

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

für Ihre Immobilienfinanzierung bietet Ihnen die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, Himmelreichallee 40, 48149 Münster (im folgenden LBS) verschiedene Kredite an.

Im Wesentlichen sind dies Kredite, die Ihnen in Form von

- Bauspardarlehen
 - Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten und
 - Annuitätendarlehen
- zur Verfügung gestellt werden.

Bei Ihrer individuellen Finanzierungsplanung können Sie auch mehrere Kredite kombinieren. 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 sichergestellten Verbindlichkeiten oder die Modernisierung einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie genutzt werden.

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

Zwischenkredite dienen dabei zur Überbrückung der Wartezeit bis zur Zuteilung eines Bausparvertrages (Zeitpunkt, zu dem Sie über die Bausparsumme verfügen können), wenn Sie das tarifliche Mindestsparguthaben – je nach Tarif 40 % bzw. 50 % der Bausparsumme – bereits angespart haben. Haben Sie das tarifliche Mindestsparguthaben noch nicht angespart, kann bis zur Zuteilung des Bausparvertrages ein Vorfinanzierungskredit gewährt werden.

2. Sicherheiten

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

3. Laufzeiten

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

4. Sollzinssätze

Der vertraglich vereinbarte Zinssatz für den Kredit wird als Sollzinssatz bezeichnet. Man unterscheidet zwischen gebundenen und veränderlichen Sollzinssätzen. Die LBS bietet Ihnen gebundene Sollzinssätze für Ihre Immobilienfinanzierung an.

Wird ein gebundener (fester) Sollzinssatz vereinbart, so ist der Zinssatz für einen vereinbarten Zeitraum (Sollzinsbindung) unveränderlich und kann insbesondere nicht steigen. Der gebundene 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.

Bei Bauspardarlehen ist der gebundene Sollzins stets bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens unveränderlich. Die Höhe des Sollzinses wird bereits bei Abschluss des Bausparvertrages für das spätere Bauspardarlehen fest vereinbart.

Bei Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten wird üblicherweise eine Sollzinsbindung „fest bis Zuteilung“ vereinbart, so dass Sie im Ergebnis für den gesamten Finanzierungszeitraum (Vor-/Zwischenfinanzierungskredit und anschließendes Bauspardarlehen) Zinssicherheit haben.

Darüber hinaus bietet Ihnen die LBS bei Vorfinanzierungskrediten und Annuitätendarlehen auch Sollzinsbindungen von bis zu fünfzehn Jahren an. Nach Ablauf der vereinbarten Sollzinsbindung bieten wir Ihnen in diesen Fällen für einen weiteren Zeitabschnitt einen marktüblichen Sollzinssatz an oder führen den Kredit mit veränderlichem Sollzinssatz fort, sofern nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Sollzinsbindung keine neue Vereinbarung zustande kommt.

Ein veränderlicher (variabler) Sollzinssatz ist an einen Referenzzinssatz gekoppelt und unterliegt daher den Schwankungen des Marktes. In Ihrem Kreditvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen der variable Sollzinssatz jeweils sinken oder steigen kann.

5. Referenzwert

Soweit bei einem Vorfinanzierungskredit und einem Annuitätendarlehen die vereinbarte Zinsbindungsfrist vor der Vertragslaufzeit endet und keine neue Zinsvereinbarung getroffen wird, liegt nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ein Kredit mit veränderlichem Sollzins vor. In diesem Falle handelt es sich bei dem im Kreditvertrag verwendeten Referenzzinssatz um einen Referenzwert im Sinne des Art. 247a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 14 EGBG. Der Referenzzinssatz ist die Spitzenreferenzzinssatz der Europäischen Zentralbank. Er wird administriert von der Europäischen Zentralbank.

Soweit der angebotene Kredit einem veränderlichen Sollzinssatz unterliegt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem in den Vertragsunterlagen angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Sollzinssatz des Kredits verändert. Insbesondere kann hierdurch auch die Höhe der vereinbarten Raten steigen oder sinken.

6. Kosten

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

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

7. Rückzahlung des Kredits

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

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

Die Rückzahlung eines Annuitätendarlehens erfolgt durch monatliche Tilgungsbeiträge.

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

8. Vorzeitige Rückzahlung

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

Einen Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit oder ein Annuitätendarlehen mit gebundenem Sollzinssatz können Sie während der Sollzinsbindung nur bei berechtigtem Interesse (z. B. Veräußerung der Immobilie) und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzahlen.

9. Immobilienbewertung

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

10. Nebenleistungen

Bei grundpfandrechtlich besicherten Krediten ist in der Regel der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich. Sie können die Versicherung von einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben. Bei Vorfinanzierungs- oder Zwischenkrediten ist der Abschluss eines LBS-Bausparvertrages mindestens in Höhe der vereinbarten Kreditsumme als Tilgungsersatzinstrument erforderlich. Bei Bauspardarlehen wird im Regelfall eine Risiko-Lebensversicherung abgeschlossen, die der Rückführung des Kredits bzw. Bauspardarlehens bei Tod des Versicherten dient.

11. Konsequenzen bei Pflichtverletzungen des Kreditnehmers

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

12. Repräsentatives Beispiel zur Finanzierung

Abschließend möchten wir Ihnen in Zahlen verdeutlichen, wie eine Baufinanzierung mit einem grundpfandrechtlich gesicherten Bauspardarlehen der LBS beispielhaft aussehen könnte:

Tarif:	LBS Zuhause Direkt 10
Bausparsumme	50.000,00 €
Abschlussgebühr (bei Abschluss des Bausparvertrages)	500,- €
Nettodarlehensbetrag	30.000,00 €
Sollzins p. a.	1,95 %
Agio	600,- €
Kosten einer Grundschuldeintragung	125,- €
Anzahl/Höhe der mtl. Zins- und Tilgungsraten	136 x 250,- € + 1 x 145,77 €
Gesamtkosten Bauspardarlehen	4.570,77 €
Gesamtbetrag	34.570,77 €
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung gemäß Preisangabenverordnung	2,52 %

Der Nettodarlehensbetrag ist der an Sie auszahlende Darlehensbetrag. Der Gesamtbetrag ist die Summe aus Nettodarlehensbetrag und den Gesamtkosten des Bauspardarlehens. Die Gesamtkosten sind die Summe aller gezahlten Zinsen für das Darlehen sowie der sonstigen Kosten (z. B. nach der Preisangabenverordnung anteilig zu berücksichtigende Abschlussgebühr für den Bausparvertrag, das Agio sowie die Kosten der Grundschuldeintragung).

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.