

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

für Ihre Immobilienfinanzierung bietet Ihnen die LBS Bayerische Landesbausparkasse, Arnulfstraße 50, 80335 München (im folgenden LBS) verschiedene Kredite an.

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

- Bauspardarlehen,
- Vor- und Zwischenfinanzierungskredite von Bausparverträgen und
- Annuitätendarlehen

zur Verfügung gestellt werden.

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale der angebotenen Kredite dargestellt.

1. Verwendungsmöglichkeiten

Die angebotenen Kredite können je nach vertraglicher Vereinbarung für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 3 Bausparkassengesetz, z. B. für den Kauf, den Bau, die Ablösung von durch Grundschuld sicher gestellten Verbindlichkeiten oder Modernisierung einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie genutzt werden.

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

2. Sicherheiten

In den vorvertraglichen Informationen sowie im Kreditvertrag werden Sie darauf hingewiesen, welche Sicherheiten für den Kredit erforderlich sind. Die Kredite Ihrer LBS werden in der Regel davon abhängig gemacht, dass Sie eine Grundschuld und/oder sonstige Sicherheit zur Verfügung stellen.

3. Laufzeiten

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

4. Sollzinssätze

Der vertraglich vereinbarte Zinssatz wird als Sollzinssatz bezeichnet. Sollzinssätze können sowohl mit variablen oder auch festem Zinssatz vereinbart werden. Ihre LBS bietet Ihnen feste Sollzinssätze für Ihre Immobilienfinanzierung an.

Fester Sollzinssatz

Wird ein fester Sollzinssatz vereinbart, so ist der Zinssatz für einen vereinbarten Zeitraum (Sollzinsbindung) unveränderlich und kann insbesondere nicht steigen. Der feste Zinssatz hat für Sie den Vorteil, dass Sie Ihre monatliche Belastung genau kalkulieren können. Bei einer Sollzinsbindung partizipieren Sie allerdings nicht an einer möglichen Absenkung des relevanten Marktzinssatzes.

Sollzinsbindungen werden in der Regel für bestimmte Zeitabschnitte getroffen, die Sie mit uns vereinbaren. Bei Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten wird üblicherweise eine Sollzinsbindung „fest bis Zuteilung“ (Zeitpunkt, zu dem Sie über Ihr Bauspardarlehen verfügen können) vereinbart, so dass Sie im Ergebnis für den gesamten Finanzierungszeitraum (Vor- / Zwischenfinanzierungskredit und anschließendes Bauspardarlehen) Zinssicherheit haben.

Darüber hinaus bietet Ihnen Ihre LBS bei Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten und Annuitätendarlehen auch Sollzinsbindungen von einem Jahr bis zu zwanzig Jahren an. Nach Ablauf der vereinbarten Sollzinsbindung bieten wir Ihnen für einen weiteren Zeitabschnitt einen marktüblichen Sollzinssatz an oder führen den Kredit mit variablen Sollzinssatz fort, sofern nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Sollzinsbindung keine neue Vereinbarung zustande kommt.

Variabler Sollzinssatz

Ein variabler Sollzinssatz ist an einen Referenzzinssatz gekoppelt. Der variable Sollzinssatz kann sich während der Kreditlaufzeit ändern und unterliegt Marktschwankungen. In Ihrem Kreditvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen der variable Sollzinssatz jeweils sinken oder steigen kann.

Die Höhe des variablen Sollzinssatzes richtet sich nach dem nachfolgend genannten Referenzzins zuzüglich eines Aufschlags von nominal 2,25 Prozentpunkten jährlich.

Referenzzins ist der auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundete Dreimonats-EURIBOR (Dreimonats-European-Inter-Bank-Offered-Rate). Bei dem Dreimonats-EURIBOR handelt es sich um einen Satz, zu dem sich viele europäische Kreditinstitute untereinander Dreimonatsgelder leihen. Die Zinssätze für den Dreimonats-EURIBOR werden u.a. im Finanzteil überregionaler Tageszeitungen veröffentlicht.

Der EURIBOR wird vom

European Money Markets Institute (EMMI)
56, Ave des Arts
1000 Brüssel
Belgien

administriert.

Maßgeblich ist der Referenzzins am vorletzten Bankarbeitstag des zweiten Monats im Quartal. Läuft die Sollzinsbindung zum Ende eines Quartals ab, ist auf den in diesem Quartal ermittelten Referenzzins abzustellen, andernfalls auf den im vorangegangenen Quartal festgestellten Referenzzins. Die LBS ist nach dem folgenden Verfahren berechtigt und verpflichtet, variable Zinssätze anzupassen. Der variable Sollzinssatz wird auf die Höhe des Referenzzinses zuzüglich eines Aufschlags von nominal 2,25 Prozentpunkten mit Wirkung ab dem folgenden Quartal angepasst, wenn sich der Referenzzins gegenüber dem vorher maßgeblichen Referenzzins verändert hat.

Unabhängig von der Entwicklung des Referenzzinses beträgt der variable Sollzinssatz mindestens 0,00 % jährlich. Die LBS teilt Ihnen jeweils den neuen Sollzinssatz und die neue Zinsrate mit. Auch bei einem variablen Sollzinssatz kann jederzeit eine Vereinbarung einer neuen Sollzinsbindung getroffen werden. Durch eine Anpassung des variablen Sollzinssatzes verändern sich auch die von Ihnen an die LBS zu entrichtenden Leistungen. Abhängig von der Veränderung des Sollzinssatzes steigt oder sinkt Ihre Zinsbelastung. Bei einer Veränderung des Sollzinssatzes kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem in den Vertragsunterlagen angegebenen effektiven Jahreszins abweichen.

Wichtige Informationen zum Referenzwert

Bei einer wesentlichen Änderung des Referenzwertes oder wenn der verwendete Referenzwert nicht mehr bereitgestellt wird, wird die LBS - unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen – einen anderen geeigneten Referenzwert zugrunde legen. Diesen werden wir Ihnen dann mitteilen. Zukünftig kann die Veränderung des variablen Sollzinssatzes folglich von dem neuen Referenzwert abhängig sein. Die in Ihrem Vertrag vereinbarten weiteren Komponenten der variablen Zinsanpassungsklausel (z.B. Anpassungszeitraum und Anpassungsschwelle) bleiben unverändert und weiterhin gültig.

5. Kosten

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

6. Rückzahlung des Kredits

Die Rückzahlung des Kredits erfolgt üblicherweise monatlich oder in einer Summe zum Ende der Laufzeit. Dabei richtet sich die Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Rückzahlungsraten nach der Vereinbarung im Kreditvertrag. Einen Kredit mit variablem Sollzinssatz (siehe Ziffer 4) können Sie jederzeit zurückzahlen.

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

7. Vorzeitige Rückzahlung

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

8. Immobilienbewertung

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

9. Nebenleistungen

Bei grundpfandrechtlich besicherten Krediten ist in der Regel der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich. Sie können die Versicherung von einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben. Bei Vor- oder Zwischenfinanzierungskrediten ist der Abschluss eines Bausparvertrages mindestens in Höhe des Vor- oder Zwischenfinanzierungsbetrages bei der LBS als Tilgungsersatzinstrument erforderlich.

10. Konsequenzen bei Pflichtverletzungen des Kreditnehmers

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

11. Repräsentatives Beispiel zur Finanzierung

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

Tarif:	LBS-Z5
Bausparsumme	50.000,00 EUR
Agio	541,98 EUR
Nettodarlehensbetrag	27.099,04 EUR
Gesamtkosten Bauspardarlehen	1.921,89 EUR
Gesamtbetrag	29.020,93 EUR
Effektiver Jahreszins Bauspardarlehen	1,46 %

Der Nettodarlehensbetrag ist der an Sie auszunehmende Darlehensbetrag. Das Agio wird dem Bauspardarlehen zugeschlagen und erhöht damit die Darlehensschuld. Das Agio gilt als vorausgezahlter Zins. Der Gesamtbetrag ist die Summe aller Zahlungen bis zur vollständigen Rückzahlung des Kredites. Die Gesamtkosten sind die Summe aller gezahlten Zinsen für den Kredit sowie die sonstigen Kosten, z. B. die Abschlussgebühr für den Bausparvertrag, das Agio, das Jahresentgelt oder die Kosten der Sicherstellung. Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussgebühr von Ihnen bereits bei Abschluss des Bausparvertrages und nicht erst bei Aufnahme des Bauspardarlehens bezahlt wurde und Sie die Sicherstellungskosten (z. B. Eintragung einer Grundschuld) separat an das Grundbuchamt entrichten müssen.

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