

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

für Ihre Immobilienfinanzierung bietet Ihnen die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Am Luftschiffhafen 1 in 14471 Potsdam (im Folgenden LBS genannt) verschiedene Kredite an.

Im Wesentlichen sind dies grundpfandrechtlich besicherte Kredite, die Ihnen für Ihre Immobilienfinanzierung in Form von

- Bauspardarlehen (Annuitätendarlehen),
- Zinszahlungskrediten (Vorfinanzierung und Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen) und
- sonstige Annuitätendarlehen ohne Bausparvertrag (wenn im Angebot)

zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus können Sie Förderkredite, z. B. refinanziert durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau, beantragen (wenn im Angebot).

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

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 Entschuldung oder Modernisierung einer überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie, genutzt werden.

Für Kredite mit Riesterförderung gelten die weiteren Bedingungen gemäß § 92a Abs. 1 Satz 1 Einkommensteuergesetz.

### 2. Sicherheiten

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.

### 3. Laufzeiten

Die LBS bietet Ihnen Kreditverträge mit bestimmter Laufzeit (Befristung) an. Je nach Höhe Ihres Kredits, der vereinbarten Anspar- und Tilgungsmodalität sowie des maßgeblichen Sollzinssatzes kann die Laufzeit Ihres Kredits variieren. Üblich sind bei Baufinanzierungen jedoch längere Laufzeiten; beispielsweise 15, 20 oder 30 Jahre.

### 4. Sollzinssätze

Der vertraglich vereinbarte Zinssatz wird als Sollzinssatz bezeichnet. Sollzinssätze können als variabel (veränderlich) oder auch fest (gebunden) vereinbart werden. Die LBS bietet Ihnen feste Sollzinssätze für Ihre Immobilienfinanzierung an.

Bauspardarlehen haben immer einen festen Sollzins, der für die gesamte Laufzeit des Bauspardarlehens gilt. Der Sollzins eines künftigen Bauspardarlehens wird bereits bei Abschluss des Bausparvertrages festgelegt.

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 Ihre monatliche Belastung genau kalkulieren können. Während der Dauer einer Sollzinsbindung partizipieren Sie allerdings nicht an einem möglichen Absinken des relevanten Marktzinssatzes.

Sollzinsbindungen werden in der Regel für bestimmte Zeitabschnitte getroffen, die Sie mit uns vereinbaren. Bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten (Zinszahlungskrediten) wird üblicherweise eine Sollzinsbindung „fest bis Zuteilung“ (Zeitpunkt, zu dem Sie über Ihre Bausparsumme – bestehend aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen - verfügen können) vereinbart, so dass Sie im Ergebnis für den gesamten Finanzierungszeitraum (Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit und anschließendes Bauspardarlehen) Zinssicherheit haben.

Darüber hinaus bietet Ihnen die LBS bei Zinszahlungskrediten und Annuitätendarlehen ohne Bausparvertrag auch Sollzinsbindungen von 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 variablem Sollzinssatz fort, sofern keine neue Vereinbarung zustande kommt. Der für diesen Fall vereinbarte variable Sollzinssatz ist an einen Referenzzinssatz (vgl. Ziffer 5) gekoppelt und unterliegt daher den Schwankungen des Marktes. In Ihrem Kreditvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen der variable Sollzinssatz jeweils sinken oder steigen kann.

### 5. Referenzwert

Soweit bei einem Zinszahlungskredit oder Annuitätendarlehen ohne Bausparvertrag 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. 247 a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 14 EGBGB. Der Referenzzinssatz lautet: „Bestände, Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Ursprungslaufzeit bis 1 Jahr“ und wird im Monatsbericht der Deutschen Bundesbank im Statistischen Teil unter VI Zinssätze, 4. Zinssätze und Volumina für die Bestände und das Neugeschäft der deutschen Banken (MFIs) unter Buchstabe a) ausgewiesener Durchschnittzinssatz, angegeben.

Er wird administriert von der Deutschen Bundesbank.

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.“

### 6. Kosten

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

### 7. Rückzahlung des Kredits

Die Rückzahlung des Kredits erfolgt üblicherweise monatlich, bei Zinszahlungskrediten in einer Summe bei Zuteilung des verbundenen Bausparvertrages. Dabei richtet sich die Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Rückzahlungsraten nach der Vereinbarung im Kreditvertrag.

Hinweis: Bei einem Zinszahlungskredit reicht bei Zuteilung des Bausparvertrages das vereinbarungsgemäß angesparte Bausparguthaben in der Regel nur zur teilweisen Rückzahlung des Kredits aus. Der verbleibende Teil wird mit dem erlangten Bauspardarlehen getilgt, welches dann gemäß den vertraglichen Vereinbarungen weiter zurückgezahlt wird.

### 8. Vorzeitige Rückzahlung

Variable Zinsen

Sie können einen Kredit mit variablem Sollzinssatz (siehe Ziffer 4 Absatz 5: Nach Abschluss einer vereinbarten Sollzinsbindung ohne Anschlussvereinbarung) jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen.

Fester Sollzinssatz

Einen Kredit mit festem Sollzinssatz können Sie während der Sollzinsbindung nur bei berechtigtem Interesse (z. B. Veräußerung der Immobilie) und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzahlen.

Sie sind berechtigt, ein Bauspardarlehen jederzeit ganz oder teilweise ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzuzahlen.

### 9. Immobilienbewertung

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

**10. Nebenleistungen**

Bei grundpfandrechtl. besicherten Krediten ist der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich. Sie können die Versicherung von einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben. Bei Zinszahlungsdarlehen ist der Abschluss eines Bausparvertrages mindestens in Höhe des Finanzierungsbetrages bei der LBS als Tilgungersatzinstrument erforderlich.

**11. 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. 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 Ihre LBS wenden.

**12. Repräsentatives Beispiel zur Finanzierung**

Abschließend möchten wir Ihnen in Zahlen verdeutlichen, wie eine Immobilienfinanzierung mit einem Bauspardarlehen bei der LBS beispielhaft aussehen könnte:

Tarif	Classic20 Variante F3	Classic20 Variante F8	Classic20 Variante Plus F
Bausparsumme:	50.000,00 EUR	50.000,00 EUR	50.000,00 EUR
max. Darlehensanspruch (Nettodarlehensbetrag):	30.000,00 EUR	30.000,00 EUR	30.000,00 EUR
monatliche Zins- und Tilgungsrate nach Zuteilung: (0,4 % der Bausparsumme)	175,00 EUR	400,00 EUR	250,00 EUR
gebundener Sollzins Bauspardarlehen pro Jahr:	2,25 %	0,95 %	1,65 %
Zinsen und sonstige Kosten:			
▪ Summe Sollzinsen Bauspardarlehen:	6.225,39 EUR	939,77 EUR	2.808,61 EUR
▪ Abschlussgebühr: (1 % der Bausparsumme = 500,00 EUR insgesamt; davon Anteil für das Bauspardarlehen (§ 16 Abs. 8 PAngV)	480,00 EUR	480,00 EUR	480,00 EUR
▪ Kosten der Sicherstellung: Eintragung Grundschuld	125,00 EUR	125,00 EUR	125,00 EUR
Gesamtkosten Bauspardarlehen:	6.830,39 EUR	1.544,77 EUR	3.413,61 EUR
Gesamtbetrag:	36.830,39 EUR	31.544,77 EUR	33.413,61 EUR
effektiver Jahreszins Bauspardarlehen:	2,48 %	1,46 %	1,97 %

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 Abschlussgebühr (anteilig) für den Bausparvertrag sowie die Kosten der Sicherstellung.

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 wird.

Stand: 01.07.2022