13) ein Vielfaches von Tausend EUR und nicht weniger als 10.000 EUR (Mindestbausparsumme) betragen. Ein aus diesem Bausparvertrag entstehendes Bauspardarlehen soll mindestens 1.000 EUR betragen (§ 6 Abs. 1).

In der Variante Classic N wird die Bausparkasse den Bausparvertrag in der Regel nur annehmen, wenn die Bausparsumme unter Anrechnung aller der Bausparverträge des Bausparers, die sich in der Sparphase befinden und für die die gewählte Variante einen Sollzins von nicht mehr als 2,50 v. H. jährlich vorsieht, den Betrag von 75.000 EUR nicht übersteigt. Für Eheleute gilt ein gemeinsamer Bausparsummen-Höchstbetrag von 150.000 EUR. Dabei sind die Bausparsummen aller Bausparverträge zu berücksichtigen, die die Eheleute einzeln oder gemeinsam abgeschlossen haben. Bei Gemeinschaftsverträgen wird den einzelnen Vertragsinhabern die anteilige Vertragssumme entsprechend der Anzahl der Vertragsinhaber angerechnet.

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

Die Abschlussgebühr wird nicht – auch nicht anteilig – zurückgezahlt oder herabgesetzt. Dies gilt auch, wenn der Bausparvertrag gekündigt, die Bausparsumme ermäßigt oder nicht voll in Anspruch genommen wird.

Die Bausparkasse kann bei einer Ermäßigung die auf den nicht in Anspruch genommenen Teil der Bausparsumme gezahlte Abschlussgebühr auf die Abschlussgebühr eines gleichzeitig neu abgeschlossenen oder erhöhten Bausparvertrages anrechnen.

(4) Der Bausparer wählt bei Vertragsabschluss zwischen vier Varianten: Classic S, Classic B, Classic F und Classic N. Sie unterscheiden sich in den Möglichkeiten des Variantenwechsels (§ 1 Abs. 4), im Sparzins und Bonus (§ 3 Abs. 1), in den Zuteilungsvoraussetzungen (§ 4 Abs. 2 und Abs. 5), im Agio (§ 10), im Sollzins (§ 11 Abs. 1), in der Höhe des Zins- und Tilgungsbeitrages (§ 11 Abs. 2) und in der Möglichkeit von Erhöhungen, Ermäßigungen und Teilungen (§ 13).

Der Bausparer kann durch schriftliche Mitteilung an die Bausparkasse aus den Varianten Classic B, Classic F und Classic N in die Variante Classic S wechseln. Andere Wechsel zwischen den Varianten sind nicht möglich.

Nach Kündigung des Bausparvertrages oder nach Beginn der Auszahlung der Bausparsumme ist ein Wechsel nicht mehr möglich.

Ist die Bausparsumme im Zeitpunkt des Wechsels bereits zugeteilt oder ist der Bausparvertrag fortgesetzt (§ 5), so erlöschen alle Rechte aus der früheren Zuteilung (§ 4). Eine aus einem vorhergehenden Bewertungsstichtag (§ 4) anstehende Zuteilung wird nicht ausgesprochen.

§ 2 Sparzahlungen

(1) Der monatliche Bausparbeitrag bis zur ersten Auszahlung aus der zugeteilten Bausparsumme beträgt 4 v.T. der Bausparsumme (Regelsparbeitrag).

(2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Sonderzahlungen sowie von Zahlungen, die die Bausparsumme übersteigen, von ihrer Zustimmung abhängig machen.

(3) Wenn der Bausparer den Bausparvertrag nicht zielgerichtet anspart, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag gemäß § 15 Abs. 2 kündigen.

§ 3 Sparzins, Bonus

(1) Das Bausparguthaben wird

- in den Varianten Classic S und Classic N: mit 1,00 v.H.
- in der Variante Classic B: mit 0,75 v.H.
- in der Variante Classic F: mit 0,50 v.H.

jährlich verzinst (Sparzins); dies gilt auch für Guthaben, das die Bausparsumme übersteigt.

In der Variante Classic B erhöht sich die Verzinsung des Bausparguthabens um einen Bonus von 2,00 v.H. auf eine Gesamtverzinsung von 2,75 v.H. jährlich. Sofern in dieser Variante die Auszahlung des Bausparguthabens vor Ablauf von 7 Jahren erfolgt, behält die Bausparkasse den Bonus ein. Der Bonus wird längstens bis zum Ablauf von 10 Jahren gezahlt; ein bis dahin verdienter Bonus bleibt erhalten. Die Fristen von 7 bzw. 10 Jahren beginnen am 1. des Monats, in dem der Bausparvertrag abgeschlossen wurde.

(2) Bei einem Wechsel von Classic B in Classic S behält die Bausparkasse den Bonus ein.

Bei einem Wechsel von Classic B oder Classic F in Classic S gilt der höhere Sparzins der neu gewählten Variante spätestens ab dem 10. Tag, nach dem die schriftliche Mitteilung über den Wechsel (§ 1 Abs. 4) bei der Bausparkasse eingegangen ist. Die Anträge werden nach Posteingang bearbeitet.

Bei einem Wechsel von Classic N in Classic S ändert sich der Sparzins nicht.

(3) Die Sparzinsen werden dem Bausparguthaben jeweils am Ende des Kalenderjahres oder bei Auszahlung des gesamten Bausparguthabens gutgeschrieben. Sie werden nicht gesondert ausgezahlt.

(4) Der Bonus in der Variante Classic B wird auf einem Sonderkonto gutgeschrieben und bei Auszahlung des gesamten Bausparguthabens – vorbehaltlich der Regelung in Abs. 1 und 2 – zusätzlich ausgezahlt. Für Guthabenanteile, die die Bausparsumme übersteigen, wird kein Bonus gezahlt.

§ 4 Zuteilung des Bausparvertrages

(1) Die Zuteilung ist die Bereitstellung der Bausparsumme nach dem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigten Verfahren.

(2) Die Bausparsumme eines Bausparvertrages wird zugeteilt, wenn an dem für die jeweilige Zuteilungsperiode (§ 4 Abs. 4) maßgeblichen Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 3)

- (a) seit dem 1. des Monats, in dem der Bausparvertrag abgeschlossen wurde,
 - in den Varianten Classic S, Classic F und Classic N mindestens 18 Monate
 - in der Variante Classic B mindestens 84 Monatevergangen sind (Mindestsparzeit),
- (b) das Bausparguthaben des Bausparvertrages
 - in den Varianten Classic S und Classic F mindestens 40 v.H. bzw. nach einem Wechsel (§ 1 Abs. 4) in die Variante Classic S mindestens 45 v.H.
 - in den Varianten Classic B und Classic N mindestens 45 v.H. der Bausparsumme beträgt (Mindestsparguthaben),
- (c) und die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 5) mindestens die von der Bausparkasse nach den jeweils verfügbaren Mitteln errechnete Zielbewertungszahl erreicht. Die Zielbewertungszahl ist die niedrigste zur Zuteilung ausreichende Bewertungszahl; sie muss mindestens 224 betragen (Mindestbewertungszahl).

(3) Bewertungsstichtage sind der 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines jeden Jahres.

(4) Die auf die Bewertungsstichtage bezogenen Bewertungszahlen sind für die Zuteilungen maßgebend, die während eines Zeitraums von 3 Monaten (Zuteilungsperiode), beginnend spätestens mit dem Ablauf von 2 Monaten nach dem Bewertungsstichtag, vorgenommen werden.

(5) Die für die Reihenfolge der Zuteilung maßgebliche Bewertungszahl wird in der Weise ermittelt, dass die Summe aus dem Bausparguthaben und

– in der Variante Classic S:	dem 80fachen
– in der Variante Classic B:	dem 60fachen
– in der Variante Classic F:	dem 120fachen
– in der Variante Classic N:	dem 40fachen

Betrag (Zinsfaktor) der in dem Bausparguthaben enthaltenen Zinsen durch 6 v.T. der Bausparsumme geteilt wird.

Die bis zum Bewertungsstichtag angefallenen, aber im Bausparguthaben noch nicht enthaltenen Zinsen werden bei der Ermittlung der Bewertungszahl wie bereits gutgeschriebene Zinsen berücksichtigt. Bei der Berechnung der Bewertungszahl bleibt der Bonus unberücksichtigt.

(6) Wählt der Bausparer eine andere Variante, wird die Bewertungszahl neu berechnet, wobei die bis zu einem Wechsel angefallenen, aber im Bausparguthaben noch nicht enthaltenen Zinsen wie bereits gutgeschriebene Zinsen berücksichtigt werden:

- (a) Bei einem Wechsel von Classic B bzw. Classic N in Classic S wird ab Vertragsabschluss der Zinsfaktor der bisherigen Variante und spätestens ab dem 10. Tag, nach dem die schriftliche Mitteilung über den Wechsel (§ 1 Abs. 4) bei der Bausparkasse eingegangen ist, der Zinsfaktor der neu gewählten Variante zugrunde gelegt. Die Anträge werden nach Posteingang bearbeitet.
- (b) Bei einem Wechsel von Classic F in Classic S wird der Zinsfaktor der neu gewählten Variante für die Zeit ab Vertragsabschluss zugrunde gelegt.

(7) Die Bausparkasse benachrichtigt den Bausparer von der bevorstehenden Zuteilung seines Bausparvertrages mit der Aufforderung, schriftlich zu erklären, ob er die Zuteilung annimmt (Zuteilungsannahme). Geht die entsprechende Erklärung der Zuteilungsannahme nicht innerhalb der von der Bausparkasse genannten angemessenen Frist bei der Bausparkasse ein, wird der Bausparvertrag fortgesetzt (§ 5).

§ 5 Verzicht auf die Zuteilung, Vertragsfortsetzung

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

(2) Verzichtet der Bausparer auf die Zuteilung oder nimmt er die Zuteilung nicht fristgemäß an (§ 4 Abs. 7), wird sein Bausparvertrag fortgesetzt.

(3) Setzt der Bausparer seinen Bausparvertrag fort, kann er seine Rechte aus der Zuteilung jederzeit wieder geltend machen. In diesem Fall ist der Bausparvertrag bei der Zuteilung, die dem Ablauf von 4 Monaten nach Eingang seiner Erklärung folgt, vorrangig zu berücksichtigen.

§ 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen

(1) Vom Zeitpunkt der Zuteilung an stellt die Bausparkasse dem Bausparer sein Bausparguthaben und das Bauspardarlehen bereit. Danach kann der Bausparer über das Bausparguthaben jederzeit, über das Bauspardarlehen nach Auszahlung des Bausparguthabens und Erfüllung der Voraussetzungen des § 7 verfügen. Die Höhe des Bauspardarlehens errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben. Die Bausparkasse ist zur Gewährung eines Bauspardarlehens nicht verpflichtet, wenn das Bauspardarlehen das 12fache des monatlichen Zins- und Tilgungsbeitrages (§ 11 Abs. 2) nicht erreicht oder weniger als 1.000 EUR beträgt.

(2) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem 6. auf die Bereithaltung folgenden Monatsersten an 2 v.H. Zins jährlich verlangen (Bereithaltungszins).

(3) Hat der Bausparer innerhalb einer Frist von 15 Monaten seit der Zuteilung das Bauspardarlehen nicht beantragt, die von der Bausparkasse für eine Darlehensauszahlung verlangten Unterlagen und Sicherheiten nicht beigebracht (§ 7) oder das Bauspardarlehen nicht abgerufen (§ 9), so ist die Bausparkasse

zur Gewährung des Bauspardarlehens nicht mehr verpflichtet, wenn nach Ablauf dieser Frist eine dem Bausparer unter Hinweis auf die Rechtsfolgen gestellte weitere Frist von 3 Monaten abgelaufen ist; dies gilt nicht, wenn der Bausparer den Nachweis führt, dass er die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

(4) Wird im Falle einer Teilauszahlung des Bauspardarlehens (§ 9) das restliche Darlehen nicht innerhalb von 2 Jahren seit der Zuteilung ausgezahlt, so gilt für das Erlöschen des restlichen Darlehensanspruches Absatz 3 entsprechend.

§ 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherstellung

(1) Bauspardarlehen sind in der Regel durch Grundpfandrechte an inländischen Pfandobjekten (Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte) zu sichern. Das Bauspardarlehen kann mit Zustimmung der Bausparkasse auch durch ein Grundpfandrecht an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gesichert werden, soweit dies nach dem Bausparkassengesetz zulässig ist.

Dient als Sicherheit eine Grundschuld, werden alle Zahlungen auf das Bauspardarlehen und nicht auf die Grundschuld angerechnet.

(2) Das durch Grundpfandrecht zu sichernde Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- und gleichrangigen Belastungen 80 v.H. des von der Bausparkasse ermittelten Beleihungswertes des Pfandobjektes nicht übersteigen.

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

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

(5) Die Bausparkasse ist berechtigt, die für das Bauspardarlehen geleisteten Sicherheiten für alle gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegen den Bausparer in Anspruch zu nehmen, auch wenn diese nur für eine Forderung bestellt worden sind, es sei denn, dass die Haftung für andere Forderungen ausdrücklich ausgeschlossen worden ist.

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

(7) Gehen dem Grundpfandrecht der Bausparkasse Grundpfandrechte Dritter im Range vor oder haben Grundpfandrechte Dritter den gleichen Rang wie das Grundpfandrecht der Bausparkasse, so kann sie verlangen, dass

(a) 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 Zuteilung eines etwaigen Mehrerlöses in der Zwangsversteigerung) an sie abtritt und

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

(8) 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 Einzelfalles nicht gerechtfertigt ist.

(9) Reichen die Sicherheiten oder die wirtschaftlichen Verhältnisse des Bausparers für eine Darlehenszusage nicht aus, kann der Bausparer nur die Auszahlung des Bausparguthabens verlangen. Damit endet das Vertragsverhältnis.

§ 8 Risikolebensversicherung

(1) Die Bausparkasse beantragt bei Darlehenszusage – soweit keine entgegenstehende Willenserklärung des Bausparers vorliegt – auf Rechnung des Bausparers eine Risikolebensversicherung im Rahmen eines Gruppenversicherungsvertrages. Die Höhe des Versicherungsbeitrages sowie die Einzelheiten zu den Voraussetzungen und zum Umfang des Versicherungsschutzes ergeben sich aus den Versicherungsbedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Auf Wunsch erhält der Bausparer die Versicherungsbedingungen jederzeit vorab.

(2) Zu Versicherungsbeginn erhält der Bausparer eine Versicherungsbestätigung zusammen mit den Verbraucherinformationen über die gültigen Versicherungsbedingungen. Er kann dem Abschluss des Versicherungsvertrages innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Erhalt der Bestätigung in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widersprechen. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerspruchs.

§ 9 Auszahlung des Bauspardarlehens

Der Bausparer kann die Auszahlung des Bauspardarlehens nach Erfüllung der Voraussetzungen gem. § 7 entsprechend dem Baufortschritt verlangen.

§ 10 Agio

Bei Beginn der Darlehensauszahlung wird in den Varianten Classic S, Classic B und Classic N ein Agio in Höhe von 1 v.H. und in der Variante Classic F ein Agio in Höhe von 2 v.H. des Bauspardarlehens fällig. Das Agio wird dem Bauspardarlehen zugeschlagen und erhöht damit die Darlehensschuld.

§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

(1) Die Darlehensschuld ist mit einem Sollzins von

– in der Variante Classic S:	3,65 v.H.
– in der Variante Classic B:	4,75 v.H.
– in der Variante Classic F:	2,65 v.H.
– in der Variante Classic N:	1,85 v.H.

jährlich zu verzinsen.

Der effektive Jahreszins ab Zuteilung gemäß Preisangabenverordnung beträgt (abhängig von der Bausparsumme)

– in der Variante Classic S:	4,15 v.H. – 4,45 v.H.
nach Wechsel (§ 1 Abs. 4):	4,19 v.H. – 4,53 v.H.
– in der Variante Classic B:	5,32 v.H. – 5,64 v.H.
– in der Variante Classic F:	3,35 v.H. – 3,64 v.H.
– in der Variante Classic N:	2,56 v.H. – 2,91 v.H.

(siehe Tabelle im Anhang).

Die Bausparkasse berechnet die Sollzinsen monatlich auf der Grundlage taggenauer Verrechnung aller Zahlungseingänge und Belastungen.

Die Sollzinsen sind jeweils am Monatsende fällig.

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich – Eingang jeweils bis zum letzten Geschäftstag des Kalendermonats –

– in der Variante Classic S:	6 v.T.
– in der Variante Classic B:	6 v.T.
– in der Variante Classic F:	6 v.T.
– in der Variante Classic N:	8 v.T.

der Bausparsumme (Zins- und Tilgungsbeitrag) zu zahlen.

Durch die fortschreitende Tilgung verringern sich die in den Zins- und Tilgungsbeiträgen enthaltenen Sollzinsen zugunsten der Tilgung.

(3) Der erste Zins- und Tilgungsbeitrag ist im 1. Monat nach vollständiger Auszahlung des Bauspardarlehens, bei Teilauszahlung spätestens im 4. Monat nach der ersten Teilauszahlung zu zahlen.

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

(5) Verzichtet der Bausparer auf einen Teil des Bauspardarlehens, so kann er verlangen, dass die Bausparsumme anteilig – auf volle Tausend EUR aufgerundet – herabgesetzt wird. Der Zins- und Tilgungsbeitrag wird nach der neuen Bausparsumme berechnet.

(6) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Er kann verlangen, dass die Bausparkasse die Bausparsumme im Verhältnis der Sondertilgung zur Restschuld herabsetzt, wenn er in einem Betrag mindestens 20 v.H. des Restdarlehens, aber nicht weniger als 500 EUR tilgt. Die Bausparsumme wird dabei auf volle Tausend EUR aufgerundet. Der Zins- und Tilgungsbeitrag wird nach der neuen Bausparsumme berechnet.

§ 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse

Die Bausparkasse kann das Bauspardarlehen insbesondere dann zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn

(a) der Bausparer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Zins- und Tilgungsbeiträgen (§ 11 Abs. 2) ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 v.H. 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;

(b) keine ausreichende Sicherung des Bauspardarlehens mehr besteht und der Bausparer trotz Aufforderung weitere Sicherheiten nicht innerhalb angemessener Frist stellt;

(c) eine wesentliche Verschlechterung der Vermögenslage des Bausparers, eines Mitschuldners oder eines Bürgen eintritt oder bevorsteht und dadurch die Rückzahlung des Bauspardarlehens gefährdet ist oder

(d) für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht worden sind.

§ 13 Erhöhung, Ermäßigung und Teilung

(1) Auf Antrag des Bausparers kann mit Zustimmung der Bausparkasse die Bausparsumme erhöht oder ermäßigt werden. Ferner kann der Bausparer mit Zustimmung der Bausparkasse den Bausparvertrag teilen lassen.

In der Variante Classic F sind Erhöhungen, Ermäßigungen sowie Teilungen ausgeschlossen, soweit sie nicht im Rahmen eines von der Bausparkasse allgemein angebotenen Finanzierungsmodells vereinbart werden.

Die Bausparkasse wird in den Varianten Classic S, Classic B und Classic N einer Erhöhung, einer Ermäßigung oder einer Teilung zustimmen, wenn

(a) die vereinbarte Variante noch für den Abschluss von Bausparverträgen angeboten wird;

(b) die Bausparsummen der Bausparverträge nach Vertragsänderung ein Vielfaches von Tausend EUR betragen und dabei 10.000 EUR (Mindestbausparsumme) nicht unterschreiten;

(c) die Auszahlung der Bausparsumme noch nicht begonnen hat und

(d) bei einer Erhöhung in der Variante Classic N die Bausparsummenbegrenzung gem. § 1 Abs. 2 nicht überschritten wird.

Bei Erhöhung bzw. Ermäßigung berechnet die Bausparkasse aufgrund der geänderten Bausparsumme die Bewertungszahl zum nächsten Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 3) neu. In diesen Fällen wird eine evtl. Zuteilung hinfällig.

(2) Bei der Erhöhung der Bausparsumme wird eine Abschlussgebühr in Höhe von 1 v.H. des Betrags, um den die Bausparsumme erhöht wurde, berechnet und dem Bausparkonto belastet.

Für die Ermittlung der Mindestsparzeit gilt der Zeitpunkt der Erhöhung als Vertragsbeginn.

(3) Bei einer Ermäßigung wird für die Berechnung der Bewertungszahl ein Teilbetrag des Bausparguthabens, der höchstens dem anteiligen Bausparguthaben der weggefallenen Bausparsumme entspricht, wie eine im Zeitpunkt der Ermäßigung geleistete Einzahlung gewertet (hinsichtlich der Abschlussgebühr siehe § 1 Abs. 3). Für die folgenden Bewertungsstichtage baut die neue Bewertungszahl auf der gekürzten Bewertungszahl auf.

(4) Bei einer Teilung der Bausparsumme wird das Bausparguthaben sowie die noch nicht gutgeschriebenen Zinsen entsprechend dem Verhältnis der neu entstehenden Bausparsummen aufgeteilt. Die Bewertungszahl ändert sich hierdurch nicht.

§ 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 weiterer Rechte bedarf der Zustimmung der Bausparkasse. Einer Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem Bausparvertrag (Vertragsübertragung) stimmt die Bausparkasse in der Regel zu, wenn der Übernehmer ein Angehöriger (§ 15 Abgabenordnung) des Bausparers ist.

§ 15 Kündigung des Bausparvertrages, Rückzahlung des Bausparguthabens

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit kündigen. Er kann die Rückzahlung seines Bausparguthabens frühestens an dem Zuteilungstermin, der dem Ablauf von 4 Monaten nach Eingang seiner Kündigung folgt, verlangen.

(2) Die Bausparkasse ist berechtigt, den Bausparvertrag vor Auszahlung des Bauspardarlehens in den nachfolgend genannten Fällen zu kündigen und das Bausparguthaben zur sofortigen Rückzahlung bereitzustellen:

- (a) Der Bausparer hat nicht innerhalb von 12 Monaten seit dem 1. des Monats, in dem der Bausparvertrag abgeschlossen wurde, mindestens 1 v.H. der Bausparsumme angespart und er ist der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur entsprechenden Nachzahlung länger als 3 Monate nicht nachgekommen oder
- (b) der Bausparer hat, abgesehen vom Abschlussjahr, im jeweils zurückliegenden Kalenderjahr unter Anrechnung von Sonderzahlungen weniger als 6 Regelsparbeiträge (§ 2 Abs. 1) geleistet und er ist der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur entsprechenden Nachzahlung länger als 3 Monate nicht nachgekommen oder
- (c) seit dem 1. des Monats, in dem der Bausparvertrag abgeschlossen wurde, sind mindestens 15 Jahre vergangen und die Bausparkasse hat dem Bausparer mindestens 6 Monate vor Ausspruch der Kündigung ihre Kündigungsabsicht mitgeteilt.

Die Bausparkasse wird in den obigen Fällen den Bausparvertrag vor Auszahlung des Bauspardarlehens nicht kündigen, wenn im Rahmen eines von der Bausparkasse allgemein angebotenen Finanzierungsmodells Abweichendes vereinbart wird.

(3) Nach Kündigung des Bausparvertrages erlischt der Anspruch auf Auszahlung des Bauspardarlehens. Solange die Rückzahlung des Bausparguthabens noch nicht begonnen hat, kann die Bausparkasse auf Antrag des Bausparers den Bausparvertrag unverändert fortführen.

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

(5) Der Bonus kommt nur nach Maßgabe des § 3 Abs. 4 zur Auszahlung.

§ 16 Kontoführung

(1) Das Bausparkonto wird als Kontokorrent geführt, d.h. sämtliche für den Bausparer bestimmten Geldeingänge einschließlich Sparzinsen werden dem Bausparkonto gutgeschrieben; sämtliche den Bausparer betreffenden Auszahlungen, Zinsen, Entgelte/Gebühren, Auslagen, Versicherungsbeiträge und sonstige ihm zu berechnende Beträge werden dem Bausparkonto belastet.

(2) Die Bausparkasse schließt das Konto zum Ende eines Kalenderjahres ab. Sie übersendet dem Bausparer in den ersten zwei Monaten nach Ablauf des Kalenderjahres einen Jahreskontoauszug mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass die in dem Kontoauszug enthaltene Abrechnung als anerkannt gilt, wenn der Bausparer ihr nicht innerhalb von zwei Monaten schriftlich widerspricht.

§ 17 Kontogebühr, Auslagen, Entgelte für besondere Leistungen

(1) Für jedes Konto des Bausparers berechnet die Bausparkasse jeweils bei Jahresbeginn – im ersten Vertragsjahr anteilig bei Vertragsbeginn – eine Kontogebühr von jährlich 9,50 EUR. Bei einer wesentlichen Veränderung der Verwaltungskosten ist die Bausparkasse nach billigem Ermessen zur Änderung der Kontogebühr berechtigt.

(2) Die Bausparkasse ist berechtigt, die mit der Abwicklung des Bausparvertrages, der Sicherung des Bauspardarlehens sowie der Verwertung von Sicherheiten verbundenen Auslagen (z.B. Notariats- und Gerichtskosten, Kosten von Gutachten, Baukontrollen und Schätzungen Dritter) dem Konto des Bausparers zu belasten, soweit die Bausparkasse dabei im Auftrage oder mutmaßlichen Interesse des Bausparers tätig wird.

(3) Die Bausparkasse berechnet dem Bausparer für besondere, über den regelmäßigen Vertragsablauf hinausgehende Dienstleistungen, die sie im Auftrage oder mutmaßlichen Interesse des Bausparers erbringt, ein Entgelt nach Maßgabe der jeweils aktuellen Entgelttabelle und belastet es dem Konto des Bausparers. Die Bausparkasse stellt dem Bausparer auf Anforderung ihre Entgelttabelle zur Verfügung; Änderungen der Entgelttabelle im Rahmen billigen Ermessens bleiben vorbehalten.

(4) Entgelte für solche Dienstleistungen und Aufwendungen im Sinne des § 17 Abs. 3, die in der jeweils aktuellen Entgelttabelle nicht gesondert aufgeführt sind, werden von der Bausparkasse unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und des Aufwandes nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festgelegt.

§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

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

(2) Die Bausparkasse kann fällige Ansprüche jeder Art gegen den Bausparer mit dessen Bausparguthaben oder sonstigen Geldforderungen aufrechnen, auch wenn diese noch nicht fällig sind.

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

§ 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tode des Bausparers

(1) Nach dem Tode 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 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 Einlagensicherung

(1) Die Bausparkasse ist als Mitglied des Sicherungsfonds der Landesbausparkassen dem Sicherungssystem der Deutschen Sparkassenorganisation angeschlossen. Dieses System schützt den Bestand der angeschlossenen Institute. Dadurch ist sichergestellt, dass Ansprüche aller Bausparer auf Rückzahlung geleisteter Einlagen bei Fälligkeit erfüllt werden.

(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 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 voneinander befriedigt.

§ 21 Bedingungsänderungen

(1) Änderungen dieser Bedingungen werden dem Bausparer schriftlich mitgeteilt oder in den Hausmitteilungen der Bausparkasse bekannt gegeben.

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

(3) Sonstige Bedingungsänderungen bedürfen des Einverständnisses des Bausparers. Es gilt als erteilt, wenn der Bausparer der Änderung nicht binnen sechs Wochen nach Bekanntmachung schriftlich widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde. Satz 2 gilt nicht für den Fall einer Änderung des § 18 Abs. 2, es sei denn, die Änderung ist lediglich redaktionell oder beruht auf einer gesetzlichen Vorgabe.

Anhang zu § 11 Abs. 1

Effektiver Jahreszins ab Zuteilung gemäß Preisangabenverordnung (abhängig von der Bausparsumme)

Musterbeispiele:

Bausparsumme	Classic S	Classic S (nach Wechsel)
10.000 EUR	4,45 %	4,53 %
15.000 EUR	4,35 %	4,42 %
20.000 EUR	4,30 %	4,37 %
25.000 EUR	4,27 %	4,33 %
30.000 EUR	4,25 %	4,31 %
40.000 EUR	4,23 %	4,28 %
50.000 EUR	4,21 %	4,26 %
100.000 EUR	4,18 %	4,23 %
150.000 EUR	4,17 %	4,22 %
200.000 EUR	4,16 %	4,21 %
300.000 EUR	4,16 %	4,21 %

Bausparsumme	Classic B	Classic F	Classic N
10.000 EUR	5,64 %	3,64 %	2,91 %
15.000 EUR	5,54 %	3,54 %	2,79 %
20.000 EUR	5,48 %	3,49 %	2,73 %
25.000 EUR	5,45 %	3,47 %	2,69 %
30.000 EUR	5,43 %	3,45 %	2,66 %
40.000 EUR	5,40 %	3,42 %	2,63 %
50.000 EUR	5,39 %	3,41 %	2,61 %
100.000 EUR	5,36 %	3,38 %	2,58 %
150.000 EUR	5,35 %	3,37 %	2,56 %
200.000 EUR	5,34 %	3,36 %	-
300.000 EUR	5,34 %	3,36 %	-

Die Bausparkasse stellt dem Bausparer auf Anforderung Angaben zu weiteren Bausparsummen zur Verfügung. Diese Angaben sind auch im Internet abrufbar unter <http://www.lbs.de/ht/service/online-bausparantrag/vertragsbedingungen>.