

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

für Ihre Immobilienfinanzierung bietet Ihnen die LBS Landesbausparkasse Süd, Marktgebiet Baden-Württemberg und Rheinland Pfalz, Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart / Siegfried-Kühn-Str. 4, 76135 Karlsruhe / Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz (im Folgenden LBS) verschiedene Kredite an. Im Wesentlichen sind dies Kredite, die Ihnen in Form von

- Bauspardarlehen
- Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten und
- Annuitätendarlehen

zur Verfügung gestellt werden.

Bei Ihrer individuellen Finanzierungsplanung können Sie auch mehrere Kredite kombinieren. Durch die Vermittlung von Produkten anderer Kreditgeber wird unser Angebot für Sie abgerundet.

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale der angebotenen Kredite dargestellt.

1. Verwendungsmöglichkeiten	<p>Die angebotenen Kredite können je nach vertraglicher Vereinbarung für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 3 Bausparkassengesetz, z. B. für den Kauf, den Bau, die Ablösung von durch Grundschuld sicher gestellten Verbindlichkeiten oder die Modernisierung einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie genutzt werden.</p> <p>Für Kredite mit Riester-Förderung gelten die weiteren Bedingungen gemäß § 92a Abs. 1 Satz 1 Einkommensteuergesetz.</p> <p>Zwischenkredite dienen dabei zur Überbrückung der Wartezeit bis zur Zuteilung eines Bausparvertrages (Zeitpunkt, zu dem Sie über die Bausparsumme verfügen können), wenn Sie das tarifliche Mindestsparguthaben – in der Regel 40 % der Bausparsumme – bereits angespart haben. Haben Sie das tarifliche Mindestsparguthaben noch nicht angespart, kann bis zur Zuteilung des Bausparvertrages ein Vorfinanzierungskredit gewährt werden.</p>
2. Sicherheiten	<p>In der vorvertraglichen Information sowie im Kreditvertrag werden Sie darauf hingewiesen, welche Sicherheiten für den Kredit erforderlich sind. Die Kredite der LBS werden in der Regel davon abhängig gemacht, dass Sie eine Grundschuld und/oder sonstige Sicherheit zur Verfügung stellen.</p>
3. Laufzeiten	<p>Ihre LBS bietet Ihnen Kreditverträge mit bestimmter Laufzeit (Befristung) an. Je nach Höhe der Kreditsumme, der vereinbarten Tilgungsmodalität sowie des maßgeblichen Sollzinssatzes kann die Laufzeit Ihres Kredits variieren. Üblich sind bei Baufinanzierungen längere Laufzeiten; beispielsweise 15, 20 oder 30 Jahre.</p>
4. Sollzinssätze	<p>Der vertraglich vereinbarte Zinssatz wird als Sollzinssatz bezeichnet. Man unterscheidet zwischen festen und veränderlichen Sollzinssätzen. Die LBS bietet Ihnen feste und veränderliche Sollzinssätze für Ihre Immobilienfinanzierung an.</p> <p>Wird ein fester Sollzinssatz vereinbart, so ist der Zinssatz für einen vereinbarten Zeitraum (Sollzinsbindung) unveränderlich und kann insbesondere nicht steigen. Der feste Zinssatz hat für Sie den Vorteil, dass Sie Ihren monatlichen Aufwand genau kalkulieren können. Bei einer Sollzinsbindung partizipieren Sie allerdings nicht an einer möglichen Absenkung des relevanten Marktzinssatzes.</p> <p>Bei Bauspardarlehen ist der feste Sollzins stets bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens unveränderlich. Die Höhe des Sollzinses wird bereits bei Abschluss des Bausparvertrages für das spätere Bauspardarlehen fest vereinbart.</p> <p>Bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten und Annuitätendarlehen bietet Ihnen die LBS Sollzinsbindungen von einem Jahr bis zu fünfzehn Jahren an. Nach Ablauf der vereinbarten Sollzinsbindung bieten wir Ihnen für einen weiteren Zeitabschnitt einen marktüblichen Sollzinssatz an oder führen den Kredit mit veränderlichem Sollzinssatz fort, sofern nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Sollzinsbindung keine neue Vereinbarung zustande kommt.</p> <p>Darüber hinaus bietet Ihnen die LBS bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten teilweise auch eine Sollzinsbindung „fest bis Zuteilung“ an, so dass Sie im Ergebnis für den gesamten Finanzierungszeitraum (Vorfinanzierungs-/Zwischenkredit und anschließendes Bauspardarlehen) Zinssicherheit haben.</p> <p>Ein veränderlicher (variabler) Sollzinssatz ist an einen Referenzzinssatz gekoppelt und unterliegt daher den Schwankungen des Marktes.</p> <p>Soweit bei einem Vorfinanzierungskredit die vereinbarte Zinsbindungsfrist vor der Vertragslaufzeit endet und keine neue Zinsvereinbarung getroffen wird, liegt nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ein Kredit mit veränderlichem Sollzins vor. In diesem Falle handelt es sich bei dem im Kreditvertrag verwendeten Referenzzinssatz um einen Referenzwert im Sinne des Art. 247a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 14 EGBG. Der Referenzzinssatz ist die Spitzenrefinanzierungsfazilität der Europäischen Zentralbank. Er wird administriert von der Europäischen Zentralbank. Soweit der angebotene Kredit einem veränderlichen Sollzinssatz unterliegt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem in den Vertragsunterlagen angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Sollzinssatz des Kredits verändert. Insbesondere kann hierdurch auch die Höhe der vereinbarten Raten steigen oder sinken.</p> <p>In Ihrem Kreditvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen der variable Sollzinssatz jeweils sinken oder steigen kann.</p>

5. Kosten Neben den Sollzinsen können bei Ihrem Finanzierungsvorhaben weitere Kosten entstehen. Diese Kosten werden, soweit sie bekannt sind, grundsätzlich in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einbezogen. Darüber hinaus können zusätzliche Kosten anfallen, beispielsweise Kosten des Notars oder des Grundbuchamts für die Eigentumsumschreibung sowie Kosten für eine Gebäudeversicherung.

6. Rückzahlung des Kredits Die Rückzahlung eines Bauspardarlehens erfolgt durch monatliche Zins- und Tilgungsbeiträge. Die Höhe des monatlichen Zins- und Tilgungsbeitrags wird bereits bei Abschluss des Bausparvertrages vereinbart. Sondertilgungen auf das Bauspardarlehen sind jederzeit möglich.

Die Rückzahlung eines Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredits erfolgt üblicherweise in einer Summe zum Ende der Laufzeit. Dabei wird zur Rückzahlung des Kredits die Bausparsumme des vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrages nach dessen Zuteilung verwendet. Während der Laufzeit des Vorfinanzierungskredits werden daher monatliche Sparleistungen auf den Bausparvertrag erbracht.

Die Rückzahlung eines Annuitätendarlehens erfolgt durch monatliche Zins- und Tilgungsbeiträge.

Hinweis: Bei einem Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit reicht bei Zuteilung des Bausparvertrages das angesparte Bausparguthaben in der Regel nur zur teilweisen Rückzahlung des Kredits aus. Die Ablösung des Kredits erfolgt durch die Bausparsumme, bestehend aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen. Sodann wird das Bauspardarlehen gemäß den bei Abschluss des Bausparvertrages getroffenen Vereinbarungen zurückgezahlt.

7. Vorzeitige Rückzahlung Ein Bauspardarlehen können Sie jederzeit zurückzahlen, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt.

Einen Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit oder ein Annuitätendarlehen mit festem Sollzinssatz können Sie während der Sollzinsbindung nur bei berechtigtem Interesse (z. B. Veräußerung der Immobilie) und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzahlen. Einen Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit oder ein Annuitätendarlehen mit einem veränderlichen (variablen) Sollzinssatz können Sie zum Monatsende zurückzahlen, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt.

8. Immobilienbewertung Bei grundpfandrechtlich besicherten Krediten ist eine Immobilienbewertung erforderlich. Diese wird im Regelfall durch die LBS vorgenommen. Die Kosten werden in diesem Fall von der LBS für Sie übernommen. Die LBS übernimmt keine Gewähr für einen bestimmten Wert oder Mindestwert der Immobilie.

9. Nebenleistungen Bei grundpfandrechtlich besicherten Krediten ist in der Regel der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich. Sie können die Versicherung von einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben. Bei Vorfinanzierungs- oder Zwischenkrediten ist der Abschluss eines LBS-Bausparvertrages mindestens in Höhe der vereinbarten Kreditsumme als Tilgungsersatzinstrument erforderlich.

10. Konsequenzen bei Pflichtverletzungen des Kreditnehmers Pflichtverletzungen, insbesondere Zahlungsverzug, können u. a. zur außerordentlichen Kündigung des Kredits führen. In diesem Fall wird die noch ausstehende Restschuld aus dem Kredit zur sofortigen Rückzahlung fällig gestellt. Können Sie diese Zahlung nicht leisten, kann dies zur Verwertung der Sicherheiten, insbesondere der Immobilie, führen. Im Fall von Zahlungsschwierigkeiten sollten Sie sich daher frühzeitig an die LBS wenden.

11. Repräsentatives Beispiel zur Finanzierung Abschließend möchten wir Ihnen in Zahlen verdeutlichen, wie eine Baufinanzierung mit einem grundpfandrechtlich gesicherten Bauspardarlehen der LBS beispielhaft aussehen könnte:

Tarif	ZukunftPlus
Bausparsumme	100.000,00 EUR
Nettodarlehensbetrag	55.000,00 EUR
Gesamtkosten Bauspardarlehen	4.338,16 EUR
Gesamtbetrag	59.338,16 EUR
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung	1,61 %

Der Nettodarlehensbetrag ist der an Sie auszahlende Darlehensbetrag. Der Gesamtbetrag ist die Summe aller Zahlungen bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens. Die Gesamtkosten sind die Summe aller gezahlten Zinsen für das Darlehen sowie die sonstigen Kosten, z. B. die nach der Preisangabenverordnung anteilig zu berücksichtigende Abschlussgebühr für den Bausparvertrag, ggf. das Jahresentgelt sowie die Kosten der Grundschuldentragung.

Bitte beachten Sie, dass dieses Beispiel lediglich der Orientierung dienen soll und unser konkretes Finanzierungsangebot für Sie je nach Ihrem Finanzierungsbedarf sowie den vereinbarten Konditionen hiervon abweichen kann.