

### Sicherungsabrede

*Hier werden die Regelungen zur Sicherheit getroffen.*

#### 1 Sicherungsvereinbarung

Unbeschadet der Haftung aus bereits bestehenden Sicherheiten dienen zur Sicherung sämtlicher Ansprüche, die der LBS aus dem Kreditvertrag und aus der sonstigen Geschäftsverbindung jetzt oder künftig (bei mehreren Kreditnehmern auch zur Sicherung von Forderungen gegen jeden einzelnen Kreditnehmer) zustehen, alle der LBS bestellten oder zu bestellenden Sicherheiten, soweit bei Bestellung der Sicherheit nichts Anderes vereinbart wird.

Die LBS kann für ihre persönlichen und dinglichen Ansprüche die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verlangen. Alle Regelungen, die als Beleihungsobjekt ein Grundstück voraussetzen, gelten sinngemäß auch für Erbbaurechte, Wohnungs- oder Teileigentum.

Für Drittsicherheiten gelten die in Ziffer 8 und für die Verpfändung von Ansprüchen aus dem Bausparvertrag die in Ziffer 9 getroffenen Regelungen.

Für alle Sicherheiten gilt: Die Sicherheiten sichern auch etwaige gesetzliche Ansprüche gegen den Kreditnehmer, Ansprüche aus Rücktritt, Widerruf, Anfechtung, Bereicherung, Schadenersatzansprüche (z. B. Vorfälligkeits- und Nichtabnahmeentschädigung) sowie Kosten, Entgelte, Gebühren und Auslagen.

#### 2 Finanzierung aus einer Hand

Als Sicherheit für die LBS können im Rahmen der "Finanzierung aus einer Hand" auch Grundschulden dienen, die zu Gunsten der bewilligenden Sparkasse eingetragen sind oder eingetragen werden. Diese Grundschulden werden von der Sparkasse treuhänderisch nach Maßgabe der von ihr mit dem Sicherungsgeber vereinbarten „Erklärung zur Grundschuld“ für die LBS gehalten, solange und soweit sie Kredite der LBS absichern sollen.

#### 3 Zu Gunsten der Sparkasse eingetragene Grundschuld

Ist die als Sicherheit dienende Grundschuld zu Gunsten der Sparkasse eingetragen, dient sie als Sicherheit aller gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche, die sowohl der LBS als auch der Sparkasse aus ihrer Geschäftsbeziehung mit dem Kreditnehmer (bei mehreren Kreditnehmern: auch zur Sicherung von Forderungen gegen jeden einzelnen Kreditnehmer) zustehen.

#### 4 Abtretbarkeit von Sparkassengrundschulden

Sind LBS-Kredite im Rahmen der "Finanzierung aus einer Hand" gewährt und ist die als Sicherheit dienende Grundschuld für die Sparkasse eingetragen worden, so ist die Sparkasse berechtigt, die Grundschuld auf Verlangen der LBS jederzeit auf Kosten des Kreditnehmers ganz oder teilweise an die LBS abzutreten, soweit dies zur Absicherung von LBS-Krediten erforderlich sein sollte.

#### 5 Sicherungsabtretung von Ansprüchen des Grundstückseigentümers

##### 5.1 Rückgewähransprüche, Ansprüche auf Übererlös

Der Eigentümer tritt sicherungshalber sämtliche Ansprüche an die LBS (sofern die als Kreditsicherheit dienende Grundschuld für die Sparkasse eingetragen wird/ist: an die Sparkasse) ab, die ihm aus dem Bestehen von vorrangigen und gleichrangigen Grundpfandrechten (bei Blankokrediten - Ziffer 7 - aus dem Bestehen von Grundpfandrechten) an dem Beleihungsobjekt gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern jetzt oder zukünftig zustehen. Er tritt hiermit insbesondere ab:

- die Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden und Grundschuldtelle nebst Zinsen und Nebenrechten, die Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbevollmächtigung oder Verzichtserklärung sowie die Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses im Verwertungsfalle;
- bei Briefgrundschulden den Anspruch auf Aushändigung des Grundschuldbriefes oder deren Vorlegung beim Grundbuchamt zur Bildung von Teilbriefen.

Auf Verlangen der LBS oder Sparkasse wird der Sicherungsgeber alle Erklärungen abgeben, die zur Erfüllung der vorstehend abgetretenen Ansprüche erforderlich sind. Soweit die Ansprüche auf Rückgewähr oder auf Auszahlung des Übererlöses bereits anderweitig abgetreten sind, tritt der Sicherungsgeber seine ihm jetzt oder künftig gegen den Sicherungsnehmer zustehenden Ansprüche auf Rückabtretung dieser Ansprüche an die LBS (bei Eintragung der Grundschuld zu Gunsten der Sparkasse an die Sparkasse) ab.

#### 5.2 Ersatzansprüche

Ebenso werden alle Ersatzansprüche abgetreten, die dem Eigentümer hinsichtlich des Beleihungsobjektes jetzt und künftig zustehen, insbesondere Ansprüche gegen die Gemeinde wegen der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes sowie Entschädigungsansprüche wegen Bergschäden oder Altlasten.

#### 5.3 Abtretung zu Gunsten der Sparkasse

Ist die Abtretung zu Gunsten der Sparkasse erfolgt, ist die Sparkasse berechtigt, diese Ansprüche auf Verlangen der LBS ganz oder teilweise an diese weiter abzutreten, wenn dies zur Absicherung von LBS-Krediten erforderlich sein sollte.

#### 5.4 Sicherungsumfang

Die vorstehend nach Ziffern 5.1 bis 5.2 abgetretenen Ansprüche sowie auf ihrer Grundlage evtl. abgetretene vor- und gleichrangige Grundschulden nebst Zinsen und Nebenrechten dienen zugleich als weitere Sicherheit für die oben unter den Ziffern 1 und 3 dieser Sicherungsabrede bezeichneten Ansprüche mit der Maßgabe, dass auch für diese weitere Sicherheit die Bestimmungen dieser Sicherungsabrede gelten.

#### 6 Kreditsicherung durch eine Grundschuld

##### 6.1 Keine Zahlung auf Grundschuld

Alle Zahlungen werden auf die persönliche Forderung der LBS und nicht auf eine zur Sicherung dienende Grundschuld angerechnet, soweit nicht im Einzelfall berechtigterweise auf die Grundschuld selbst geleistet wird.

##### 6.2 Ansprüche bei nichtvaluierten Grundschulden

Dem Grundstückseigentümer steht hinsichtlich des nicht valuierten Teils der Grundschuld nur ein Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbevollmächtigung, aber kein Rückabtretungs- oder Verzichtsanspruch zu. Diese Beschränkung des Rückgewähranspruches gilt nicht, wenn der Sicherungsgeber nicht zugleich Grundstückseigentümer ist. Sie gilt insbesondere nicht, wenn das Eigentum am Beleihungsobjekt durch Zwangsvollstreckung gewechselt hat. Hat der Eigentümer Rückgewähransprüche hinsichtlich einer für die LBS oder Sparkasse eingetragenen Grundschuld an einen Dritten abgetreten, so ist die LBS bzw. Sparkasse zur Abtretung von freien Teilen dieser Grundschuld an den Dritten berechtigt. Die LBS bzw. Sparkasse ist nicht verpflichtet, in einem Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld Kapital oder Zinsen über den persönlichen Anspruch hinaus geltend zu machen. Sie sind berechtigt, auf den ihren persönlichen Anspruch übersteigenden Teil zu verzichten. Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt die LBS bzw. Sparkasse, die dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

##### 6.3 Versicherung, bauliche Veränderungen des Beleihungsobjektes

Die Gebäude und die beweglichen Gegenstände, auf welche sich die Grundschuld gemäß den §§ 1120 bis 1122, 1192 BGB erstreckt, sind bis zur vollen Höhe ihres Wertes - soweit nichts Anderes vereinbart ist - zum gleitenden Neuwert bei einem öffentlichen oder privaten Versicherungsunternehmen versichert zu halten. Die nach dem Versicherungsvertrag zu zahlenden Versicherungsprämien sind regelmäßig und pünktlich zu entrichten; dem Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) ist hierüber auf sein Verlangen jederzeit der Nachweis zu führen. Die Versicherung darf nur mit Zustimmung des Grundschuldinhabers (LBS bzw. Sparkasse) aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht sie bevor, so steht dem Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) das Recht zu, die Versicherung in seinem Interesse auf Kosten des Sicherungsgebers fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben. Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung hat der Sicherungsgeber die Gebäude nach Bauplänen und Kostenvorschlägen, die der Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) genehmigt hat, innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.

Bauliche Veränderungen der Gebäude, insbesondere ein vollständiger oder teilweiser Abbruch sowie eine Änderung des Verwendungszwecks, dürfen nur mit Zustimmung des Grundschuldinhabers (LBS bzw. Sparkasse) erfolgen. Wertminderungen des Beleihungsobjektes (z. B. durch Brand, Wasser) sind dem Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) unverzüglich anzuzeigen.

#### **7 Blankokredite**

Verzichtet die LBS auf eine Sicherstellung durch eine Grundschuld nach Ziffer 6 und sieht gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 Bausparkessengesetz (BSpkG) von einer Sicherstellung durch Ersatzsicherheit im Sinne des § 7 Abs. 3 BSpkG (z. B. Bürgschaft eines Kreditinstituts) - sog. Blankokredit ab, berührt dies die Bestellung von Sicherheiten nach den Ziffern 5 und 8 nicht. Unberührt bleibt auch eine Haftung aus bereits bestehenden Sicherheiten und - bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten - aus der Verpfändung der Rechte aus dem vor- bzw. zwischenfinanzierten Bausparvertrag nach Ziffer 9.

#### **8 Drittsicherheiten**

Von einem Dritten, der nicht Kreditnehmer ist, gestellte Sicherheiten haften nur für die Ansprüche aus diesem Kreditvertrag einschließlich der Ansprüche aus einem etwaigen späteren Bauspardarlehen bei Vor- oder Zwischenfinanzierung von Ansprüchen aus einem Bausparvertrag.

#### **9 Verpfändung der Rechte aus dem Bausparvertrag**

Der Kreditnehmer verpfändet der LBS als Sicherheit für die Ansprüche aus dem Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit alle Rechte aus dem/den vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrag/Bausparverträgen.

#### **10 Freigabe von Sicherheiten/Übertragung von Sicherheiten auf Bürgen**

Die LBS gibt Sicherheiten, die sie nicht mehr benötigt, auf Antrag des Sicherungsgebers frei. Unter mehreren Sicherheiten hat die LBS die Wahl, falls gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Sie ist schon vorher auf Verlangen zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Sicherheiten nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung und zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt. Die LBS wird bei der Auswahl der freizugebenden Sicherheiten auf die berechtigten Belange des Sicherungsgebers und des Bestellers zusätzlicher Sicherheiten Rücksicht nehmen. Sofern Grundschuldteile freizugeben sind, ist die LBS nach ihrer Wahl berechtigt, den letztangigen oder den vorrangigen Teil der Grundschuld freizugeben. Bestehen mehrere Grundschulden, kann die LBS die nachrangige Grundschuld vor der vorrangigen freigeben.

Sofern ein Kredit verbürgt wird, bestehen alle Verpflichtungen des Kreditnehmers und des Sicherungsgebers aus dieser Sicherungsabrede auch gegenüber dem Bürgen. Falls der Sicherungsgeber selbst der Kreditnehmer ist, kann die LBS, wenn sie von einem Bürgen oder einem sonstigen Dritten befriedigt wird, ihre Sicherheiten und die damit verbundenen Nebenrechte auf diesen übertragen, soweit ihr nicht Ansprüche anderer nachgewiesen werden. In allen anderen Fällen - insbesondere der Zahlung durch einen der Kreditnehmer - wird die LBS ihre Rechte auf den Sicherungsgeber zurückübertragen, es sei denn, dieser hat der Übertragung auf einen Dritten zugestimmt.

Falls eine Absicherung der LBS-Darlehen gemäß Ziffern 2 und 3 durch für die Sparkasse eingetragene Grundpfandrechte vereinbart worden ist, ist nur die Sparkasse zu einer Freigabe der Grundpfandrechte berechtigt. In diesem Fall kann der Sicherungsgeber eine Freigabe nur nach den mit der Sparkasse getroffenen Vereinbarungen verlangen, und nur soweit das Grundpfandrecht als Sicherheit weder für Sparkassen-Darlehen noch für LBS-Darlehen benötigt wird.

#### **11 Bergschäden, Altlasten, Baulasten, Verfügung über Erträge**

Der Grundstückseigentümer versichert, dass bisher hinsichtlich des Beleihungsobjektes keine Vereinbarungen wegen Bergschäden (insbesondere Verzicht oder Abfindung) getroffen worden sind, dass von ihm keine Anpassung gemäß § 110 Abs. 1 BBergG und keine Sicherungsmaßnahme gemäß § 111 Abs. 1 BBergG verlangt worden sind und dass keine Bauwarnung gemäß § 113 Abs. 1 BBergG ausgesprochen worden ist. Bergschäden an dem Beleihungsobjekt sind dem Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) sofort mitzuteilen. Eine Einigung über Bergschadenersatz darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundschuldinhabers (LBS bzw. Sparkasse) getroffen werden. Bestehende Altlasten und Baulasten sind dem Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) mitzuteilen. Künftige Bestellungen von Baulasten bedürfen seiner Zustimmung. Der Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) ist berechtigt, hierüber auch bei Dritten Erkundigungen einzuziehen und Unterlagen anzufordern. Der Sicherungsgeber darf ohne Einwilligung des Grundschuldinhabers (LBS bzw. Sparkasse) nicht über zukünftige Erträge zugunsten Dritter verfügen, insbesondere nicht mit Mietern oder Pächtern Vereinbarungen treffen, die eine Vorauszahlung des Miet- oder Pachtzinses oder dessen Vorausrechnung oder Einbehaltung vorsehen. Der Sicherungsgeber versichert, dass er solche Vereinbarungen bisher nicht getroffen hat.

#### **12 Auskünfte an die LBS oder Sparkasse**

Die LBS sowie - soweit sie Grundschuldinhaber ist - die Sparkasse sind berechtigt, zur Wahrung ihrer Interessen von anderen Kreditinstituten, die der LBS oder der Sparkasse vom Kreditnehmer benannt wurden bzw. im Grundbuch eingetragen sind, Auskunft zu verlangen über die Vermögensverhältnisse des Kreditnehmers/Mithaftenden sowie über den Wert und den Ertrag des Beleihungsobjektes.

Der Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) ist befugt, das Grundbuch, das Eigentümerverzeichnis und die Verträge, die das Beleihungsobjekt betreffen, einzusehen und das als Beleihungsobjekt dienende Grundstück, Gebäude, Anlagen und Zubehör besichtigen, betreten, untersuchen und schätzen zu lassen. Befindet sich der Kreditnehmer in Verzug, so darf der Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) den belasteten Grundbesitz mit Gebäuden, Anlagen und Zubehör auch durch Kaufinteressenten bzw. im Versteigerungsfalle durch Bietinteressenten betreten und besichtigen lassen. Ferner kann die LBS oder Sparkasse bei Behörden sowie anderen Gläubigern Auskünfte über deren jeweilige Forderung einholen, soweit dies zur Wahrung berechtigter Interessen der LBS bzw. Sparkasse erforderlich ist und dadurch die schutzwürdigen Interessen des/der Schuldner(s) nicht beeinträchtigt werden. Der Kreditnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen der LBS Auskünfte über seine wirtschaftlichen Verhältnisse (§ 18 Kreditwesengesetz) zu erteilen und der LBS alle dafür von ihr für erforderlich gehaltenen Unterlagen, wie z. B. Jahresabschlüsse (spätestens innerhalb von 9 Monaten nach Bilanzstichtag), Einkommensnachweise, Steuerbescheide sowie sonstige für die Beurteilung der Bonität und des finanzierten Projektes erforderliche und geeignete Unterlagen auszuhändigen.

#### **13 Zustellungsvollmacht**

Hat der Kreditnehmer/Mithaftende bzw. der Grundstückseigentümer im Inland keinen Wohnsitz oder verzieht er in das Ausland, ist er verpflichtet, einen Vertreter im Inland zu bestellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht unverzüglich nach, ist der Grundschuldinhaber (LBS bzw. Sparkasse) bevollmächtigt, einen Zustellungsvertreter zu benennen. Gleiches gilt, wenn der Kreditnehmer/Mithaftende unbekannt verzogen ist.

## Kreditvereinbarungen

*Hier werden die schuldrechtlichen Vereinbarungen und sonstigen Regelungen getroffen.*

### 1 Vertragliche Grundlagen

#### 1.1 Kreditkonditionen, Verwendung

Die Kreditkonditionen, insbesondere der Sollzinssatz, der effektive Jahreszins, die Höhe eines etwaigen Agios oder Disagios sowie die Höhe anfallender Gebühren bzw. Entgelte, der Nettodarlehensbetrag, die im einzelnen bezeichneten Kosten des Kredites ergeben sich aus der Finanzierungs- und Kostenübersicht. Der Kreditnehmer verpflichtet sich, den Kredit nur für nach § 1 Abs. 3 Gesetz über Bausparkassen (BSpkG) zulässige Verwendungszwecke zu verwenden. Bei Krediten, die im Rahmen von Altersvorsorgeverträgen ausgereicht werden, ist der Kredit für Maßnahmen im Sinne des § 92 a Abs. 1 Satz 1 Einkommensteuergesetzes (EStG) in der jeweils gültigen Fassung einzusetzen, soweit sie nach dem BSpkG zulässig sind. Auf Anforderung der LBS hat der Kreditnehmer geeignete Nachweise über die Verwendung zu erbringen.

#### 1.2 Abnahme des Kredites, Nichtabnahmeentschädigung

Bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten sowie Annuitätendarlehen ist der Kreditnehmer verpflichtet, innerhalb von 24 Monaten nach Kreditzusage die Voraussetzungen für die Auszahlung des Kredites zu schaffen und den Kredit abzunehmen. Satz 1 findet keine Anwendung auf Bauspardarlehen. Wird der Kredit vom Kreditnehmer entgegen seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht abgenommen, hat der Kreditnehmer der LBS neben den angefallenen Bereithaltungszinsen den durch die Nichtabnahme entstandenen Schaden zu ersetzen. Dies gilt auch, wenn der Kredit nur teilweise abgenommen wird.

#### 1.3 Auszahlung der Kreditmittel

Die Auszahlung der Kreditmittel erfolgt nach vertragsgemäßer Sicherstellung und Erfüllung sonstiger Auflagen. Die LBS behält sich vor, die Auszahlung der Kreditmittel, z. B. vom Nachweis der Gesamtfinanzierung und/oder der Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert, von dem Ergebnis einer Besichtigung des Beleihungsobjektes durch einen Bausachverständigen sowie von einem Rohbaubahmeschein abhängig zu machen. Die LBS darf auch nach der Auszahlung der Kreditmittel das Beleihungsobjekt von außen und innen besichtigen. Voraussetzung der Auszahlung eines Vorfinanzierungs- bzw. Zwischenkredites ist außerdem, dass die Abschlussgebühr für den vor- bzw. zwischenfinanzierten Bausparvertrag und ein ggf. vereinbarter Auffüllbetrag auf das Bausparkonto eingezahlt wurden. Bei Zwischenkrediten muss das Bausparkonto zum Auszahlungszeitpunkt mindestens die erforderliche Ansparung gem. Ziffer 3.2 aufweisen. Bei Bauspardarlehen und Annuitätendarlehen werden Kosten sowie Gebühren bzw. Entgelte und bei Bauspardarlehen auch die Versicherungsbeiträge einer etwaigen Bauspar-Risikolebensversicherung (Ziffer 1.8) der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt. Dies gilt auch für ein etwaiges Agio, das bei der Auszahlung oder der ersten Teilauszahlung des Bauspardarlehens fällig wird.

Bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten werden etwaige Kosten und Gebühren bzw. Entgelte dem Bausparkonto des vor- bzw. zwischenfinanzierten Bausparvertrages belastet. Ein Agio, Kosten, Versicherungsbeiträge sowie Gebühren bzw. Entgelte werden auch dann der Darlehensschuld zugeschlagen bzw. dem Bausparkonto belastet, wenn die Darlehens- oder Kreditauszahlung unter Treuhandauflage erfolgt ist (z. B. bei Auszahlung auf Notaranderkonto). Gleiches gilt für den Einbehalt des Disagios.

Der Anspruch des Kreditnehmers auf Auszahlung noch nicht in Anspruch genommener Kreditmittel erlischt bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten mit Ablauf von 12 Monaten nach Kreditzusage. Gleiches gilt für den Anspruch des Kreditnehmers auf Auszahlung noch nicht in Anspruch genommener Annuitätendarlehen; für Bauspardarlehen jedoch unbeschadet der Rechte des Bauspardarlehensnehmers aus den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB - Bereithaltung der Bausparsumme nach Zuteilung). Die Verpfändung des Anspruches auf Auszahlung von Krediten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der LBS. Dies gilt nicht für Verpfändungen zur Sicherstellung von Krediten, die zur Auf-füllung von Bausparguthaben gewährt werden. Die Verpfändung des Anspruches auf Auszahlung eines Kredites ist ausgeschlossen, wenn es sich bei dem Kredit um einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag bzw. einen Vertragsbestandteil eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages im Sinne des § 1 Abs. 1 a AltZertG handelt, es sei denn der Sicherungsnehmer ist ein Dritter, dessen sich die LBS zur Durchführung des Altersvorsorgevertrages bedient.

### 1.4 Zins- und Tilgungszahlungen

Die vom Kreditnehmer zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus einem Vorfinanzierungs- bzw. Zwischenkredit zu leistenden Zinszahlungen sind, sofern sich nicht aus dem Kreditvertrag, insbesondere aus der Finanzierungs- und Kostenübersicht (FKÜ) etwas Anderes ergibt, jeweils am Ersten eines jeden Kalendermonats im Voraus fällig. Die vom Kreditnehmer zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus einem Annuitätendarlehen zu leistende Zinsrate sowie der Tilgungsbetrag (zusammen Annuitätsrate genannt) bzw. der Zins- und Tilgungsbeitrag bei Bauspardarlehen sind, sofern sich nicht aus dem Kreditvertrag, insbesondere aus der FKÜ etwas Anderes ergibt, jeweils am Monatsende zur Zahlung fällig. Sofern in der FKÜ die Höhe der einzelnen Raten und/oder der Zahlungsbeginn nicht angegeben sind, erhält der Kreditnehmer darüber gesondert Nachricht. Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite sowie Annuitätendarlehen (auch Bauspardarlehen) sind vom Tage der Belastung an in der jeweils valuierten Höhe zu verzinsen, und zwar auch bei Auszahlung unter Treuhandauf-lage (z. B. auf Notaranderkonto). Der nach der Preisangabenverordnung ermittelte effektive Jahreszins ergibt sich aus der FKÜ. Bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten ist die Erhöhung der effektiven Verzinsung, die sich daraus ergibt, dass Zinsen monatlich im Voraus fällig werden, berücksichtigt. **Der Kreditnehmer kann von der LBS jederzeit einen Tilgungsplan verlangen.**

#### 1.5 Vorzeitige Rückzahlung, Vorfälligkeitsentschädigung

Bei Bauspardarlehen ist der Kreditnehmer berechtigt, das Bauspardarlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Dies gilt für sonstige Annuitätendarlehen sowie Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite nur während eines Zeitraumes ohne Zinsbindung. Hingegen ist bei sonstigen Annuitätendarlehen sowie Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten der Kreditnehmer während eines Zeitraumes der Sollzinsbindung nur dann berechtigt, den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. In diesem Fall ist eine Vorfälligkeitsentschädigung (auch Ab-lösungsentschädigung genannt) zu zahlen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt auch an, wenn die LBS von ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht (vgl. 1.10.1) Gebrauch macht und ihr hierdurch ein entsprechender Schaden ent-steht. Satz 5 gilt nicht für Bauspardarlehen und auch dann nicht, wenn die außerordentliche Kündigung infolge eines Zahlungsverzuges des Kreditnehmers erfolgt; § 497 Absätze 1 und 4 BGB bleiben unberührt.

##### 1.5.1 Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung

**Durch die Vorfälligkeitsentschädigung wird die LBS so gestellt, als ob der Kredit für die Dauer der geschützten Zinserwartung planmäßig fortgeführt worden wäre. Die geschützte Zinserwartung endet mit Ablauf der jeweils aktuell vereinbarten Sollzinsbindung, maximal jedoch zehn Jahre und sechs Monate nach dem vollständigen Empfang des Kredites.**

**Wird nach dem Empfang des Kredites eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunktes des Empfangs.**

**Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung durch die LBS erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Dabei wendet die LBS die „Aktiv/Passiv-Methode“ an. Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Differenz zwischen dem vertraglich geschuldeten Sollzins und der Rendite einer Wiederanlage der freigewordenen Beträge in sichere Kapitalmarkttitel (Hypothekendarlehen mit Renditen gemäß Statistik der Deutschen Bundesbank). Hierbei ist nach dem Zahlungsstrom-Modell („Cash-Flow-Methode“) zu berücksichtigen, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen unterjährig zu verschiedenen Zeitpunkten bis zum Ende der geschützten Zinserwartung an die LBS geflossen wären (laufzeitkongruente Wiederanlage). Bei dieser Berechnung wird von Folgendem ausgegangen:**

- Berücksichtigung der sich durch die Tilgung verringern den Kreditschuld;
- schadensmindernde Berücksichtigung vereinbarter Sondertilgungsrechte und Tilgungsprozentsatz-wechseloptionen.

Sofern ein Disagio/Agio vereinbart wurde, wird das auf die restliche Dauer der geschützten Zinserwartung entfallende Disagio/Agio in die Berechnung einbezogen. Außerdem wird die LBS gegebenenfalls erhobene sonstige laufzeitabhängige und/oder laufzeitunabhängige Kosten anteilig entsprechend der verbleibenden Laufzeit des Vertrages bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung abziehen.

Ferner werden die zukünftig entfallenden Risiko- und Verwaltungskosten abgezogen.

Die bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung ermittelten Beträge werden auf den Rückzahlungszeitpunkt abgezinst.

Erfolgt eine Ablösung oder eine Teilablösung des Kredits auf Veranlassung des Kreditnehmers, wird dem Kreditnehmer der entstehende Berechnungsaufwand im Rahmen der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung als Schadensposition in Rechnung gestellt.

#### 1.5.2 Informationen bei beabsichtigter vorzeitiger Kreditrückzahlung

Wenn der Kreditnehmer der LBS mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt, ist die LBS verpflichtet, ihm unverzüglich die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln. Diese Informationen müssen insbesondere folgende Angaben enthalten:

1. Auskunft über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung,
2. im Fall der Zulässigkeit die Höhe des zurückzuzahlenden Betrages und
3. gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Soweit sich die Informationen auf Annahmen stützen, müssen diese nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt sein und als solche dem Kreditnehmer gegenüber offengelegt werden.

#### 1.6 Sicherheiten

Für die bestellten oder zu bestellenden Sicherheiten gilt die vorstehende Sicherungsabrede. Die LBS hat gegenüber dem Kreditnehmer jederzeit Anspruch auf eine Verstärkung der ihr eingeräumten Sicherheiten, wenn diese sich nachträglich als unzureichend erweisen oder nachträglich unzureichend werden sollten.

#### 1.7 Gesamtschuldnerische Haftung/Haftung für das (spätere) Bauspardarlehen

Mehrere Kreditnehmer bzw. Kreditnehmer und Mithaftende haften als Gesamtschuldner. Bei Vor- oder Zwischenfinanzierungen treten Mithaftende, die nicht Kreditnehmer sind, auch der Verpflichtung des Kreditnehmers zur Rückzahlung des Bauspardarlehens nach Ablösung des Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredites durch die Bausparsumme als Gesamtschuldner bei.

#### 1.8 Bauspar-Risikolebensversicherung bei Bauspardarlehen

Macht der Bauspardarlehensnehmer von der Möglichkeit Gebrauch, während der Laufzeit des Bauspardarlehens eine gem. § 8 ABB angebotene Risikolebensversicherung zu unterhalten, werden die Versicherungsbeiträge der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt. Der Bauspardarlehensnehmer hat daher die anfallenden Versicherungsbeiträge nicht gesondert zu den vereinbarten Zins- und Tilgungsbeiträgen zu entrichten. In der Finanzierungs- und Kostenübersicht und bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses sind Versicherungsbeiträge nicht berücksichtigt.

Der Versicherungsschutz ist keine Voraussetzung für die Gewährung des Bauspardarlehens oder die Darlehensgewährung zu den vereinbarten Konditionen des Bauspardarlehens.

#### 1.9 Ergänzende Regelungen zur Rückzahlung bei Altersvorsorgeverträgen

Wurde der Kredit im Rahmen eines Altersvorsorgevertrages ausgereicht, ist der Kreditnehmer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, den Kredit spätestens bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres zu tilgen, wenn er die Förderung nach § 10 a oder Abschnitt XI EStG in Anspruch genommen hat. Bei Vorfinanzierungs- bzw. Zwischenkrediten, die im Rahmen eines Altersvorsorgevertrages ausgereicht werden, wird unwiderruflich vereinbart, dass das auf dem Bausparkonto gebildete Altersvorsorgevermögen zur Tilgung des Vorfinanzierungs- bzw. Zwischenkredites eingesetzt wird.

#### 1.10 Kündigung des Kreditvertrages

Zur Ausübung der Kündigungsrechte ist der Zugang einer Kündigungserklärung beim Kündigungsadressaten erforderlich. Bei fristgebundenen Kündigungen ist vor Wirksamwerden der Kündigung der Ablauf der jeweiligen Kündigungsfrist erforderlich.

##### 1.10.1 Kündigung durch die LBS

Die LBS ist in den gesetzlich geregelten Fällen zur Kreditkündigung berechtigt. Sie kann das Bauspardarlehen insbesondere dann zur sofortigen Rückzahlung außerordentlich kündigen,

- a) wenn der Kreditnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Zins- und Tilgungsbeiträgen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 % des Nennbetrages des Darlehens in Verzug ist und die LBS dem Kreditnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrages mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.
- b) wenn in den Vermögensverhältnissen des Kreditnehmers, Mithaftenden oder Bürgen oder in der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, durch die die Rückzahlung des Darlehens, auch unter Verwertung der Sicherheit, gefährdet wird.

Die LBS kann in diesen Fällen den Darlehensvertrag vor Auszahlung des Darlehens, im Zweifel stets nach Auszahlung, nur in der Regel fristlos kündigen.

Für Vorfinanzierungskredite und Zwischenkredite gelten Satz 2 Buchstabe a) und b) entsprechend mit der Maßgabe, dass der Kreditnehmer für eine Kündigung nach Buchstabe a) mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden monatlichen Sollzinszahlungen in Verzug sein muss und - soweit Sparraten im Kreditvertrag vereinbart sind - zusätzlich mit der Zahlung der monatlichen Sparraten. Für Annuitätendarlehen (Ziffer 4) gelten Satz 2 Buchstabe a) und b) entsprechend mit der Maßgabe, dass der Kreditnehmer für eine Kündigung nach Buchstabe a) mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden monatlichen Annuitätsraten, bestehend aus Sollzinsbetrag und Tilgungsbetrag, in Verzug sein muss.

Darüber hinaus ist die LBS berechtigt, den Kredit aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) keine ausreichende Sicherung des Kredites mehr besteht und der Kreditnehmer trotz Aufforderung der LBS weitere Sicherheiten nicht innerhalb angemessener Frist stellt,
- b) der Kreditnehmer die für die Kreditwürdigkeitsprüfung relevanten Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat oder andere für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht hat,
- c) der LBS trotz Anforderung innerhalb angemessener Frist keine für die Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse geeigneten Unterlagen im Sinne des § 18 Kreditwesengesetz vorgelegt werden.

Bei mehreren Kreditnehmern ist eine außerordentliche Kündigung des Kreditvertrages auch zulässig, wenn der Kündigungsgrund nur in der Person eines Kreditnehmers erfüllt ist. Die Kündigung der LBS erfolgt in Textform. Nicht bezahlte Zinsen, Kosten und Gebühren kann die LBS bei gekündigten Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten dem Bausparguthaben entnehmen. Sparbeiträge des laufenden Kalenderjahres gelten im Falle eines Rückstandes insoweit als Zahlung auf das Zwischenkredit- oder Vorfinanzierungskreditkonto.

##### 1.10.2 Kündigung durch den Kreditnehmer

Der Kreditnehmer ist in den gesetzlich geregelten Fällen zur Kündigung berechtigt. Der Kreditnehmer kann den Kreditvertrag nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ganz oder teilweise kündigen.

Wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunktes des Empfangs. Darüber hinaus kann der Kreditnehmer den Kreditvertrag mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der Sollzinsbindung kündigen. Wird der Kredit nach Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung mit veränderlichem Sollzinssatz fortgeführt, kann er in der Folgezeit jederzeit mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Ziffer 3.5.3 bleibt unberührt.

Darüber hinaus kann der Kreditnehmer den Kreditvertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kreditnehmer unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§ 314 BGB).

Ferner kann der Kreditnehmer den Kredit jederzeit fristlos kündigen, wenn die LBS bzw. Sparkasse gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung verstoßen hat; es sei denn, der Kredit hätte bei ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung geschlossen werden dürfen oder der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung beruht darauf, dass der Kreditnehmer der LBS bzw. Sparkasse vorsätzlich oder grob fahrlässig hierfür erforderliche Informationen unrichtig erteilt oder vorenthalten hat.

Zur vorzeitigen Rückzahlung und Vorfälligkeitsentschädigung siehe Ziffer 1.5 der Kreditvereinbarungen.

#### 1.11 Führung von Kreditkonten

Kreditkonten werden als Kontokorrent geführt. Eine Belastung des Kreditkontos erfolgt nur, soweit dies gesetzlich zulässig ist und vorbehaltlich Ziffer 1.3. Die LBS schließt die Konten zum Ende eines Kalenderjahres ab und übersendet dem Kreditnehmer in den ersten zwei Monaten nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Jahreskontoauszug mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass die in dem Kontoauszug enthaltene Abrechnung als anerkannt gilt, wenn der Kreditnehmer ihr nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang des Jahreskontoauszuges in Textform widerspricht.

#### 1.12 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Die LBS kann mit fälligen Ansprüchen jeder Art, die ihr aus ihrer Geschäftsbeziehung gegen den Kreditnehmer bzw. Mitverpflichteten zustehen, auch dann gegen dessen Bausparguthaben oder sonstige Geldforderungen aufrechnen, wenn diese noch nicht fällig sind. Die LBS kann ihr obliegende Leistungen an den Kreditnehmer wegen eigener Ansprüche aus der Geschäftsverbindung zurückhalten, auch wenn diese nicht auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhen.

#### 1.13 Entgelte für besondere Leistungen

Die LBS berechnet dem Kreditnehmer für besondere, über den regelmäßigen Vertragsablauf hinausgehende Dienstleistungen, die sie im Interesse des Kreditnehmers und entsprechend seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen erbringt, ein Entgelt nach Maßgabe der Entgelttabelle in der jeweils gültigen Fassung. Die LBS stellt dem Kreditnehmer auf Anforderung ihre Entgelttabelle zur Verfügung. Entgelte für solche Dienstleistungen im Sinne von Satz 1, die in der Entgelttabelle nicht gesondert aufgeführt und nach den Umständen zu urteilen nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind, werden von der LBS unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und des Aufwandes nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festgelegt. Für Dienstleistungen, zu deren Erbringung die LBS kraft Gesetzes oder aufgrund des Kredit- bzw. eines Bausparvertragsverhältnisses oder einer vertraglichen Nebenpflicht verpflichtet ist oder die sie allein im eigenen Interesse wahrnimmt, wird die LBS kein Entgelt erheben. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Erhebung eines Entgelts gesetzlich zulässig ist und nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung erhoben wird. Abweichend berechnet die LBS bei LBS Riester-Bausparverträgen für anlassbezogene Leistungen aus dem Bausparvertrag Entgelte gem. § 17 der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) und Ziffer IV. der Sonderbedingungen LBS Riester-Bausparen.

#### 1.14 Abtretung von Forderungen

##### 1.14.1 Abtretbarkeit von Kreditforderungen

Die LBS wird Kreditforderungen aus diesem Kreditvertragsverhältnis nicht ohne Zustimmung des Kreditnehmers abtreten, es sei denn zum Zwecke der Verwertung, wenn der Kreditvertrag aufgrund eines vertragswidrigen Verhaltens des Kreditnehmers kündbar geworden ist bzw. gekündigt wurde oder der Kredit bei Gesamtfälligkeit nicht zurückgezahlt wird.

##### 1.14.2 Übertragbarkeit der Kreditvertragsverhältnisse

Die LBS wird dieses Vertragsverhältnis nicht ohne Zustimmung des Kreditnehmers auf einen Dritten übertragen, es sei denn bei Übertragungen im Rahmen von Ausgliederungen, Abspaltungen oder Übertragungen von Unternehmensteilen oder sonstigen Umstrukturierungen (z. B. nach Maßgabe des Umwandlungsgesetzes) sowie bei Fusionen/Zusammenschlüssen.

#### 1.15 Rechtswahl, Erfüllungsort und Gerichtsstand

Dieser Kreditvertrag und alle sich aus ihm ergebenden Rechte und Pflichten der Vertragspartner unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort sind die Geschäftsräume der LBS. Soweit der Gerichtsstand nicht durch das belastete Grundstück bestimmt wird und sich die Zuständigkeit des allgemeinen Gerichtsstandes der LBS nicht bereits aus § 29 ZPO ergibt, kann die LBS ihre Ansprüche an ihrem allgemeinen Gerichtsstand verfolgen, wenn der im Klageweg in Anspruch zu nehmende Vertragspartner Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist oder nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

#### 2 Bauspardarlehen nach erfolgter Zuteilung

Bauspardarlehen gewährt die LBS dem Kreditnehmer zu dem/den im Kreditvertrag genannten Bausparvertrag/Bausparverträgen auf der Grundlage der jeweils bereits vereinbarten ABB, soweit nicht diese Kreditvertraglichen Vereinbarungen gegenüber den ABB abweichende Regelungen enthalten.

#### 3 Zwischen- und Vorfinanzierungskredite

Sofern von der LBS Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredite zur Überbrückung der Wartezeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages/der Bausparverträge gewährt werden, gelten die besonderen Kreditbedingungen von Ziffer 3.1 bis Ziffer 3.8.

#### 3.1 Ansparung bei Vorfinanzierungskrediten

Bei Vorfinanzierungskrediten verpflichtet sich der Kreditnehmer, zusätzlich zu den an die LBS zu zahlenden Zinsen vom nächsten auf die erste Teil- bzw. Vollauszahlung folgenden Monatsersten an bis zur Zuteilung - ungeachtet des in den ABB festgelegten Regelsparbeitrages - auf den vorfinanzierten Bausparvertrag monatliche Sparbeiträge in der in der Finanzierungs- und Kostenübersicht genannten Höhe zu zahlen. Darüber hinausgehende Zahlungen (Mehrbesparungen) sind mit Zustimmung der LBS möglich. Die LBS kann die Zustimmung an Bedingungen und Auflagen knüpfen, insbesondere, wenn infolge einer Mehrbesparung die Zuteilungsvoraussetzungen voraussichtlich vor dem Ablauftermin eines gebundenen Sollzinses erfüllt werden würden.

Beim Vorfinanzierungskredit im Modell Concept2plus wird die Bausparkasse beauftragt, rechtzeitig vor dem gewünschten Zuteilungstermin eine Abspaltung in der Weise vorzunehmen, dass das gesamte angesparte Bausparguthaben auf einem Teilbausparvertrag verbleibt. Dieser Teilbausparvertrag wird in einer Höhe gebildet, die eine Zuteilung zum vereinbarten Termin erwarten lässt.

Nach jeder Abspaltung einer Teilbausparsumme wird die vereinbarte Besparung auf dem Restbausparvertrag fortgesetzt. Zusätzlich erhält die Bausparkasse den Zins- und Tilgungsbeitrag für das Bauspardarlehen des abgespaltenen Bausparvertrages. Ersparte Zins- und Tilgungsbeiträge aus getilgten Bauspardarlehen werden ggf. zur weiteren Ansparung des Restbausparvertrages verwendet.

Die abzuspaltende Summe muss mindestens 10.000 Euro betragen. Ebenso muss die verbleibende Restbauparsumme mindestens 10.000 Euro betragen. Bei einer geringeren Restbauparsumme erfolgt keine Abspaltung, sondern eine spätere Zuteilung des gesamten Restbetrages.

### **3.2 Ansparrung bei Zwischenkrediten**

Zwischenkredite werden erst ausgezahlt, nachdem der Kreditnehmer das zur Zuteilung des Bausparvertrages erforderliche Mindestsparguthaben nach den ABB auf den zwischenzufinanzierenden Bausparvertrag eingezahlt hat.

Wird das Mindestsparguthaben nach Auszahlung unterschritten, ist der Kreditnehmer nach schriftlicher Aufforderung der LBS verpflichtet, den Differenzbetrag unverzüglich auszugleichen. Kommt der Kreditnehmer dieser Aufforderung nicht nach, kann die LBS den Kreditvertrag kündigen, wenn sie den Kreditnehmer bei ihrem Ausgleichverlangen auf die Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat. Die LBS hat dem Kreditnehmer mindestens 1 Monat vor Ausspruch der Kündigung ihre Kündigungsabsicht mitzuteilen.

### **3.3 Bereithaltungszinsen**

Für den bereits bewilligten, aber noch nicht ausgezahlten Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit erhebt die LBS Bereithaltungszinsen in Höhe von 3 % auf den nicht ausgezahlten Kreditbetrag, beginnend ab dem 13. auf das Zustandekommen dieses Kreditvertrages folgenden Monatsersten.

### **3.4 Zinsfestschreibung und Zuteilungstermin**

Die Dauer der Zinsfestschreibung lässt keine Rückschlüsse auf einen etwaigen Zuteilungstermin des vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrages zu.

### **3.5 Konditionenänderung**

#### **3.5.1 Änderung des Sollzinssatzes nach Ablauf der Sollzinsbindung**

Der gebundene Sollzins gilt für die Dauer der vereinbarten Sollzinsperiode. Endet die Sollzinsbindung vor Ablauf der Vertragslaufzeit und werden bis zum Ablauf der Sollzinsbindung keine neuen Konditionen für einen weiteren Zinsabschnitt vereinbart, ist das Darlehen künftig mit einem veränderlichen Sollzinssatz zu verzinsen. Die Höhe des veränderlichen Sollzinssatzes ergibt sich aus dem für den ersten Monat des dem Ende der Sollzinsbindung vorausgehenden Quartals im Monatsbericht des letzten Monats des vorgenannten Quartals von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Wert des Referenzzinssatzes (Ziffer 3.5.4) zuzüglich eines Aufschlages von nominal 0,9 % p. a. Der so errechnete veränderliche Sollzinssatz wird nach Maßgabe der Ziffer 3.5.2 angepasst. Wird der veränderliche Sollzinssatz angepasst, kann der Kreditnehmer die Rechte aus Ziffer 3.5.3 geltend machen.

#### **3.5.2 Anpassung veränderlicher Sollzinssätze**

Die LBS ist nach folgendem Verfahren berechtigt und verpflichtet, veränderliche Sollzinssätze anzupassen. Die Sollzinsanpassung richtet sich nach einer Veränderung des Referenzzinssatzes (vgl. Ziffer 3.5.4). Die LBS ermittelt regelmäßig jeweils zum letzten Bankarbeitstag eines Quartals den im letzten Monatsbericht des Quartals von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Wert des Referenzzinssatzes. Dieser Monatsbericht enthält jeweils die Monatsdurchschnittswerte für den ersten Monat des Quartals. Hat sich der im vorgenannten Monatsbericht veröffentlichte Wert gegenüber seinem maßgeblichen Vergleichswert bei Vertragsbeginn bzw. seit der letzten Sollzinsanpassung verändert, sinkt oder steigt der Sollzinssatz um ebenso viele Prozentpunkte wie der Referenzzins gestiegen oder gesunken ist. Die Änderung tritt mit Wirkung zum Monatsersten des zweiten Monats des folgenden Quartals ein, falls die LBS den Kreditnehmer zuvor über die Sollzinssatzänderung als solche, den angepassten Sollzinssatz sowie die angepasste Höhe der Teilzahlungen und die Fälligkeit der Teilzahlungen, sofern sich diese ändern, unterrichtet hat. Maßgeblicher Vergleichswert im Sinne von Ziffer 3.5.2 Satz 5 ist der für den ersten Monat des dem Vertragsschluss vorausgehenden Quartals im Monatsbericht des letzten Monats dieses Quartals von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Wert des Referenzzinssatzes (vgl. Ziffer 3.5.4) bzw. der der letzten Sollzinssatzanpassung zugrunde gelegte Wert des Referenzzinssatzes. In den Fällen der Ziffer 3.5.1 ist maßgeblicher Vergleichswert der für den ersten Monat des dem Ende der Sollzinsbindung vorausgehenden Quartals im Monatsbericht des letzten Monats des vorgenannten Quartals von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Wert des Referenzzinssatzes (vgl. Ziffer 3.5.4).

### **3.5.3 Rückzahlungsberechtigung des Kreditnehmers**

Nach einer einseitigen Änderung der Konditionen durch die LBS ist der Kreditnehmer berechtigt, der Konditionenanpassung zu widersprechen und das Darlehen innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab der vorgesehenen Änderung zurückzuzahlen. Macht der Kreditnehmer von dieser Möglichkeit Gebrauch, wird bis zur Rückzahlung der vorher gültige Sollzinssatz berechnet. Gesetzliche Kündigungs- und Rückzahlungsrechte bleiben unberührt.

### **3.5.4 Referenzzinssatz**

Referenzzinssatz im Sinne der vorstehenden Ziffer 3.5.1 bis 3.5.3 ist der 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) ausgewiesene Durchschnittszinssatz „Bestände, Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Ursprungslaufzeit bis 1 Jahr“. Der Kreditnehmer kann sich in den Geschäftsräumen der LBS über die jeweilige Höhe des Referenzzinssatzes informieren.

### **3.6 Tarif- bzw. Variantenwechsel, Wechsel der Tarifgeneration**

Ein Tarif- bzw. Variantenwechsel sowie ein Wechsel der Tarifgeneration des vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrages bedarf der Zustimmung der LBS.

### **3.7 Rückzahlung**

Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite der LBS werden bei Zuteilung des Bausparvertrages durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Einer gesonderten Zuteilungsannahmeerklärung bedarf es nicht.

**Während der Vertragslaufzeit geleistete Sparzahlungen auf den Bausparvertrag (Ziffer 3.1 und 3.2) dienen nicht der Tilgung des Vorfinanzierungs- bzw. Zwischenkredites. Das in Folge der vereinbarten Besparung planmäßig während der Vertragslaufzeit auf dem Bausparkonto angesammelte Bausparguthaben gewährleistet bei Zuteilung des Bausparvertrages nur eine teilweise Tilgung des Vorfinanzierungs- bzw. Zwischenkredites.**

### **3.8 Verpfändung der Rechte aus dem Bausparvertrag**

Der Kreditnehmer verpfändet der LBS als Sicherheit für die Ansprüche aus dem Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit alle Rechte aus dem/den vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrag/Bausparverträgen.

### **4 Annuitätendarlehen**

Für Annuitätendarlehen (dies gilt nicht für Bauspardarlehen) gelten die folgenden besonderen Kreditbedingungen:

**4.1** Sondertilgungen und Änderungen des Tilgungsprozentsatzes sind nur möglich, wenn dies vertraglich vereinbart wurde.

**4.2** Wurden gebundene Sollzinsen vereinbart und endet die Sollzinsbindung vor Ablauf der Vertragslaufzeit, wird der Kredit nach Maßgabe der Ziffer 3.5 mit veränderlichen Zinsen fortgeführt, wenn bis zum Ablauf der Sollzinsbindung keine neuen Konditionen für einen weiteren Zinsabschnitt vereinbart werden. Die LBS ist unter den Voraussetzungen der Ziffer 3.5 berechtigt und verpflichtet, veränderliche Sollzinssätze anzupassen. Ändert sich infolge einer Änderung eines veränderlichen Zinssatzes die Zahl der Teilzahlungen, hat die LBS abweichend von Ziffer 3.5. 2 den Kreditnehmer auch über die Zahl der Teilzahlungen zu unterrichten.

**4.3** Für einen bereits bewilligten, aber noch nicht ausgezahlten Kredit erhebt die LBS Bereithaltungszinsen in Höhe von 3 % auf den nicht ausgezahlten Kreditbetrag, beginnend ab dem 13. auf das Zustandekommen dieses Kreditvertrages folgenden Monatsersten, soweit nichts anderes vereinbart wird.

#### **5. Datenübermittlung an die SCHUFA und Befreiung vom Bankgeheimnis**

Die LBS Landesbausparkasse NordOst AG, nachfolgend LBS, übermittelt im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses erhobene personenbezogene Daten über die Beantragung, die Durchführung und Beendigung dieser Geschäftsbeziehung sowie Daten über nicht vertragsgemäßes Verhalten oder betrügerisches Verhalten an die SCHUFA Holding AG, Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden. Rechtsgrundlagen dieser Übermittlungen sind Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b und Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Übermittlungen auf der Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f DS-GVO dürfen nur erfolgen, soweit dies zur Wahrung berechtigter Interessen der LBS oder Dritter erforderlich ist und nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen. Der Datenaustausch mit der SCHUFA dient auch der Erfüllung gesetzlicher Pflichten zur Durchführung von Kreditwürdigkeitsprüfungen von Kunden (§ 505a des Bürgerlichen Gesetzbuches, § 18a des Kreditwesengesetzes).

Der Kunde befreit die LBS insoweit auch vom Bankgeheimnis.

Die SCHUFA verarbeitet die erhaltenen Daten und verwendet sie auch zum Zwecke der Profilbildung (Scoring), um ihren Vertragspartnern im Europäischen Wirtschaftsraum und in der Schweiz sowie ggf. weiteren Drittländern (sofern zu diesen ein Angemessenheitsbeschluss der Europäischen Kommission besteht) Informationen unter anderem zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben. Nähere Informationen zur Tätigkeit der SCHUFA können dem SCHUFA-Informationsblatt nach Art. 14 DS-GVO entnommen oder online unter [www.schufa.de/datenschutz](http://www.schufa.de/datenschutz) eingesehen werden.

#### **6 Steuerliches**

Alle Umsätze im Leistungsverhältnis LBS zum Kunden aus dem Einlagen- und Darlehensgeschäft sind umsatzsteuerfreie Bankumsätze. Bei unseren Angaben, z. B. der Höhe des Nettodarlehensbetrages, haben wir unterstellt, dass keine Abgeltung- bzw. Kapitalertragsteuer anfällt.

#### **7 Aufsichtsbehörde**

Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt:

Für den Verbraucherschutz zuständige Aufsichtsbehörde:

**Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,  
Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn  
(Internet: [www.bafin.de](http://www.bafin.de))**

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:

**Europäische Zentralbank  
Hausadresse: Sonnemannstraße 20,  
60314 Frankfurt am Main  
(Internet: [www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu))**

#### **8 Zugang zu Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren/Schlichtungsverfahren**

Bei außergerichtlichen Streitigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten kann sich der Kreditnehmer an den

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschland (VÖB),  
Verbraucherschlichtungsstelle  
Postfach 11 02 72  
10832 Berlin  
E-Mail: [ombudsmann@voeb-kbs.de](mailto:ombudsmann@voeb-kbs.de)  
Internet: [www.voeb.de](http://www.voeb.de)

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

Kreditnehmer, die den Vertrag online (z. B. über eine Webseite oder per E-Mail) abgeschlossen haben, können sich mit ihrer Beschwerde auch online an die Plattform <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> wenden. Die Beschwerde wird dann über diese Plattform an die Verbraucherschlichtungsstelle Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) weitergeleitet.

#### **9 Teilnichtigkeit**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise der Rechtswirksamkeit ermangeln oder nicht durchgeführt werden, so sollen dennoch die übrigen Bestimmungen wirksam bleiben.

#### **10 Informationsbefugnisse im Zusammenhang mit dem Sicherungssystem der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe**

Die LBS gehört dem Sicherungssystem der deutschen Sparkassen-Finanzgruppe an. Bei diesem Sicherungssystem handelt es sich um ein nach dem Einlagensicherungsgesetz (EinSiG) amtlich als Einlagensicherungssystem anerkanntes institutsbezogenes Sicherungssystem. Primäre Zielsetzung des Sicherungssystems ist es, die angehörenden Institute selbst zu schützen und bei diesen drohende oder bestehende wirtschaftliche Schwierigkeiten abzuwenden. Dazu überwacht das Sicherungssystem die Risikosituation der angehörenden Institute.

Die LBS ist befugt, dem Sicherungssystem oder einem von ihm Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.