

# Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge

## Tarif FREIRAUM

Stand 01.04.2006

Version: 1

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

- § 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr
- § 2 Spargahlungen
- § 3 Verzinsung des Sparguthabens
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrages
- § 5 Nichtannahme der Zuteilung; Vertragsfortsetzung
- § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen
- § 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten
- § 8 Risikolebensversicherung
- § 9 Auszahlung des Bauspardarlebens
- § 10 Darlehensgebühr
- § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlebens

- § 12 Kündigung des Bauspardarlebens durch die Bausparkasse
- § 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen / Wechsel der Tarifvariante
- § 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung
- § 15 Kündigung des Bausparvertrages durch den Bausparer, Rückzahlung des Bausparguthabens
- § 16 Kontoführung
- § 17 Kontogebühr, Entgelte und Auslagen
- § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung
- § 19 Sicherung der Bauspareinlagen
- § 20 Bedingungenänderungen

### Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

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

Durch den Abschluss eines Bausparvertrages wird man Mitglied einer Zweckspargemeinschaft. Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Bausparers zugunsten der Gemeinschaft. Damit erwirbt der Sparer das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form des besonders zinsgünstigen Bauspardarlebens. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen.

Der Bausparer schließt hierfür einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab.

Steht die Sparerleistung (Höhe des angesparten Guthabens und Ansparzeit) in einem angemessenen Verhältnis zu der angestrebten Darlehensleistung wird der Vertrag zugeteilt.

Innerhalb des Tarifs FREIRAUM hat der Bausparer jederzeit die Möglichkeit durch eine Veränderung seiner Sparleistung, die Höhe des späteren Bauspardarlebens und die Höhe des Darlehenszinssatzes zu verändern. Eine Zuteilung ist ab einem Anspargrad von 30% möglich. Wünscht der Bausparer einen geringeren Darlehenszins, kann er dieses durch einen Wechsel der Tarifvariante erreichen. Dabei ist gewährleistet, dass ein angemessener Austausch der Leistungen der Bausparkasse und des Bausparers erfolgt.

Die Bausparkasse zahlt nach Zuteilung das angesparte Guthaben und - nach Beleihungs- und Bonitätsprüfung - das Bauspardarlehen aus.

Möchte der Bausparer von der Möglichkeit nach §11 Abs. 2 der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge Gebrauch machen und einen verminderten Zins- und Tilgungsbeitrag für das Bauspardarlehen leisten, muss der entsprechende Antrag spätestens mit dem Antrag auf Auszahlung des Bauspardarlebens gestellt werden.

Die Bausparsumme ist also der Betrag, über den der Bausparer für seine Finanzierung mit Beginn der Darlehensphase verfügen kann.

Für die Reihenfolge der Zuteilung errechnet die Bausparkasse aus Sparsumme und Spardauer für jeden Bausparer eine Bewertungszahl. Der Bausparer beeinflusst also mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparer mit den höchsten Bewertungszahlen haben als Erste Anspruch auf Zuteilung des Bausparvertrages.

Unabhängig davon hat der Bausparer die Möglichkeit, eine Wahlzuteilung zu beantragen. Ausgehend von den aktuellen Vertragsdaten, wird der Zins- und Tilgungsbeitrag nach einer Formel ermittelt, die gewährleistet, dass ebenso wie bei der Standardzuteilung ein angemessener Austausch der Leistungen der Bausparkasse und des Bausparers erfolgt.

Wofür Bauspardarlehen verwendet werden können, ist im Bausparkassengesetz geregelt. Der wichtigste Verwendungszweck ist der Erwerb von Wohneigentum durch Bau oder Kauf einer Wohnung oder eines Hauses. Zulässige wohnungswirtschaftliche Verwendungen sind zum Beispiel auch Aus- und Umbauten, Modernisierungen, Umschuldungen und der Erwerb von Altenwohnrechten.

Die vom Bausparer zu erbringenden Entgelte / Gebühren und Zinsen sind in der nachfolgenden Übersicht enthalten:

#### Die Bausparkasse erbringt folgende Zinsen:

- Guthabenzinsen 1,0 %

Unter bestimmten Voraussetzungen erbringt die Bausparkasse:

- eine kostenfreie Erhöhung des Bausparvertrages um bis zu 100 % (§ 13 Abs. 5)
- einen Zinsbonus von 250 % auf die gutgeschriebenen Grundzinsen (§ 3 Abs. 3).

#### Die Bausparkasse berechnet folgende Zinsen und Entgelte/Gebühren

- Abschlussgebühr in Höhe von 1,0 % bzw. 1,6 % der Bausparsumme (§ 1 Abs.2)
- Darlehenszinsen zwischen 2,0 und 4,0 % (§ 11)

Unter bestimmten Voraussetzungen fallen an:

- Beiträge zur Risikolebensversicherung (§ 8)
- Gebühren für besondere Dienstleistungen (§ 17).

Die nachfolgenden Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge regeln die Rechte und Pflichten des Bausparers und der Bausparkasse. Sie dienen dem beiderseitigen Interesse und sollen die Gleichbehandlung aller Bausparer sicherstellen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die erforderlichen Genehmigungen erteilt. Soweit die Regelungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der Bausparkasse Gestaltungsermessen einräumen, wird die Bausparkasse darauf achten, dass bei ihren Entscheidungen die sachgerechte Gleichbehandlung der Bausparer stets gewährleistet ist und dabei zuvor festgelegte Kriterien und Grundsätze eingehalten werden.

### § 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr

(1) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrags und den Vertragsbeginn. Der Bausparvertrag lautet über eine bestimmte Summe (Bausparsumme); sie soll ein Vielfaches von 1.000 EUR und nicht weniger als 5.000 EUR betragen (Mindestbausparsumme). Der Bausparer hat die Möglichkeit sich bei Vertragsbeginn für eine der 6 angebotenen Tarifvarianten zu entscheiden. Trifft er keine Entscheidung, erfolgt der Abschluss in der Variante F40.

(2) Mit Abschluss des Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr von 1,0 bzw. 1,6 % der Bausparsumme fällig. Bei der 1,6 % Variante ist eine kostenfreie Erhöhungsmöglichkeit gemäß § 13 Abs. 5 Satz 2 enthalten. Eingehende Zahlungen werden zunächst auf die Abschlussgebühr angerechnet. Die Abschlussgebühr wird nicht - auch nicht anteilig - zurückgezahlt oder herabgesetzt, wenn der Bausparvertrag gekündigt, die Bausparsumme ermäßigt oder nicht voll in Anspruch genommen wird.

### § 2 Spargahlungen

(1) Der monatliche Bausparbeitrag (Regelsparbeitrag) bis zur ersten Auszahlung aus der zugeteilten Bausparsumme beträgt 4 vom Tausend der Bausparsumme.

(2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Sonderzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen. Sie wird Sonderzahlungen nur aus bauspartechnischen Gründen, die zuvor mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht abgestimmt sind, ablehnen.

(3) Hat der Bausparer 6 Regelsparbeiträge unter Anrechnung von Sonderzahlungen nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung länger als 2 Monate nicht nachgekommen, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag kündigen. Die Bausparkasse wird den Bausparer rechtzeitig auf die Rechtsfolgen der Nichtzahlung der Regelsparbeiträge hinweisen.

### § 3 Verzinsung des Sparguthabens

(1) Das Bausparguthaben wird taggenau mit 1,0 % jährlich verzinst.

(2) Die Zinsen werden dem Bausparkonto jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Sie werden nicht gesondert ausgezahlt.

(3) Verzichtet der Bausparer nach mindestens 84 Monaten Laufzeit nach Zuteilung schriftlich vollständig auf den Darlehensanspruch und weist der Vertrag zu diesem Zeitpunkt eine Bewertungszahl von mindestens 4,800 auf, so erhält er einen Zinsbonus in Höhe von 250 % der verdienten Guthabenzinsen, wenn der Vertrag über die gesamte Vertragslaufzeit mit regelmäßigen monatlichen Sparbeiträgen zwischen 1,5 und 4 vom Tausend der Bausparsumme bespart wurde. Der Zinsbonus wird bei Fälligkeit des Anspruchs auf Auszahlung des Bausparguthabens dem Bausparkonto gutgeschrieben. Der Bonusanspruch endet mit Ablauf des 12. Vertragsjahres oder wenn das Bausparguthaben die Bausparsumme übersteigt. Bei Eintritt eines der beiden Ereignisse wird der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Bonusanspruch festgeschrieben und steigt durch weitere Einzahlungen nicht weiter an.

### § 4 Zuteilung des Bausparvertrages

(1) Die Zuteilung des Bausparvertrages ist eine Voraussetzung für die Auszahlung der Bausparsumme. Die Zuteilung wird dem Bausparer mitgeteilt mit der Aufforderung, innerhalb von vier Wochen ab Datum der Zuteilung zu erklären, ob er die Rechte aus der Zuteilung wahrnimmt (Zuteilungsannahme).

(2) Die Bausparkasse nimmt die Zuteilungen jeweils zum ersten Tag eines jeden Monats vor (Zuteilungstermin). Um die zuzuteilenden Bausparverträge zu ermitteln, geht die Bausparkasse wie folgt vor:

a) Zuteilungstermine der Kalenderquartale werden zu Zuteilungsperioden zusammengefasst. Jeder Zuteilungsperiode ist ein Bewertungsstichtag zugeordnet:

Zuteilungsperiode: Bewertungsstichtag:

- I. Kalenderquartal 30.09. Vorjahr
- II. Kalenderquartal 31.12. Vorjahr
- III. Kalenderquartal 31.03. lfd. Jahr
- IV. Kalenderquartal 30.06. lfd. Jahr.

b) An den Bewertungsstichtagen wird jeweils die Bewertungszahl als Maß für die Sparleistung des Bausparers ermittelt. Die für jede Zuteilungsperiode aufzustellende Zuteilungsreihenfolge bestimmt sich nach der Höhe der Bewertungszahl der Verträge am zugehörigen Bewertungsstichtag. Die höhere Bewertungszahl hat den Vorrang. Die Bewertungszahl wächst von Stichtag zu Stichtag. Der Zuwachs zu einem Stichtag ist die jeweilige mit 0,450 (Variante F30) bzw. 0,500 (in den übrigen Varianten) vervielfältigte Höhe des Bausparguthabens, geteilt durch die jeweilige Bausparsumme. Die aus der Summe der alten Bewertungszahl und dem Zuwachs entstehende neue Bewertungszahl wird auf volle Tausendstel auf- bzw. abgerundet.

c) Für Zuteilungen innerhalb einer Zuteilungsperiode können nur die Bausparverträge berücksichtigt werden, die am zugehörigen Bewertungsstichtag folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Seit Vertragsbeginn sind 24 Monate verflossen (Mindestsparzeit)
- das Bausparguthaben (Mindestsparguthaben) hat folgenden Wert erreicht:
  - I. 60 % der Bausparsumme in der Variante F60
  - II. 50 % der Bausparsumme in der Variante F50
  - III. 45 % der Bausparsumme in der Variante F45
  - IV. 40 % der Bausparsumme in der Variante F40
  - V. 35 % der Bausparsumme in der Variante F35
  - VI. 30 % der Bausparsumme in der Variante F30
- die Bewertungszahl mindestens folgenden Wert erreicht hat (Mindestbewertungszahl):
  - I. 4,800 in der Variante F60
  - II. 4,000 in der Variante F50
  - III. 3,600 in der Variante F45
  - IV. 3,200 in der Variante F40
  - V. 2,800 in der Variante F35
  - VI. 2,400 in der Variante F30

d) Die Bausparkasse errechnet aus den für die Zuteilung verfügbaren Mitteln für jeden Zuteilungstermin eine Zielbewertungszahl. Dies ist die niedrigste Bewertungszahl, die zur Zuteilung ausreicht.

(3) Hat der Vertrag nicht alle der im Abs. 2 genannten Voraussetzungen erfüllt, kann der Bausparer beantragen, dass ihm nach mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht abgestimmten Voraussetzungen die Rechte aus der Zuteilung vorab eingeräumt werden (Wahlzuteilung). Die Zuteilung erfolgt zu dem dritten Monatsersten, der dem Antrag des Bausparers folgt.

### § 5 Nichtannahme der Zuteilung; Vertragsfortsetzung

(1) Der Bausparer kann die Annahme der Zuteilung widerrufen, solange die Auszahlung der Bausparsumme noch nicht begonnen hat.

(2) Nimmt der Bausparer die Zuteilung nicht fristgemäß an oder wird die Annahme der Zuteilung widerrufen, wird der Vertrag fortgesetzt.

(3) Setzt der Bausparer seinen Vertrag fort, kann er seine Rechte aus der Zuteilung jederzeit wieder geltend machen. In diesem Fall ist der Bausparvertrag bei dem Zuteilungstermin, der dem Ablauf von 3 Monaten nach Eingang seiner Erklärung folgt, vorrangig zu berücksichtigen.

(4) Hat der Bausparer innerhalb von 10 Kalendermonaten nach Annahme der Zuteilung die von der Bausparkasse verlangten Unterlagen und Sicherheiten nicht beigebracht, so gilt die Annahme der Zuteilung als widerrufen, wenn eine dem Bausparer unter Hinweis auf die Rechtsfolgen gestellte Frist von 2 Monaten fruchtlos abläuft.

### § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen

(1) Mit Annahme der Zuteilung stellt die Bausparkasse dem Bausparer sein Bausparguthaben und das Bauspardarlehen bereit. Danach kann der Bausparer über das Bausparguthaben jederzeit, über das Bauspardarlehen nach Erfüllung der Voraussetzungen des § 7 verfügen. Die Höhe des Bauspardarlehens errechnet sich wie folgt:

Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben höchstens jedoch:

- 40 % der Bausparsumme bei Variante F60
- 50 % der Bausparsumme bei Variante F50
- 55 % der Bausparsumme bei Variante F45
- 60 % der Bausparsumme bei Variante F40
- 65 % der Bausparsumme bei Variante F35
- 70 % der Bausparsumme bei Variante F30

(2) Die Bausparkasse kann dem Bausparer nach mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht abgestimmten Voraussetzungen eine Absenkung des Tilgungsbeitrages bzw. ein erhöhtes Bauspardarlehen mit modifiziertem oder unveränderten Tilgungsbeitrag (Mehrzuteilung) anbieten oder auf Antrag seine Rechte auf die Zuteilung vorweg einräumen (Wahlzuteilung). Die Bausparkasse wird nur aus bauspartechnischen Gründen auf das Angebot der Mehrzuteilung verzichten bzw. Anträge auf Wahlzuteilung ablehnen.

(3) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem auf die Bereitstellung folgenden Monatsersten an 4 % Zins jährlich verlangen. Die Bausparkasse wird den Bausparer bei Darlehensbewilligung auf die Berechnung von Bereitstellungszinsen bei verspäteter Abnahme des Bauspardarlehens hinweisen.

### § 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten

(1) Die Bausparkasse hat einen Anspruch auf die Bestellung ausreichender Sicherheiten für ihre Forderungen aus dem Bauspardarlehen. In der Regel sind die Forderungen durch ein Grundpfandrecht an einem überwiegend Wohnzwecken dienenden inländischen Pfandobjekt zu sichern. Die Sicherung an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist möglich.

(2) Das Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- oder gleichrangigen Belastungen 80 % des von der Bausparkasse ermittelten Beleihungswertes nicht übersteigen. Die Bausparkasse ermittelt den Beleihungswert in der Regel aufgrund einer Schätzung durch einen von ihr zu bestimmenden Sachverständigen, der auch aus ihrem Hause kommen kann.

(3) Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein. Der Nachweis für die Brandversicherung zum gleitenden Neuwert kann gefordert werden.

(4) Unabhängig von der Sicherung ist Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die Monatsraten (§ 11 Abs. 2) ohne Gefährdung sonstiger Verpflichtungen erbracht werden können.

(5) Die Bausparkasse kann für ihre persönlichen und dinglichen Ansprüche die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verlangen.

(6) Gehen dem Grundpfandrecht der Bausparkasse Grundpfandrechte Dritter im Range vor oder haben Grundpfandrechte Dritter den gleichen Rang wie das Grundpfandrecht der Bausparkasse, kann sie verlangen, dass

a. der Grundstückseigentümer seine Ansprüche gegen vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger auf Rückgewähr der Grundschuld (Anspruch auf Löschung oder Rückabtretung der Grundschuld, Verzicht auf die Grundschuld sowie Zuteilung eines etwaigen Mehrerlöses in der Zwangsversteigerung) an sie abtritt und  
b. vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger erklären, die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundschulden nur für bereits ausbezahlte Darlehen in Anspruch zu nehmen (sog. Einmalvalutierungserklärung).

(7) Ist der Bausparer verheiratet, kann die Bausparkasse verlangen, dass der Ehegatte des Bausparers als Gesamtschuldner beiträgt. Dies gilt nicht, wenn die Mitverpflichtung des Ehegatten unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht gerechtfertigt ist.

(8) Weitere Darlehensvoraussetzungen werden in den "Darlehensbedingungen" geregelt, die bei Abschluss des Darlehensvertrages vereinbart werden.

#### **§ 8 Risikolebensversicherung**

Auf Antrag des Bausparers meldet die Bausparkasse ihn vor Beginn der Auszahlung des Bauspardarlehens zur Bauspar-Risikoversicherung nach Maßgabe eines mit der IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für Handwerk, Handel und Gewerbe abgeschlossenen Gruppenversicherungs-Vertrages an.

#### **§ 9 Auszahlung des Bauspardarlehens**

(1) Der Bausparer kann die Auszahlung des Bauspardarlehens nach Erfüllung der Voraussetzungen gem. § 7 entsprechend dem Baufortschritt verlangen, soweit im Darlehensvertrag keine andere Regelung getroffen wurde.

(2) Sind die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt, hat jedoch der Bausparer das Darlehen innerhalb von zwei Jahren nach Annahme der Zuteilung nicht voll abgerufen, wird die Bausparkasse dem Bausparer eine letzte Frist von 2 Monaten für den Abruf des Darlehens setzen. Ist auch nach Ablauf dieser Frist das Darlehen nicht voll abgerufen, ist die Bausparkasse zu einer Auszahlung nicht mehr verpflichtet, es sei denn, der Bausparer hat die Verzögerung nicht zu vertreten. Die Bausparkasse wird den Bausparer bei Fristsetzung auf diese Rechtsfolge hinweisen.

#### **§ 10 Darlehensgebühr**

Eine Darlehensgebühr wird nicht erhoben.

#### **§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens**

(1) Der Zinssatz für die Darlehensschuld bemisst sich entsprechend der Tabelle in Anhang A in vom Hundert jährlich (entspr. effektiver Jahreszins ab Zuteilung nach der Preisangabenverordnung). Die Bausparkasse berechnet die Zinsen monatlich auf der Grundlage taggenauer Verrechnung aller Zahlungseingänge und Belastungen. Die Zinsen werden jeweils am Monatsende fällig.

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich - Eingang jeweils am ersten Geschäftstag des Kalendermonats - eine Monatsrate in Höhe von 1,0 % des Anfangsdarlehens zu zahlen. Bei Inanspruchnahme einer Wahl- oder Mehrzuteilung gemäß § 6 Abs. 2 kann ein anderer Zins- und Tilgungsbeitrag fällig werden. Dieser wird nach einer Formel so bemessen, dass ein angemessener Austausch der Leistungen der Bausparkasse und des Bausparers stattfindet.

Auf Antrag kann mit dem Bausparer nach mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht abgestimmten Voraussetzungen ein abweichender Zins- und Tilgungsbeitrag vereinbart werden, wenn der Bausparvertrag mit der Regelsparrate bespart wurde. Der Antrag kann jederzeit, spätestens aber mit der Beantragung des Bauspardarlehens gestellt werden. Die Bausparkasse wird diesem Antrag nur aus bauspartetechnischen Gründen nicht entsprechen.

Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Monatsraten enthaltenen Zinsen zugunsten der Tilgung. Zusammen mit der Monatsrate ist gegebenenfalls zusätzlich der Versicherungszuschlag (§ 8) zu leisten.

(3) Entgelte (Gebühren), Auslagen und gegebenenfalls Versicherungsbeiträge werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.

(4) Die erste Monatsrate ist im ersten Monat nach vollständiger Auszahlung des Bauspardarlehens, bei Teilzahlung spätestens im sechsten Monat nach der ersten Teilzahlung zu zahlen. Die Bausparkasse teilt dem Bausparer die Fälligkeit der ersten Monatsrate mit.

(5) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Zahlt der Bausparer den 10. Teil des Anfangsdarlehens oder mehr in einem Betrag, mindestens aber 500 EUR als Sondertilgung zurück, so kann er verlangen, dass die Monatsrate im Verhältnis des neuen zum bisherigen Restdarlehen herabgesetzt wird.

#### **§ 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse**

Die Bausparkasse kann außer in den gesetzlich geregelten Fällen das Darlehen nur dann zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn

- a) der Bausparer mit fälligen Leistungen in Höhe von mindestens zwei Monatsraten in Verzug geraten ist und diese Leistungen auch nach Zugang einer schriftlichen Mahnung, in der auf die Kündigungsmöglichkeit hingewiesen wird, nicht innerhalb eines Monats gezahlt hat,
- b) der Wert der Sicherheiten sich so vermindert hat, dass keine ausreichende Sicherung des Bauspardarlehens mehr besteht und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist nicht erbracht werden,
- c) eine wesentliche Verschlechterung der Vermögenslage des Bausparers, eines Mitschuldners oder eines Bürgen eintritt oder bevorsteht und dadurch die Rückzahlung des Bauspardarlehens gefährdet ist,
- d) für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht worden sind.

#### **§ 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen**

(1) Teilungen, Zusammenlegungen, Ermäßigungen oder Erhöhungen von Bausparverträgen bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse. Die Bausparkasse wird Vertragsänderungen nur aus bauspartetechnischen Gründen ablehnen.

(2) Bei einer Teilung werden Bausparsumme und Bausparguthaben nach Wahl des Bausparers auf neu gebildete Verträge aufgeteilt. Die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2 b) wird neu berechnet.

(3) Bei einer Zusammenlegung werden Bausparsummen und Bausparguthaben mehrerer Verträge zu einem Vertrag zusammengelegt, der den Vertragsbeginn des ältesten der zusammengelegten Verträge erhält. Nach der Zusammenlegung ist die Bewertungszahl gleich dem mit den Bausparsummen der Einzelverträge gewogenen Mittel der erreichten Bewertungszahlen. Der neu gebildete Vertrag kann frühestens 12 Monate nach dem Vertragsbeginn des jüngsten der zusammengelegten Verträge zugeteilt werden.

(4) Bei einer Ermäßigung ändert sich die erreichte Bewertungszahl nicht.

(5) Wurde bei Abschluss des Vertrages eine Abschlussgebühr von 1,0 % der Bausparsumme berechnet, wird bei einer Erhöhung eine Abschlussgebühr von 1,0 % des Betrages, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet und dem Bausparkonto belastet. Wurde bei Abschluss des Vertrages eine Abschlussgebühr von 1,6 % der Bausparsumme berechnet, kann der Bausparer nach Ablauf von 2 Jahren und vor Ablauf von 7 Jahren, gerechnet vom Vertragsbeginn, die Bausparsumme kostenfrei in einem oder mehreren Schritten bis zu insgesamt 100 % der Ursprungsbausparsumme erhöhen. Wird die Bausparsumme darüber hinaus weiter erhöht, wird eine Gebühr von 1,0 % des Betrages, um den die Bausparsumme weiter erhöht wird, berechnet und dem Bausparkonto belastet. Die erreichte Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2 b) wird im Verhältnis der bisherigen zur neuen Bausparsumme herabgesetzt. Ein erhöhter Vertrag kann frühestens 12 Monate nach der Erhöhung zugeteilt werden.

(6) Bis zur ersten Auszahlung aus der Bausparsumme kann der Bausparer jederzeit einen Wechsel der Tarifvariante verlangen. Dabei ist ein solcher Wechsel auch mehrmals möglich.

#### § 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung

Der Bausparer kann sein Kündigungsrecht und den Anspruch auf Rückzahlung des Bausparguthabens abtreten oder verpfänden. Die Abtretung, Verpfändung und Übertragung anderer Rechte bedarf der Zustimmung der Bausparkkasse. Einer Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem Vertrag (Vertragsübertragung) stimmt die Bausparkkasse in der Regel zu, wenn der Übernehmer ein Angehöriger (§ 15 Abgabenordnung) des Bausparers ist.

#### § 15 Kündigung des Bausparvertrages durch den Bausparer, Rückzahlung des Bausparguthabens

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit kündigen. Er kann die Rückzahlung seines Bausparguthabens frühestens 6 Monate nach Eingang seiner Kündigung verlangen. Auf Wunsch des Bausparers zahlt die Bausparkkasse das Guthaben vorzeitig unter Einbehaltung eines Diskonts in Höhe von 2,5 % des Rückzahlungsbetrages aus.

(2) Solange die Rückzahlung des Bausparguthabens noch nicht begonnen hat, führt die Bausparkkasse auf Antrag des Bausparers den Bausparvertrag unverändert fort.

(3) Nur aus bauspartechnischen Gründen verfährt die Bausparkkasse wie folgt: Reichen 25 % der für die Zuteilung verfügbaren Mittel nicht für die Rückzahlung der Bausparguthaben gekündigter Verträge aus, können Rückzahlungen auf spätere Zuteilungstermine verschoben werden.

#### § 16 Kontoführung

(1) Das Bausparkkonto wird als Kontokorrentkonto geführt, d. h. sämtliche für den Bausparer bestimmten Geldeingänge werden dem Bausparkkonto gutgeschrieben, sämtliche den Bausparer betreffende Auszahlungen, Zinsen, Entgelte (Gebühren), Auslagen und sonstige ihm zu berechnende Beträge werden dem Bausparkkonto belastet.

(2) Die Bausparkkasse schließt die Konten zum Schluss eines Kalenderjahres ab. Sie übersendet dem Bausparer in den ersten zwei Monaten nach Ablauf des Kalenderjahres einen Kontoauszug mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass dieser als anerkannt gilt, wenn der Bausparer nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang schriftlichen Widerspruch einlegt.

(3) Bei mehreren Vertragsinhabern sind nur alle Vertragsinhaber gemeinsam zu Verfügungen berechtigt.

#### § 17 Kontogebühr, Entgelte und Auslagen

(1) Eine Kontogebühr wird nicht erhoben.

(2) Für bestimmte Dienstleistungen, die in einer Gebührentabelle der Bausparkkasse enthalten sind, berechnet die Bausparkkasse Entgelte (Gebühren). Die Bausparkkasse stellt die Gebührentabelle dem Bausparer auf Anforderung zur Verfügung. Erbringt die Bausparkkasse Dienstleistungen, die nicht in der Gebührentabelle enthalten sind, kann sie dem Bausparer hierfür ein Entgelt entsprechend ihrem Aufwand nach betriebswirtschaftlichen Erwägungen in Rechnung stellen.

(3) Die mit der Abwicklung des Vertrages, insbesondere mit der Beleihung und der Verwertung von Sicherheiten verbundenen Auslagen (z. B. Notariats- und Gerichtskosten, Kosten von Gutachten, Schätzungen und Baukontrollen) gehen zu Lasten des Bausparers.

(4) Die Bausparkkasse ist berechtigt, im Rahmen betriebswirtschaftlichen Erwägungen Entgelte (Gebühren) zu ändern.

#### § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung

(1) Der Bausparer ist zu einer Aufrechnung nur befugt, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

(2) Die Bausparkkasse erwirbt ein Pfandrecht auch an den Ansprüchen, die dem Bausparer gegen die Bausparkkasse aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung zustehen oder künftig zustehen werden (zum Beispiel Bausparguthaben). Das Pfandrecht dient der Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche, die der Bausparkkasse aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung gegen den Bausparer zustehen. Hat der Bausparer gegenüber der Bausparkkasse eine Haftung für Verbindlichkeiten eines anderen Bausparers der Bausparkkasse übernommen (zum Beispiel als Bürge), so sichert das Pfandrecht die aus der Haftungsübernahme folgende Schuld, jedoch erst ab ihrer Fälligkeit.

#### § 19 Sicherung der Bauspareinlagen

(1) Die Einlagen bis zu 90 % des Gegenwerts, höchstens bis 20.000 EUR, werden von der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes abgesichert. Die darüber hinaus gehenden Bauspareinlagen sind in unbegrenzter Höhe über den Bausparkassen-Einlagensicherungsfonds e.V. gesichert. Der Ausschluss der in § 3 Abs. 2 des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes genannten Anleger (z.B. Kreditinstitute, Versicherungen) gilt auch in diesem Fall. Auf Anfrage erhält der Bausparer Informationen über die Bedingungen der Sicherung.

Soweit der Einlagensicherungsfonds oder ein von ihm Beauftragter Zahlungen an einen Kunden leistet, gehen dessen Forderungen gegen die Bausparkkasse in entsprechender Höhe Zug um Zug auf den Einlagensicherungsfonds über. Entsprechendes gilt, wenn der Einlagensicherungsfonds die Zahlungen mangels Weisung eines Kunden auf ein Konto leistet, das zu seinen Gunsten bei einem anderen Kreditinstitut eröffnet wird. Die Bausparkkasse ist befugt, dem Einlagensicherungsfonds oder einem von ihm Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

(2) Stellt die Bausparkkasse den Geschäftsbetrieb ein, können die Bausparverträge mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vereinfacht abgewickelt werden. Bei einer vereinfachten Abwicklung leisten die Bausparer keine Spargzahlungen nach § 2 mehr. Zuteilungen nach § 4 und weitere Darlehensauszahlungen nach § 9 finden nicht mehr statt. Die Bausparguthaben werden entsprechend den verfügbaren Mitteln zurückgezahlt. Dabei werden alle Bausparer nach dem Verhältnis ihrer Forderungen ohne Vorrang voreinander befriedigt.

#### § 20 Bedingungsänderungen

(1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen werden dem Bausparer schriftlich mitgeteilt oder in den Hausmitteilungen der Bausparkasse unter deutlicher Hervorhebung bekannt gegeben.

(2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, können die Bestimmungen der §§ 2 bis 7, 9, 11 bis 15 und 19 Abs. 2 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.

(3) Sonstige Änderungen bedürfen des Einverständnisses des Bausparers. Dies gilt als erteilt, wenn der Bausparer der Änderung nicht binnen vier Wochen nach Bekanntgabe schriftlich widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.

## Anhang A (zu § 11):

### Effektive Jahreszinsen nach der Preisangabenverordnung

Tarifvariante	F60	F50	F45	F40	F35	F30
Nominalzins	2,00%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%
<b>1,0% Abschlussgebühr</b>						
Effektivzins	2,25%	3,27%	3,52%	3,78%	4,04%	4,29%
<b>1,6% Abschlussgebühr, von der kostenfreien Erhöhungsmöglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht.</b>						
Effektivzins	2,39%	3,40%	3,66%	3,91%	4,17%	4,43%