



**Verhaltenskodex für die Vergabe
von wohnungswirtschaftlichen Krediten.**

Informationen zur Baufinanzierung

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Vorwort

Die Europäische Kommission hat am 05. März 2001 nach Verhandlungen der europäischen Verbraucherschutzorganisationen und der europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände eine Empfehlung für einen freiwilligen Verhaltenskodex für die Vergabe von wohnungswirtschaftlichen Krediten (Kodex) erlassen. Die Landesbausparkassen haben diesen Kodex gezeichnet und damit freiwillig anerkannt, die Vorgaben des Kodex bis zum 30. September 2002 umzusetzen.

Ziel des Verhaltenskodex ist es, den Verbraucher, der ein Baufinanzierungsdarlehen aufnehmen möchte, umfassend und transparent zu informieren. Hierdurch soll national und grenzüberschreitend die Vergleichbarkeit von Baufinanzierungsdarlehen gefördert werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, sieht der Kodex vor, dem Verbraucher

- allgemeine Informationen über die im Angebot befindlichen wohnungswirtschaftlichen Kredite sowie
- in einer vorvertraglichen Phase individuelle Informationen, die in dem Merkblatt „Europäische Standardinformationen für Verbraucherkredite (ESV)“ bzw „Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt)“ darzustellen sind,

zur Verfügung zu stellen.

Mit diesem Merkblatt erfüllt die LBS Landesbausparkasse NordOst AG ihre übernommene Pflicht, allgemeine Informationen zur Verfügung zu stellen. Für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge wird ergänzend auf die "Allgemeinen Produktinformationen zu Immobilien-Verbraucherdarlehen" verwiesen.

Die vorgenannten Merkblätter, die auf der Grundlage Ihrer Angaben individuell für Sie erstellt werden, händigen Ihnen unsere Außendienstmitarbeiter bzw. die Mitarbeiter der Sparkassen aus.

Eine Kopie des Kodex ist der Broschüre beigelegt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Baufinanzierung im Überblick	4
2.	Was ist Bausparen?	4
3.	Wie erhalten Sie das Bauspardarlehen?	4 – 6
	Der Abschluss eines Bausparvertrages	4
	Die Besparung des Bausparvertrages	5
	Die Zuteilung des Bausparvertrages	5
	Das Bauspardarlehen	5
	Bonitäts- und Beleihungsprüfung	6
	Sicherstellung	6
4.	Wofür kann das Bauspardarlehen verwendet werden?	6
5.	Zins- und Tilgungsleistungen	7
6.	Mit welchen weiteren Kosten müssen Sie rechnen?	7
	Kosten, die die LBS berechnet	7
	Kosten, die bei Dritten zusätzlich berechnet werden können	7
7.	Die staatliche Förderung	7
	Die Wohnungsbauprämie	7
	Die Arbeitnehmer-Sparzulage	8
	Steuervorteile	8
	Die „Wohn-Riester“-Förderung (Eigenheimrente)	8
	Öffentliche Fördermaßnahmen	8
8.	Das außerkollektive Geschäft der Landesbausparkassen	9
	Zwischenkredite	9
	Vorfinanzierungskredite	9
	Annuitätendarlehen	
	Verwendung und Sicherstellung	9
9.	Was Sie sonst noch wissen sollten	10 – 11
	Widerruf des Bausparvertrages	10
	Widerruf eines Allgemein-Verbraucherdarlehens	10
	Widerruf eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens	10
	Widerrufsfolgen	10
	Finanzierung aus einer Hand	10
	Schlichtungsstelle	11
10.	Fachbegriffe, die Sie kennen sollten	12 – 13
11.	Anhang: Europäische Vereinbarung	14 – 15

1. Die Baufinanzierung im Überblick

Sie benötigen ein Baufinanzierungsdarlehen, um sich z. B. den Wunsch nach einem eigenen Haus, einer Eigentumswohnung oder der Modernisierung Ihrer Wohnung zu erfüllen? Dann wird Sie diese Broschüre interessieren. Sie soll Ihnen erläutern,

- was Bausparen ist,
- wie Sie das zinsgünstige Bauspardarlehen erhalten,
- welche Verwendungsmöglichkeiten für das zinsgünstige Bauspardarlehen bestehen,
- mit welchen Kosten Sie bei Ihrer Finanzierung rechnen müssen,
- wie der Staat das Bausparen und den Eigenheimerwerb fördert
- und vieles mehr.

Die im Text mit einem Pfeil (→) gekennzeichneten Begriffe haben wir am Ende der Broschüre für Sie unter dem Kapitel „Fachbegriffe, die Sie kennen sollten“ erläutert.

Wenn Sie über diese Broschüre hinaus weitere Informationen erhalten möchten oder noch offene Fragen haben, stehen Ihnen unsere Außendienstmitarbeiter sowie die Mitarbeiter der Sparkassen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

2. Was ist Bausparen?

Bausparen ist zielgerichtetes Sparen, um für wohnungswirtschaftliche Verwendungen Darlehen zu erlangen, deren Verzinsung niedrig, von Anfang an fest vereinbart und von den Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist.

Durch den Abschluss eines Bausparvertrages werden Sie als Bausparer Mitglied einer Zweckspargemeinschaft. Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung zu Gunsten der Gemeinschaft. Damit erwerben Sie das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form eines besonders zinsgünstigen Bauspardarlehens. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen (sog. Zuteilungsmasse).

Sie schließen hierfür einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab. Haben Sie das im Vertrag vereinbarte Mindestsparguthaben angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Vertrag zugeteilt. Die Bausparkasse zahlt dann das angesparte Guthaben und – nach positiver Bonitäts- und Beleihungsprüfung sowie Sicherstellung – das Bauspardarlehen aus. Bei Vorliegen gesetzlich geregelter Voraussetzungen kann ausnahmsweise auf eine Sicherstellung verzichtet werden, siehe Ziffer 3 Abschnitt „Sicherstellung“. Die Bausparkasse errechnet aus Sparsumme und Spardauer für jeden Bausparvertrag eine Bewertungszahl, die die Reihenfolge der Zuteilung bestimmt. Die Bausparverträge mit der höchsten Bewertungszahl werden als Erste zugeteilt. Das Bauspardarlehen kann dann für wohnungswirtschaftliche Zwecke wie z. B. den Bau oder Kauf einer Wohnung oder eines Hauses, Modernisierungen oder Umschuldungen verwendet werden.

3. Wie erhalten Sie das Bauspardarlehen?

Der Abschluss eines Bausparvertrages

Den Bausparvertrag können Sie u. a. über den Außendienst der Landesbausparkassen oder die Sparkassen abschließen. Da die für die spätere Vertragsabwicklung maßgeblichen Bedingungen wie die Wahl der Bausparsumme sowie die Tarifwahl bereits bei Abschluss des Vertrages festgelegt werden, sollten Sie sich zuvor Gedanken über die Ziele, die Sie mit dem Bausparvertrag verfolgen, machen. Denn Ihr Ziel bestimmt die Tarifwahl.

Mit einem Bausparvertrag können Sie die unterschiedlichsten Ziele verfolgen. So gibt es

- Kunden, die konkrete Finanzierungsabsichten haben, z. B. Bau- und Kaufwillige,
- Kunden, die kurzfristig finanzieren möchten wie z. B. Modernisierer, Entschulder oder zahlungskräftige Finanzierer,
- Kunden, die sich mit der Darlehensrückzahlung Zeit lassen möchten,
- Kunden, die zunächst rentierlich sparen und sich vorsorglich einen hohen Darlehensanspruch sichern wollen, z. B. Prämienparer, VL-Sparer sowie
- Kunden, die langfristig sparen wollen, z. B. Kindergeldanlage, Geschenkbausparen.

Zur Verwirklichung dieser unterschiedlichen Kundenziele bieten wir verschiedene Tarife an, die auf Ihre persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten sind und zwischen denen Sie wählen können.

Ebenso wichtig wie die Wahl des richtigen Tarifs ist die Wahl der Bausparsumme. Die Bausparsumme umfasst das Bausparguthaben sowie das Bauspardarlehen und sollte sich sowohl an Ihren konkreten Plänen und Bedürfnissen als auch an Ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit orientieren. Unsere Außendienstmitarbeiter sowie die Mitarbeiter der Sparkassen beraten Sie gerne.

Die Besparung des Bausparvertrages

Um das zinsgünstige Bauspardarlehen zu erhalten, ist zunächst der Bausparvertrag von Ihnen zu besparen. Der in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (→ ABB) genannte „Regel“-Sparbeitrag stellt eine Sparrate dar, bei deren Einhaltung Sie in angemessener Zeit die Zuteilungsreife Ihres Bausparvertrages erreichen. Die Bausparkasse kann die Annahme von Zahlungen, die den Regelsparbeitrag übersteigen (Sonderzahlungen), sowie von Zahlungen, die über die Bausparsumme hinausgehen, ablehnen. Die Bausparkasse kann ihre Zustimmung auch unter Auflagen erteilen.

Haben Sie als Bausparer die Summe der zwölf letzten Regelsparbeiträge (unter Anrechnung von Sonderzahlungen) nicht in voller Höhe geleistet, kann die Bausparkasse Sie schriftlich und mit einer Frist von drei Monaten auffordern, den fehlenden Differenzbetrag nachzuzahlen. Kommen Sie dieser Aufforderung nicht rechtzeitig und in voller Höhe nach, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag gemäß der → ABB kündigen. Während der Sparphase Ihres Bausparvertrages wird Ihr angesammeltes Guthaben verzinst.

Die Zuteilung des Bausparvertrages

Die Zuteilung ist die Bereitstellung der Bausparsumme zum Zuteilungstermin nach dem von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigten Verfahren. Da die für die Zuteilung erforderlichen Mittel ggf. nicht ausreichen, um die Finanzierungswünsche aller Bausparer zu befriedigen, haben die Bausparkassen in ihren → ABB bestimmte Zuteilungsvoraussetzungen definiert, die eine gerechte Verteilung der vorhandenen Mittel ermöglichen sollen.

Voraussetzungen für die Zuteilung eines Bausparvertrages sind, dass

- die Mindestsparzeit (je nach Tarif 18 oder 48 Monate seit Vertragsbeginn) eingehalten,
- die Mindestansparung (je nach Tarif 30 %, 40 % oder 50 % der Bausparsumme) sowie
- eine ausreichende Bewertungszahl erreicht wurde.

Die Bewertungszahl entscheidet über den Zeitpunkt der Zuteilung Ihres Bausparvertrages. Mittels der Bewertungszahl misst die Bausparkasse nach dem „Zeit-mal-Geld-Prinzip“ den „Sparverdienst“ des einzelnen Bausparers. Dabei gilt: Der „Sparverdienst“ ist umso höher zu bewerten, je länger und – bezogen auf die Bausparsumme – je mehr Sparmittel der Bausparer dem Bausparkollektiv zur Verfügung gestellt hat. Eine hohe Bewertungszahl kann entweder bei geringeren Sparleistungen durch eine entsprechend lange Liegezeit oder bei einer kurzen Liegezeit des Guthabens durch entsprechend hohe Sparleistungen erzielt werden. Sie können also mit Ihrem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung beeinflussen.

Das Bauspardarlehen

Die Bausparkasse benachrichtigt den Bausparer rechtzeitig von der bevorstehenden Zuteilung seines Bausparvertrages mit der Aufforderung zu erklären, ob er die Zuteilung annimmt (Zuteilungsannahme). Die Erklärung der Zuteilungsannahme muss innerhalb der von der Bausparkasse gesetzten Frist erfolgen.

Verzichtet der Bausparer auf die Zuteilung oder nimmt er die Zuteilung nicht fristgemäß an, wird sein Vertrag fortgesetzt. Setzt der Bausparer seinen Vertrag fort, kann er seine Rechte aus der Zuteilung jederzeit wieder geltend machen. In diesem Fall wird der Bausparvertrag bei dem Zuteilungstermin, der dem Ablauf von 2 Monaten nach Eingang seiner Erklärung folgt, vorrangig berücksichtigt.

Vom Zeitpunkt der Zuteilung an halten wir die Bausparsumme zur Auszahlung bereit.

Sie können über das Bausparguthaben jederzeit, über das Bauspardarlehen nach positiver Bonitäts- und Beleihungsprüfung sowie einer ggf. notwendigen Sicherstellung des Bauspardarlehens verfügen.

Die Höhe des Bauspardarlehens errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben.

Bonitäts- und Beleihungsprüfung

Für die Bonitäts- und Beleihungswertermittlung benötigen wir bestimmte Angaben. Hierzu zählen u. a. Angaben

- zu Ihrem Einkommen und zu bestehenden Zahlungsverpflichtungen,
- zum Zweck der Darlehensaufnahme,
- zum Zustand und Wert der zu beleihenden Immobilie,
- zu Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung des Darlehens anbieten.

Im Übrigen holen wir zum Zwecke der Bonitätsprüfung ggf. Informationen von Kreditauskunfteien wie der —> SCHUFA oder anderen Kreditinstituten ein.

Sicherstellung

Die Sicherstellung des Bauspardarlehens erfolgt in der Regel durch eine —> Grundschuld, die üblicherweise nachrangig eingetragen werden kann. Wir lassen also anderen Darlehensgebern, bei denen Sie weitere Darlehen aufnehmen, grundsätzlich den Vorrang bei der grundbuchlichen Eintragung der Sicherheit.

Die Grundschuld wird entweder neu bestellt oder eine bereits bestehende Grundschuld wird an uns abgetreten. Das durch Grundschuld zu sichernde Bauspardarlehen darf jedoch zusammen mit vor- und gleichrangigen Belastungen 80 v. H. des von der Bauspar- bzw. Sparkasse ermittelten —> Beleihungswertes des Pfandobjekts nicht übersteigen. Bei Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum dürfen wir Beleihungen bis zum Beleihungswert vornehmen. Das Bauspardarlehen kann aber auch anderweitig, z. B. durch Verpfändung von Wertpapieren, Abtretung bzw. Verpfändung von Sparguthaben oder durch Bankbürgschaft gesichert werden.

Bei einem Bauspardarlehen bis zu einem Betrag von 50.000 € können wir auf eine Sicherstellung verzichten (sog. Blankodarlehen).

4. Wofür kann das Bauspardarlehen verwendet werden?

Nach § 1 Abs. 3 Bausparkassengesetz ist das Bauspardarlehen für wohnungswirtschaftliche Zwecke zu verwenden und bietet damit eine breite Palette von Einsatzmöglichkeiten. Hierzu zählen unter anderem

1. der Bau, der Erwerb, die Renovierung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, die überwiegend Wohnzwecken dienen,
2. der Bau, der Erwerb, die Renovierung und Modernisierung von anderen Gebäuden, soweit sie Wohnzwecken dienen,
3. der Erwerb von Rechten zur dauerhaften Nutzung von Wohnraum, z. B. bei einem Einkauf in ein Seniorenstift,
4. der Kauf von Bauland und der Erwerb von Erbbaurechten zum Bau von überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden,
5. der Kauf von Bauland und der 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,
6. Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten,
7. die Umschuldung von Darlehen, die der Finanzierung von Maßnahmen nach Nummer 1 bis 6 dienen,
8. die Umschuldung von Darlehen, die auf einem überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Objekt abgesichert sind,
9. die Umschuldung von Darlehen, die zur Leistung von Bauspareinlagen aufgenommen worden sind,
10. gewerbliche Bauvorhaben, wenn diese im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen stehen oder in Wohngebieten durchgeführt werden und dort der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Besonderheiten hinsichtlich der Verwendung bestehen bei Altersvorsorgeverträgen (siehe Ziffer 7 – Stichwort „Die „Wohn-Riester“-Förderung [Eigenheimrente]).

5. Zins- und Tilgungsleistungen

Wird das Bauspardarlehen an Sie ausgezahlt, haben Sie zur Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens einen Zins- und Tilgungsbeitrag zu entrichten. Dieser bereits für die Gesamlaufzeit fest vereinbarte Zins- und Tilgungsbeitrag liegt in der Regel je nach Bauspartarif zwischen 3 und 9 % der Bausparsumme und ist monatlich zu entrichten.

Die günstigen und fest vereinbarten Zinsen des Bauspardarlehens sind von den Bedingungen des Kapitalmarktes unabhängig. Dies bedeutet für Sie, dass Sie von Anfang an wissen, welchen immer gleich bleibenden Zinssatz Sie bis zur vollständigen Tilgung Ihres Bauspardarlehens zu zahlen haben.

6. Mit welchen weiteren Kosten müssen Sie rechnen?

Im Zusammenhang mit dem Bauspardarlehen können neben dem Zins- und Tilgungsbeitrag Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben.

Kosten, die die LBS berechnet

Dazu zählt neben der Abschlussgebühr, die bereits bei Abschluss des Bausparvertrages fällig wird, das → Agio sowie Bereithaltungszinsen. Bereithaltungszinsen werden berechnet, wenn der bereitgestellte Darlehensbetrag nicht innerhalb einer - in den jeweiligen → ABB festgesetzten - Frist abgerufen wird. Sofern der Bausparer im Zusammenhang mit dem Bauspardarlehen gemäß § 8 der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge von der Möglichkeit Gebrauch macht, eine Risikolebensversicherung zu unterhalten, zieht die Bausparkasse die Versicherungsbeiträge für das Versicherungsunternehmen ein. Die Versicherungsbeiträge werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt. Der Bausparer hat daher die anfallenden Versicherungsbeiträge regelmäßig nicht gesondert, zu den in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge festgelegten Zins- und Tilgungsbeiträgen zu entrichten.

Für besondere Dienstleistungen, die über den regelmäßigen Vertragsablauf hinausgehen und die die LBS im Interesse des Darlehensnehmers entsprechend seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen erbringt, erhebt die LBS einmalige Entgelte gemäß ihrer Entgelttabelle bzw. setzt diese – soweit diese Dienstleistungen in der Entgelttabelle nicht gesondert aufgeführt sind und den Umständen nach zu urteilen nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind – unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und des Aufwandes nach billigem Ermessen fest (gilt nicht für ab dem 01.10.2014 abgeschlossene Riester-Bausparverträge).

Kosten, die von Dritten zusätzlich berechnet werden können

Dazu gehören Notar- und Gerichtskosten im Falle der Sicherstellung durch → Grundschulden, Schätz- und Sachverständigenkosten, Kosten für die zur Auszahlung des Darlehens zu beschaffenden Unterlagen und Sicherheiten, Kosten für eine separate → Risikolebensversicherung, Prämien für die Gebäudeversicherung sowie laufende Kosten für nicht grundpfandrechtliche Sicherheiten (z. B. Bankbürgschaften).

7. Die staatliche Förderung

Der Staat fördert Bausparen in verschiedener Weise:

Die Wohnungsbauprämie

Die Wohnungsbauprämie steht Ihnen zu, wenn Sie das 16. Lebensjahr vollendet haben und das zu versteuernde Jahreseinkommen 35.000 € bei Ledigen und 70.000 € bei Ehegatten/Lebenspartnern i. S. d. LPartG nicht übersteigt. Die Wohnungsbauprämie beträgt 10 % der jährlichen begünstigten Aufwendungen (z. B. Sparbeiträge, gutgeschriebene Zinsen, gezahlte Abschlussgebühr). Die begünstigten Aufwendungen betragen:

- bei Alleinstehenden höchstens 700 € und
- bei Ehegatten/Lebenspartnern i. S. d. LPartG höchstens 1.400 €.

Zum Erhalt der staatlichen Förderung muss der Bausparvertrag für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet werden. Unschädlich ist eine Verfügung ohne Verwendung zu wohnwirtschaftlichen Zwecken, die frühestens 7 Jahre nach dem Vertragsabschluss erfolgt, wenn der Bausparer bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat; diese Vergünstigung kann der Bausparer nur einmal in Anspruch nehmen.

Die Arbeitnehmer-Sparzulage

Die Arbeitnehmer-Sparzulage zahlt der Staat für vermögenswirksame Leistungen (vL), die der Arbeitgeber für seinen Arbeitnehmer z. B. auf einen Bausparvertrag überweist. Sie beträgt bei Anlage der vermögenswirksamen Leistungen (vL) auf einen Bausparvertrag 9 % auf maximal 470 € pro Jahr. Voraussetzung ist, dass das zu versteuernde Einkommen 40.000 € bei Alleinstehenden bzw. 80.000 € bei zusammen veranlagten Ehegatten/Lebenspartnern i. S. d. LPartG nicht übersteigt. Es gilt eine Bindungsfrist von 7 Jahren. Eine vorzeitige unschädliche Verfügung ist unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Arbeitslosigkeit) möglich.

Steuervorteile

Wenn Sie Darlehen der LBS für ein vermietetes Objekt einsetzen, können die aufgewendeten Zinsen sowie sonstige Finanzierungskosten bei Ihrer Steuererklärung berücksichtigt werden. Zusätzlich ist eine Abschreibung der Herstellungskosten oder der Anschaffungskosten des Gebäudes oder der Eigentumswohnung möglich. Wegen der Einzelheiten wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Die „Wohn-Riester“-Förderung (Eigenheimrente)

Ihre Sparbeiträge auf einen im Sinne von § 1 Abs. 1a Altersvorsorgeverträge – Zertifizierungsgesetz (AltZertG) zertifizierten Riester-Bausparvertrag und/oder Ihre Tilgungsbeiträge auf einen Riester-zertifizierten Darlehensvertrag können durch die Altersvorsorgezulage und ggf. zusätzlich durch Steuervorteile im Rahmen des Sonderausgabenabzugs gefördert werden. Einkommensgrenzen gelten hier nicht.

Wird ein im Sinne von § 1 Abs. 1 a AltZertG zertifiziertes Darlehen nachweislich entsprechend § 1 Abs. 1 a Satz 2 AltZertG i. V. m. § 92 a Abs. 1 Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) verwendet, können die Tilgungsleistungen als Altersvorsorgebeiträge nach § 10 a und Abschnitt XI EStG gefördert werden. Eine solche Verwendung ist gegeben bei der Finanzierung der Anschaffung oder Herstellung (Bau) einer begünstigten Wohnung, bei der Umschuldung eines Darlehens, welches für die Anschaffung oder Herstellung einer begünstigten Wohnung aufgenommen wurde; bei der Finanzierung des Erwerbs von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft bei Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung; bei der Umschuldung eines Darlehens, welches für den Erwerb von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft aufgenommen wurde und bei der Finanzierung des Umbaus einer begünstigten Wohnung, sofern dieser Umbau zur Reduzierung von Barrieren in und an der begünstigten Wohnung führt oder Maßnahmen der energetischen Sanierung durchgeführt werden. Die Finanzierung der Anschaffung eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts nach § 33 Wohnungseigentumsgesetz steht der Finanzierung der Anschaffung einer begünstigten Wohnung gleich. Eine begünstigte Wohnung im vorstehenden Sinne ist eine selbstgenutzte Wohnung, die in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat, auf das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) anwendbar ist, belegen ist und die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Bausparers darstellt. Wird das Riester-zertifizierte Darlehen für andere als die in § 1 Abs. 1 a Satz 2 AlterZertG i. V. m. § 92 a Abs. 1 Satz 1 EStG genannten Möglichkeiten, insbesondere für Ausbauten und Modernisierungen verwendet, so ist dies eine förderschädliche Verwendung.

Der Anspruch auf die Abschlussgebühr für einen nach § 1 Abs. 1 a AlterZertG zertifizierten Bausparvertrag entsteht mit Vertragsabschluss. Sie wird in gleichmäßigen Jahresbeträgen über einen Zeitraum von fünf Jahren fällig und zwar erstmals zum Vertragsbeginn und anschließend zu den vier folgenden Jahrestagen des Vertragsbeginns.

Förderberechtigt sind insbesondere Pflichtversicherte in der inländischen gesetzlichen Rentenversicherung, rentenversicherungspflichtige Selbstständige, versicherungspflichtige Landwirte, inländische Beamte, Richter, Berufssoldaten, Zeitsoldaten, Arbeitnehmer im öffentlichen Dienst sowie Ehegatten/Lebenspartner im Sinne des LPartG von förderberechtigten Personen, die nicht selbst zum förderberechtigten Personenkreis gehören (mit Wohnsitz EU-/EWR-Staat).

Die Altersvorsorgezulage kann sich aus einer Grundzulage und einer Kinderzulage zusammensetzen. Die Grundzulage beläuft sich pro Jahr auf maximal 175 € pro Person; bei Ehegatten/Lebenspartnern i. S. d. LPartG maximal 175 € je Ehegatte/Lebenspartner. Die Kinderzulage beträgt pro Kind maximal 185 € bzw. für ab 2008 geborene Kinder maximal 300 € jährlich. Förderberechtigte, die zu Beginn des Beitragsjahres das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erhalten einmalig eine Erhöhung der Grundzulage um 200 € („Berufseinsteigerbonus“). Die höchstmögliche Zulagen-Förderung zahlt der Staat, wenn Sie jährlich 4 % Ihres rentenversicherungspflichtigen Vorjahres-Einkommens, maximal 2.100 €, abzüglich Zulagen, sparen. Zudem können Sie ihre Einzahlungen sowie Zulagen bis insgesamt 2.100 € pro Jahr bei der Einkommensteuererklärung als Sonderausgaben geltend machen.

Öffentliche Fördermaßnahmen

Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region informieren Sie sich bitte bei Ihrem Landratsamt oder Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde. Auch unser Außendienst und die Mitarbeiter Ihrer Sparkasse beraten Sie gern.

8. Das außerkollektive Geschäft der Landesbausparkassen

Mancher Bausparer hat den Wunsch, schon vor der Zuteilung bzw. direkt nach dem Abschluss des Bausparvertrages über Finanzierungsmittel verfügen zu können. Sowohl durch die Landesbausparkassen als auch durch die Sparkassen können zur Überbrückung der Wartezeit Darlehen gewährt werden. Man unterscheidet dabei „Zwischenkredite“ und „Vorfinanzierungskredite“.

Zwischenkredite

Der Zwischenkredit dient dem Bausparer, der bereits das tarifliche Mindestsparguthaben angespart hat, zur Überbrückung der zumeist noch kurzen Wartezeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages. Ein Zwischenkredit kann bis zur Höhe der Bausparsumme zu Kapitalmarktbedingungen gewährt werden. Während der Laufzeit des Zwischenkredites zahlt der Bausparer lediglich Zinsen. Da das Mindestsparguthaben bereits vorhanden ist, müssen Sie in diesem Fall keine weiteren Sparleistungen erbringen. Nach Zuteilung des Bausparvertrages wird der Zwischenkredit durch die Bausparsumme, d. h. das Bausparguthaben nebst Zinsen und das Bauspardarlehen, abgelöst. Anschließend muss nur noch das zinsgünstige Bauspardarlehen getilgt werden.

Vorfinanzierungskredite

Auch einem Bausparer, der das tarifliche Mindestguthaben noch nicht angespart hat, kann zur Überbrückung der Wartezeit bis zur Zuteilung seines Bausparvertrages ein Darlehen, ein sog. Vorfinanzierungskredit, zur Verfügung gestellt werden. Wie der Zwischenkredit kann auch der Vorfinanzierungskredit bis zur Höhe der Bausparsumme zu Kapitalmarktbedingungen gewährt werden. Er ist jedoch nicht nur zu verzinsen; gleichzeitig ist der Bausparvertrag anzusparen. Nach Zuteilung des Bausparvertrages wird der Vorfinanzierungskredit durch die Bausparsumme, d. h. das Bausparguthaben nebst Zinsen und das Bauspardarlehen, abgelöst. Anschließend muss nur noch das zinsgünstige Bauspardarlehen getilgt werden.

Annuitätendarlehen

Es besteht auch die Möglichkeit, unabhängig vom einem Bausparvertrag, einen Annuitätendarlehensvertrag abzuschließen.

Bei den Annuitätendarlehen wird eine fortlaufende Tilgung des Darlehens vereinbart. Sie zahlen ab Tilgungsbeginn zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen jeweils eine Rate, welche sich aus dem sogenannten Zins- und Tilgungsbeitrag zusammensetzt. Die Rate bleibt für die Dauer der vereinbarten Sollzinsbindung in ihrer Höhe grundsätzlich unverändert. Durch jede Rate werden zunächst die laufenden Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der in der Rate enthaltene Zinsanteil aus der jeweiligen Darlehensschuld berechnet wird, sinkt bei unverändertem Sollzinssatz mit fortschreitender Laufzeit des Darlehens der Zinsanteil der Rate während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Die so „ersparten Zinsen“ werden also zur Tilgung des Darlehens verwendet. Soweit im Darlehensvertrag vereinbart, können Sie im vereinbarten Umfang Sondertilgungen leisten und den Tilgungssatz anpassen.

Wurde der Zinssatz bei Abschluss eines Annuitätendarlehens nicht über die gesamte Vertragslaufzeit festgeschrieben, wird, sofern der Restbetrag am Ende der Sollzinsbindung nicht komplett getilgt ist, eine Vereinbarung über einen weiteren Zinsabschnitt getroffen werden. Dadurch kann sich die Leistungsrate ändern.

Verwendung und Sicherstellung

Wie das Bauspardarlehen dürfen auch Vorfinanzierungs-, Zwischenkredite und Annuitätendarlehen nur für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen eingesetzt werden. Die Sicherstellung von Vorfinanzierungs-, Zwischenkrediten sowie Annuitätendarlehen entspricht grundsätzlich der eines Bauspardarlehens. Mit Abschluss des Kreditvertrages werden die erforderlichen Sicherheiten vereinbart. Die Kredite der LBS werden in der Regel davon abhängig gemacht, dass Sie eine Grundschuld und/oder sonstige Sicherheiten zur Verfügung stellen. Bausparkassenrechtlich können alle Kreditarten bis zu einem Höchstbetrag von 50.000 EUR ohne Sicherung („blanco“) gewährt werden. Bei → Allgemein-Verbraucherdarlehen wird die Sicherstellung immer in Form der Abtretung von Ansprüchen auf Lohn und Gehalt, sonstige Vergütung und Sozialleistungen vereinbart.

9. Was Sie sonst noch wissen sollten

Widerruf des Bausparvertrages

Sie können Ihren Antrag auf Abschluss eines Bausparvertrages innerhalb einer Frist von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (→ ABB) sowie alle weiteren erforderlichen vertraglichen Informationen erhalten haben. Welche Informationen für Ihren Vertrag maßgeblich sind, können Sie der Ihnen mit den Vertragsunterlagen übergebenen Widerrufsbelehrung unter Abschnitt 2 entnehmen.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, E-Mail) erfolgt.

Widerruf eines Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrages

Als Darlehensnehmer können Sie Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags, aber erst, nachdem Sie die erforderlichen vertraglichen Pflichtangaben erhalten haben. Welche Pflichtangaben für Ihren Vertrag maßgeblich sind, können Sie der Ihnen mit den Vertragsunterlagen übergebenen Widerrufsbelehrung unter Abschnitt 2 entnehmen.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, E-Mail) erfolgt.

Widerruf eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens

Als Darlehensnehmer können Sie Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags, aber erst, nachdem Sie diese Widerrufsinformation erhalten haben. Sie haben diese Widerrufsinformation erhalten, wenn sie in der für Sie bestimmten Ausfertigung Ihres Antrags oder in der für Sie bestimmten Ausfertigung der Vertragsurkunde oder in einer für Sie bestimmten Abschrift Ihres Antrags oder der Vertragsurkunde enthalten sind und Ihnen eine solche Unterlage zur Verfügung gestellt worden ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, E-Mail) erfolgt.

Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem Zeitpunkt des Vertragschluss oder, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Vertragsschluss liegt, dem Zeitpunkt zu dem Ihnen eine für Sie bestimmte Ausfertigung oder Abschrift Ihres Antrags oder der Vertragsurkunde zur Verfügung gestellt worden ist. Das Widerrufsrecht erlischt auch dann, wenn die Widerrufsinformation oder die Angaben hierzu im Vertrag fehlerhaft waren oder ganz unterblieben sind.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs können verschiedene Folgen eintreten:

- So sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren.
- Soweit ein Darlehen bereits ausbezahlt wurde, hat der Darlehensnehmer es spätestens innerhalb von 30 Tagen zurückzuzahlen. Die Frist beginnt mit der Absendung der Widerrufserklärung.
- Sie sind ggf. zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet. So ist beispielsweise für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Darlehens der vereinbarte Sollzins zu entrichten.

Die sich konkret für Ihren Vertrag ergebenden Widerrufsfolgen, können Sie den Ihnen mit den Vertragsunterlagen übergebenen Widerrufsbelehrungen jeweils unter Abschnitt 3 entnehmen.

Finanzierung aus einer Hand

Seit 1969 praktizieren Sparkassen und Landesbausparkassen die sog. „Finanzierung aus einer Hand“, die zwischenzeitlich zu einem Markenzeichen der Sparkassenorganisation geworden ist.

Bei der „Finanzierung aus einer Hand“ wird die Gesamtfinanzierung federführend von der kundennäheren örtlichen Sparkasse abgewickelt. Die Darlehensanträge für das Sparkassendarlehen und/oder die LBS-Finanzierung können so bei einer Stelle – der Sparkasse – gestellt werden.

Die zur Sicherung der Sparkassen- und LBS-Darlehen erforderlichen Unterlagen sind nur einmal von Ihnen einzureichen. Nach Prüfung der Darlehensanträge bewilligt die Sparkasse sowohl die von ihr zur Verfügung zu stellenden Darlehen als auch im Namen und für Rechnung der LBS einen LBS-Kredit. Die Sparkassen- und Bausparmittel werden dabei einheitlich durch eine zugunsten der Sparkasse zu bestellende Sicherheit – sei es nun eine → Grundschuld oder eine anderweitige Sicherheit – abgesichert. Den die LBS-Kredite absichernden, nachrangigen Sicherheitanteil hält die Sparkasse treuhänderisch für die LBS.

Schlichtungsstelle

Für die LBS steht der Kunde mit seinen Wünschen an erster Stelle. Natürlich kann es trotzdem vorkommen, dass es zu Unstimmigkeiten kommt. Wenden Sie sich an uns, gemeinsam werden wir eine Lösung suchen.

In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass ein Kunde mit uns unzufrieden ist, während wir davon überzeugt sind, richtig gehandelt zu haben. Für solche Meinungsverschiedenheiten haben Sie die Möglichkeit, ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Sie können sich bei Nichtbeilegung der Streitigkeiten an den Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) wenden. Sie erreichen den VÖB wie folgt:

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)
Verbraucherschlichtungsstelle
Postfach 11 02 72
10832 Berlin
E-Mail: ombudsmann@voeb-kbs.de
Internet: www.voeb.de.

Die LBS nimmt verpflichtend an dem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Die Schlichtung erfolgt dort durch einen unabhängigen Ombudsmann.

Dieses Schlichtungsverfahren ist für den Kunden kostenfrei. Etwaige Auslagen, auch für einen eventuell hinzugezogenen Rechtsbeistand oder sonstigen sachkundigen Vertreter, werden nicht erstattet.

Über den genauen Ablauf des Schlichtungsverfahrens können Sie sich in der Verfahrensordnung für die Schlichtung der Kundenbeschwerden im Bereich des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) informieren. Die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung bei dem Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) oder unter www.lbsnordost.de.

10. Fachbegriffe, die Sie kennen sollten

ABB

„ABB“ ist die Abkürzung für „Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge“. Sie regeln die Vertragsbeziehungen zwischen Bausparern und Bausparkasse und liegen den Bausparverträgen zugrunde.

Agio

In einigen Bauspartarifen ist für das Bauspardarlehen ein Agio vorgesehen.

Das Agio wird bei Auszahlung oder der ersten Teilauszahlung des Darlehens berechnet. Es handelt sich um ein Aufgeld mit Zinscharakter, das dem Bauspardarlehen zugeschlagen und mit ihm zu verzinsen und zu tilgen ist. Der Bausparer muss also z. B. bei einem Agio von 2 Prozent später ein Darlehen i. H. v. 102 Prozent des ihm ausgezahlten Darlehensbetrages tilgen. Bei vorzeitiger Rückzahlung des Bauspardarlehens erfolgt eine anteilige Erstattung.

Allgemein-Verbraucherdarlehen

Allgemein-Verbraucherdarlehen sind entgeltliche Darlehen zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, bei denen es sich nicht um Immobiliar-Verbraucherdarlehen handelt (siehe hierzu Immobiliar-Verbraucherdarlehen) und keine der weiteren unter § 491 Abs. 2 BGB geregelten Sonderformen von Darlehensverträgen vorliegen. Allgemein-Verbraucherdarlehen sind insbesondere Modernisierungskredite, die nicht grundpfandrechtlich gesichert sind.

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der Wert, der dem Beleihungsgegenstand unter Berücksichtigung aller für die Bewertung maßgeblichen Umstände beigemessen wird. Als Grundlage für die Feststellung des Beleihungswertes dienen der Ertragswert, der Bauwert, der Bodenwert, Vergleichswert bzw. der Verkehrswert.

Bereithaltungszinsen

Bereithaltungszinsen werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für die ab dem Zeitpunkt der Zuteilung bereitgehaltenen, noch nicht ausgezahlten Darlehensmittel berechnet. Es soll so verhindert werden, dass sich in einer Bauspargemeinschaft ein hoher Bestand an Auszahlungsverpflichtungen aus vergangenen Zuteilungsperioden aufbaut, da diese Auszahlungsverpflichtungen die für künftige Auszahlungen zur Verfügung stehenden Mittel verringern. Bereithaltungszinsen werden auch im Zusammenhang mit Vorfinanzierungs- bzw. Zwischenkrediten berechnet.

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins nach PAngV hat zum Ziel, unterschiedliche Darlehensangebote (mit gleicher Sollzinsbindung) vergleichbar zu machen. Er gibt als „Preis“ des Darlehens die Gesamtkostenbelastung pro Jahr in Prozent an und berücksichtigt daher den —>Sollzinssatz nebst den anfallenden Darlehenskosten wie z. B. das —> Agio etc.

Fortsetzung des Vertrages

Um das Anfallen von —> Bereithaltungszinsen zu verhindern, z. B. weil Sie das Bauspardarlehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht benötigen, können Sie auf die Zuteilung verzichten. Der Vertrag wird dann fortgesetzt. Sie können Ihre Rechte aus der früheren Zuteilung - mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende - wieder geltend machen.

Grundschuld

Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird.

Immobiliar-Verbraucherdarlehen

Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind entgeltliche Darlehen zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder
2. für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Online-Rechtsgeschäft

Ein Online-Rechtsgeschäft („Online-Kaufvertrag oder Online-Dienstleistungsvertrag“) i.S.d. EU-Verordnung Nr. 524/2013 wurde abgeschlossen, wenn ein Unternehmer oder der Vermittler des Unternehmers Waren oder Dienstleistungen über eine Website oder auf anderem elektronischen Weg angeboten hat und der Verbraucher diese Waren oder Dienstleistungen auf dieser Website oder auf anderem elektronischen Weg bestellt hat.

Risikolebensversicherung

Sofern der Bauspartarif dies vorsieht, bietet die LBS dem Bausparer gemäß den Allgemeinen Bedingungen für den Zeitraum der Bauspardarlehensphase eine Risikolebensversicherung (RLV) an. Die Risikolebensversicherung dient der Rückführung des Bauspardarlehens bei Tod des Versicherten und somit der Absicherung und dem Schutz der Familie des Darlehensnehmers. Aufgrund des zwischen der LBS und einem Konsortium von Lebensversicherungsunternehmen abgeschlossenen Gruppenvertrages sind die Beiträge besonders günstig. Versicherungsnehmer und unwiderruflich Bezugsberechtigte ist die LBS. Versicherte Person ist der Bausparer. Die Versicherungsbeiträge werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt. Der Bausparer hat daher die Versicherungsbeiträge nicht gesondert zu entrichten. Der Bausparer kann seine Vertragserklärung gemäß §§ 8, 7 a Abs. 5, 152 VVG widerrufen.

Sollzins

Sollzins ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird.

Sollzinsbindungsfrist

Sollzinsbindung bedeutet, dass die Sollzinskonditionen für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben werden und für diesen Zeitraum unverändert bleiben (gebundener Sollzins). Diesen Zeitraum nennt man Sollzinsbindungsfrist.

SCHUFA

„SCHUFA“ ist die Abkürzung für „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“. Es handelt sich bei der SCHUFA um eine Gemeinschaftseinrichtung der kreditgebenden deutschen Wirtschaft. Aufgabe der SCHUFA ist es, ihren Vertragspartnern Informationen zu geben, um sie vor Verlusten im Kreditgeschäft zu schützen.

Vertraulichkeit

Persönliche Daten des Bausparers behandeln wir streng vertraulich. Nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen weitergegeben werden.

Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung

Die vorzeitige Rückzahlung des Bauspardarlehens ist jederzeit ohne Kosten möglich. Bei Darlehen, die im außerkollektiven Geschäft zur Verfügung gestellt werden (wie Zwischen- und Vorfinanzierungskredite, s. o.), kann bei einer vorzeitigen Rückzahlung eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen. Die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung gleicht den wirtschaftlichen Nachteil aus, der uns durch die Rückzahlung des Darlehens vor Ablauf der vereinbarten --> Sollzinsbindungsfrist entsteht.

11. Anhang: Europäische Vereinbarung

Europäische Vereinbarung eines freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite („Vereinbarung“)

Diese Vereinbarung wurde zwischen den europäischen Verbraucherorganisationen und den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden, deren Mitglieder wohnungswirtschaftliche Kredite anbieten (siehe unten) ausgehandelt und angenommen. Die Vereinbarung unterstützt einen freiwilligen Verhaltenskodex („Kodex“), der von jedem Kreditinstitut umgesetzt werden sollte, das dem Verbraucher wohnungswirtschaftliche Kredite anbietet.

Eine Liste der Unterzeichner liegt der Vereinbarung in der Anlage bei.

Die Vereinbarung ist in zwei Teile gegliedert:

- Teil I: Die Maßnahmen zur Umsetzung und Kontrolle des freiwilligen Kodex;
- Teil II: Der Inhalt des freiwilligen Kodex über Informationen, die dem Verbraucher zur Verfügung gestellt werden sollten:

in Form allgemeiner Informationen über angebotene wohnungswirtschaftliche Kredite;

in Form personalisierter Informationen, die in der vorvertraglichen Phase im Rahmen eines „Europäisch Standardisierten Merkblatts“ unterbreitet werden sollten.

Mit dem Kodex soll die Transparenz der Informationen und deren Vergleichbarkeit sichergestellt werden.

Anwendungsbereich des freiwilligen Verhaltenskodex

Der Kodex betrifft Verbraucherinformationen für national wie grenzüberschreitend angebotene wohnungswirtschaftliche Kredite.

Definition des „wohnungswirtschaftlichen Kredits“ im Sinne des Kodex

Ein wohnungswirtschaftlicher Kredit ist ein Kredit, der einem Verbraucher für den Kauf oder Umbau einer privaten Wohnimmobilie, die in seinem Eigentum steht, oder die er erwerben will, ausgereicht wird, und die entweder durch eine Hypothek/ ein Grundpfandrecht auf das unbewegliche Eigentum oder durch eine Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich zu diesem Zwecke genutzt wird, gesichert ist.

Wohnungswirtschaftliche Kredite, die von der Verbraucherkreditrichtlinie (87/102/EWG) erfasst sind, sind vom Anwendungsbereich des Kodex ausgeschlossen.

Teil I Umsetzungsvorgaben

Der freiwillige Kodex wird nach folgendem Verfahren umgesetzt werden:

1. Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände, die den Kodex zeichnen, werden ihre Umsetzungsabsicht öffentlich erklären.
2. Jeder der europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände wird eine offizielle Empfehlung an seine nationalen Mitglieder senden und diese einladen:
 - 2.1. eine öffentliche Erklärung abzugeben, dass sie den Kodex zeichnen;
 - 2.2. alle nötigen Maßnahmen zu ergreifen, die einer effizienten Umsetzung des Kodex dienen. Dazu werden die einzelnen Kreditinstitute, die sich für eine Anwendung des Kodex entscheiden, gebeten:
 - 2.2.1. ihre Zustimmung zum Kodex binnen 6 Monaten nach Ratifizierung der Vereinbarung bekannt zu geben;
 - 2.2.2. ihre Unterzeichnung des Kodex zu veröffentlichen; und
 - 2.2.3. ihre Zustimmung zur Anwendung des Kodex gemeinsam mit der Umsetzung an das Zentralregister zu melden (siehe 7.2)

Die Umsetzung des Kodex sollte binnen 12 Monate nach der Meldung an das Zentralregister erfolgen.

3. Der Kodex wird veröffentlicht und in allen Filialen der zeichnenden Kreditinstitute für den Kunden verfügbar sein.
4. Die zur Verfügung gestellten Exemplare des Kodex werden stets Auskunft über Namen, Adresse und Telefonnummer des zuständigen Streitschlichtungsorgans enthalten.
5. Die Verbraucher werden über die Existenz und Verfügbarkeit des Kodex durch einen speziellen Hinweis im Europäischen Standardisierten Merkblatt informiert.
6. Die Europäische kreditwirtschaftlichen Verbände werden einen jährlichen „Fortschrittsbericht“ über die Umsetzung des Kodex veröffentlichen.
7. Die Europäische Kommission hat angekündigt, dass sie folgende Maßnahmen einleiten will:
 - 7.1. die Akzeptanz bei der Umsetzung sowie die Effizienz des Kodex beobachten; und

- 7.2. sicherstellen, dass ein zentrales Register eingerichtet wird, aus dem zu entnehmen sein wird, welche Kreditinstitute wohnungswirtschaftliche Kredite anbieten, soweit dies der Fall ist, welche den Kodex angenommen haben und welche nicht;
- 7.3. eine Empfehlung veröffentlichen, die den freiwilligen Kodex erhält, wie bereits in KOM (1999) 232, vom 11.05.99 vorgesehen;
- 7.4. innerhalb einer Zeitspanne von 2 Jahren nach ihrer Empfehlung, die Anwendung des Kodex auf der Grundlage eigener Kontrollmaßnahmen sowie der von den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden erstellen jährlich Fortschrittsberichte und sonstiger zusätzlich verfügbarer Informationen begutachtet;

Unmittelbar danach und unter der Federführung der Europäischen Kommission wird der Kodex durch alle Dialog-Teilnehmer auf Basis der von der Kommission ermittelten Prüfungsergebnisse überarbeitet.

8. Die Zeichnung des Kodex steht anderen Kreditinstituten frei, die nicht Mitglied der europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände sind, die den Kodex angenommen haben.

Teil II: Freiwilliger Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite

Dies ist ein freiwilliger Verhaltenskodex („Kodex“) über außervertragliche Informationen, die dem Verbraucher bei wohnungswirtschaftlichen Krediten zur Verfügung gestellt werden sollten. Der Kodex ist der Kern der Europäischen Vereinbarung eines freiwilligen Verhaltenskodex über wohnungswirtschaftliche Kredite (wie in der Vereinbarung definiert), die von den europäischen Verbraucherorganisationen und den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden ausgehandelt und verabschiedet wurde.

Kreditinstitute, die den Kodex zeichnen, verpflichten sich, dem Verbraucher, in Einklang mit den vereinbarten Umsetzungsmaßnahmen, und in der nachfolgenden beschriebenen Form

- allgemeine Informationen über die im Angebot befindlichen wohnungswirtschaftlichen Kredite sowie
- in einer vorvertraglichen Phase, individuelle Informationen, die in einem „Europäischen Standardisierten Merkblatt“ dargestellt werden sollten,

zur Verfügung zu stellen.

Die endgültige Entscheidung, ein Kreditangebot eines Darlehensgebers anzunehmen, obliegt dem Verbraucher.

Allgemeine Informationen, die dem Verbraucher zur Verfügung gestellt werden sollten

Die ersten Informationen über wohnungswirtschaftliche Kredite sollten folgende Angaben umfassen oder um sie ergänzt werden. Diese Angaben sollen in derselben Art und Weise zur Verfügung gestellt werden, wie die Information selbst.

A – Anbieter

1. Name und Adresse des Darlehensgebers;
2. Soweit zutreffend, Name und Adresse des Vermittlers.

B – Wohnungswirtschaftlicher Kredit

1. Zweck, für den der wohnungswirtschaftliche Kredit verwendet wird
2. Art der Sicherheit;
3. Beschreibung der angebotenen wohnungswirtschaftlichen Kredite mit einer kurzen Darstellung der Unterschiede zwischen Produkten mit fester und variabler Verzinsung, einschließlich der sich hieraus ergebenden Auswirkungen für den Verbraucher;
4. Art der Verzinsung – fest, variable, sowie Varianten hiervon;
5. Hinweis auf die Kosten eines typischen wohnungswirtschaftlichen Kredits für den Verbraucher;
6. Eine Liste der damit verbundenen Kostenkomponenten wie zum Beispiel Verwaltungskosten, Versicherungskosten, Kosten für Rechtsberatung, Vermittlerkosten...;
7. Die verschiedenen Varianten zur Rückzahlung des Darlehens (einschließlich der Anzahl, Häufigkeit, Höhe der Ratenzahlungen, soweit zutreffend);
8. Möglichkeiten der vorzeitigen Rückzahlung (wenn ja, zu welchen Bedingungen);
9. Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlung durch Schätzung der Immobilien, und bejahendenfalls, durch wen diese ausgeführt werden soll;
10. Allgemein Informationen über Steuervergünstigungen für Zinsen eines wohnungswirtschaftlichen Kredits oder andere geläufige öffentliche Förderungen, bzw. Informationen, wo man weiterführende Beratung erhalten kann;
11. Die Dauer der Bedenkzeit, soweit einschlägig;
12. Bestätigung, dass das Kreditinstitut den Kodex gezeichnet hat, und Hinweis, dass eine Kopie des Kodex im Kreditinstitut verfügbar ist.