

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge

Tarif FREIraum

Stand: Januar 2021 F40

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

- § 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr
- § 2 Sparzahlungen
- § 3 Verzinsung des Bausparguthabens
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrages
- § 5 Nichtannahme der Zuteilung; Vertragsfortsetzung
- § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen
- § 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten
- § 8 Auszahlung des Bauspardarlehens
- § 9 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens
- § 10 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse

- § 11 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen
- § 12 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung
- § 13 Kündigung des Bausparvertrages in der Sparphase
- § 14 Kontoführung
- § 15 Servicepauschalen, Entgelte und Aufwendungen
- § 16 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Pfandrecht
- § 17 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers
- § 18 Sicherung der Bauspareinlagen
- § 19 Bedingungsänderungen

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 (Bausparkollektiv). 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 zinsgünstigen Bauspardarlehens. Die Mittel hierfür stammen aus den von Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen.

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

Hat er das im Vertrag vereinbarte Mindestsparguthaben angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Vertrag zugeteilt.

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

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 Bausparvertrag eine Bewertungszahl. Die Besparung beeinflusst also 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 deren Aus- und Umbauten, Modernisierungen, Umschuldungen und der Erwerb von Altenwohnrechten.

Soweit die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der Bausparkasse bei den Regelungen zu § 2 Abs. 2, § 6 Abs. 2 und 3, § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 Gestaltungsermessen einräumt, trifft die Bausparkasse die Entscheidungen hierzu basierend auf den gemäß § 5 Abs. 1 Alternative 1 des Bausparkassengesetzes festgelegten aufsichtsrechtlichen Grundsätzen und Kriterien, die vorrangig der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Bausparkollektivs und der Einhaltung zwingender rechtlicher Vorgaben dienen. Gemäß diesen Grundsätzen achtet die Bausparkasse hierbei auch darauf, dass eine Gleichbehandlung gewahrt wird und eine unterschiedliche Behandlung nur erfolgt, wenn hierfür sachgerechte Gründe vorliegen. Die Bausparkasse kann ihre Zustimmung verweigern oder auch unter Bedingungen oder Auflagen erteilen, wenn beispielsweise der Bausparvertrag schon vor- oder zwischenfinanziert ist oder der Tarif im Neugeschäft nicht mehr angeboten wird.

Im letzten Fall kann beispielsweise eine Erhöhung der Bausparsumme mit einem Tarifwechsel in einen aktuell im Neugeschäft von der Bausparkasse angebotenen Tarif verbunden werden.

Die nachstehende Übersicht beschreibt die Leistungen des Bausparers und der Bausparkasse:

| | |
|--|--|
| Die Bausparkasse erbringt folgende Zinsen | Die Bausparkasse berechnet folgende Zinsen und Entgelte/gebühren |
| <ul style="list-style-type: none"> • Guthabenzins 0,20 % p.a. (§ 3 Abs. 1) | <ul style="list-style-type: none"> • Abschlussgebühr in Höhe von 1,0 % bzw. 1,6 % der Bausparsumme (§ 1 Abs. 2) • Sollzinsen für das Bauspardarlehen 1,99 % p.a. (§ 9 Abs. 1) • Servicepauschale in der Sparphase 15 EUR p.a. (§ 15 Abs. 1) • Servicepauschale in der Darlehensphase 15 EUR p.a. (§ 15 Abs. 2) |
| Unter bestimmten Voraussetzungen erbringt die Bausparkasse: | Unter bestimmten Voraussetzungen fallen an: |
| <ul style="list-style-type: none"> • eine kostenfreie Erhöhung der Bausparsumme um bis zu 100 % (§ 11 Abs. 5) | <ul style="list-style-type: none"> • Entgelte für besondere Dienstleistungen (§ 15 Abs. 3 und Abs. 4), soweit nicht bereits durch die Servicepauschale (§ 15 Abs. 1 und Abs. 2) abgedeckt |

§ 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr

- (1) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrages und den Vertragsbeginn. Die Bausparsumme soll ein Vielfaches von 1.000 EUR und nicht weniger als 5.000 EUR betragen (Mindestbausparsumme).
- (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 § 11 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.
- (3) Handelt es sich beim Bausparer um eine inländische Körperschaft des öffentlichen Rechts oder um eine Anstalt des öffentlichen Rechts, wird eine Abschlussgebühr in Höhe von 0,5 % bzw. 0,8 % der Bausparsumme fällig, § 1 Abs. 2 ABB gilt entsprechend.

§ 2 Sparzahlungen

- (1) Der monatliche Bausparbeitrag bis zur ersten Auszahlung aus der zugeteilten Bausparsumme beträgt 4 Promille der Bausparsumme (Regelsparbeitrag).
- (2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Zahlungen, die den Regelsparbeitrag übersteigen (Sonderzahlungen), von ihrer Zustimmung abhängig machen.

§ 3 Verzinsung des Bausparguthabens

- (1) Das Bausparguthaben wird mit 0,20 % jährlich verzinst.
- (2) Die Zinsen werden dem Bausparkonto jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Sie werden nicht gesondert ausgezahlt. Endet die Verzinsung im Laufe des Kalenderjahres, erfolgt die Zinsgutschrift zu diesem Zeitpunkt.

§ 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 4 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 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 mindestens den Wert von 40 % erreicht.
 - Die Bewertungszahl (Mindestbewertungszahl) hat mindestens den Wert von 3,200 erreicht.

- 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 Eingang des Antrages 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.

§ 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 aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben. Die Bausparkasse ist zur Gewährung eines Darlehens, das weniger als 1.000 EUR beträgt, nicht verpflichtet.
- (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 unverändertem Tilgungsbeitrag (Mehrzuteilung) anbieten.
- (3) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen erhebt die Bausparkasse von dem dritten auf die Bereitstellung des Darlehens folgenden Monatsersten an 1,0 % Zins jährlich.
- (4) Der tarifliche Darlehensanspruch erlischt 24 Monate nach der Annahme der Zuteilung, wenn der Bausparer bis dahin keinen Darlehensantrag gestellt hat.
- (5) Ein Bauspardarlehen an einen Verbraucher wird insbesondere als Immobilier-Verbraucherdarlehen oder als Allgemein-Verbraucherdarlehen gewährt. Wenn das Darlehen durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist oder für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt ist, handelt es sich um ein Immobilier-Verbraucherdarlehen. Anderenfalls ist es regelmäßig ein Allgemein-Verbraucherdarlehen. Je nach Darlehensart ergeben sich unterschiedliche Rechtsfolgen.

§ 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 inländischem 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 oder der Schweizerischen Eidgenossenschaft ist mit Zustimmung der Bausparkasse möglich.
- (2) Das Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- oder gleichrangigen Belastungen den im Bausparkassengesetz vorgegebenen Beleihungsauslauf bezogen auf den von der Bausparkasse festgesetzten Beleihungswert nicht übersteigen.

- (3) Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein. Der Nachweis für die Gebäudeversicherung gegen die Risiken Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser und in besonders gefährdeten Lagen gegen weitere Elementarschäden zum gleitenden Neuwert kann gefordert werden.
- (4) Unabhängig von der Sicherung sind Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und insbesondere der Nachweis, dass die Monatsraten (§ 9 Abs. 2) ohne Gefährdung sonstiger Verpflichtungen erbracht werden können.
- (5) Der Darlehensnehmer ist auf Anforderung der Bausparkasse verpflichtet, ausreichende und angemessene Informationen zu Einkommen, Ausgaben und anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen, anhand derer die Bausparkasse die Kreditwürdigkeitsprüfung vornehmen kann, zur Verfügung zu stellen. Dabei ist der Darlehensnehmer verpflichtet, wahrheitsgemäße Angaben zu machen und vollständige Unterlagen für die Kreditwürdigkeitsprüfung beizubringen.
- (6) Die Bausparkasse kann für ihre persönlichen und dinglichen Ansprüche die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verlangen.
- (7) Gehen dem Grundpfandrecht der Bausparkasse andere 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 ausgezahlte Darlehen in Anspruch zu nehmen (sog. Einmalvaluierungserklärung).
- (8) Ist der Bausparer verheiratet oder lebt er in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, kann die Bausparkasse verlangen, dass der Ehegatte/eingetragene Lebenspartner des Bausparers als Gesamtschuldner beitrifft. Dies gilt nicht, wenn die Mitverpflichtung des Ehegatten/eingetragenen Lebenspartners unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht gerechtfertigt ist.
- (9) Weitere Darlehensvoraussetzungen werden in den „Darlehensbedingungen“ geregelt.

§ 8 Auszahlung des Bauspardarlehens

- (1) Der Bausparer kann die Auszahlung des Bauspardarlehens nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 7 entsprechend dem Baufortschritt verlangen, soweit im Darlehensvertrag keine andere Regelung getroffen wird.
- (2) Sind die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt, hat jedoch der Bausparer das Darlehen innerhalb von 2 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.

§ 9 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

- (1) Der gebundene Sollzinssatz für die Darlehensschuld beträgt 1,99 % jährlich.
Der entsprechende effektive Jahreszins ab Zuteilung nach der Preisangabenverordnung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.
Die Bausparkasse berechnet die Zinsen monatlich auf der Grundlage taggenauer Verrechnung aller Zahlungseingänge und Belastungen.
Die Zinsen werden jeweils am Monatsende fällig.

| Effektiver Jahreszins gemäß PAngV in % | | | | |
|--|------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Tarif | Monatsrate | 500 - 101 TEUR BSS* | 100 - 51 TEUR BSS* | 50 - 5 TEUR BSS** |
| F 40 / 1% AG | 1 % | 2,30 % - 2,36 % | 2,37 % - 2,44 % | 2,34 % - 3,22 % |
| F 40 / 1,6 % | 1 % | 2,44 % - 2,50 % | 2,51 % - 2,58 % | 2,48 % - 3,36 % |

* Der ausgewiesene effektive Jahreszins beinhaltet die Grundbuchkosten der Neueintragung einer Buchgrundschuld.

** Der ausgewiesene effektive Jahreszins beinhaltet keine Kosten der Sicherstellung (Vergabe ohne Sicherstellung möglich)

Da im Regelfall diese Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge bei Vertragsbeginn oder nach einer Vertragsänderung ausgehändigt werden, zu diesem Zeitpunkt die Höhe des nach Zuteilung auszahlenden Bauspardarlehens noch nicht feststeht, handelt es sich bei der obigen Angabe nur um musterhafte Berechnungen. Der effektive Jahreszins wird nach Zuteilung ermittelt und dem Bausparer zusammen mit dem Darlehensangebot mitgeteilt.

- (2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich – Eingang jeweils am ersten Geschäftstag des Kalendermonats – eine Monatsrate zu zahlen. Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Monatsraten enthaltenen Zinsen zugunsten der Tilgung. Bei Inanspruchnahme einer Wahlzuteilung gemäß § 4 Abs. 3 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. Die Monatsrate wird jedoch nur soweit abgesenkt, dass eine Darlehenslaufzeit von 25 Jahren nicht überschritten wird.
- (3) Entgelte und Auslagen werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.
- (4) Die erste Monatsrate ist im ersten Monat nach vollständiger Auszahlung des Bauspardarlehens, bei Teilauszahlung spätestens im sechsten Monat nach der ersten Teilauszahlung 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 10 % 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.

§ 10 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse

- (1) Die Bausparkasse kann das Darlehen in den gesetzlich geregelten Fällen zur sofortigen Rückzahlung kündigen, insbesondere wenn
- a) bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag der Bausparer mit mindestens 2 aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und die Bausparkasse dem Bausparer 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) bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag der Bausparer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise in Verzug ist, bei einer Vertragslaufzeit bis zu drei Jahren mit mindestens 10 Prozent oder bei einer Vertragslaufzeit von mehr als drei Jahren mit mindestens 5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und die Bausparkasse dem Bausparer 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;
 - c) in den Vermögensverhältnissen des Bausparers/Mitverpflichteten 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 Bausparkasse kann in diesen Fällen den Darlehensvertrag vor Auszahlung des Darlehens im Zweifel stets, nach Auszahlung nur in der Regel fristlos kündigen.

- (2) Das Recht der Bausparkasse, das Bauspardarlehen aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, bleibt hiervon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn der Bausparer für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtig erteilt oder vorenthalten hat.

§ 11 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen

- (1) Teilungen, Zusammenlegungen, Ermäßigungen oder Erhöhungen von Bausparverträgen bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse.
- (2) Bei einer Teilung werden Bausparsumme und Bausparguthaben nach Wahl des Bausparers auf neu gebildete Verträge aufgeteilt. Die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2) wird neu berechnet. Geteilte Verträge können frühestens 3 Monate nach der Teilung zugeteilt werden.
- (3) Bei einer Zusammenlegung werden Bausparsummen und Bausparguthaben mehrerer Verträge eines Tarifes 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 wird die erreichte Bewertungszahl im Verhältnis der bisherigen zu der neuen Bausparsumme herabgesetzt. Ein ermäßigter Vertrag kann frühestens 3 Monate nach der Ermäßigung zugeteilt werden.
- (5) Wurde bei Abschluss des Vertrages eine Abschlussgebühr von 1,0 % der Bausparsumme gezahlt, 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 gezahlt, 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 wird im Verhältnis der bisherigen zur neuen Bausparsumme herabgesetzt. Ein erhöhter Vertrag kann frühestens 12 Monate nach der Erhöhung zugeteilt werden.

§ 12 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 Bausparkasse. Einer Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem Bausparvertrag (Vertragsübertragung) stimmt die Bausparkasse in der Regel zu, wenn der Übernehmer ein Angehöriger (§ 15 Abgabenordnung) des Bausparers ist.

§ 13 Kündigung des Bausparvertrages in der Sparphase

- (1)
- (a) 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 Bausparkasse das Guthaben vorzeitig unter Einbehaltung eines Diskonts in Höhe von 2,5 % des Rückzahlungsbetrages aus. Solange die Rückzahlung des Bausparguthabens noch nicht begonnen hat, führt die Bausparkasse auf Antrag des Bausparers den Bausparvertrag unverändert fort.
- (b) Zur Sicherung von möglichst gleichmäßigen und kurzen Sparzeiten bis zur Zuteilung der Bausparverträge gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 des Bausparkassengesetzes kann die Bausparkasse die Rückzahlung der Bausparguthaben der von Bausparern gekündigten Verträge nach Maßgabe der folgenden Regelungen auf spätere Zuteilungstermine verschieben. Reichen nach Bestätigung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers zu einem Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 2a) 25 Prozent der für die Zuteilung verfügbaren Mittel nicht für die Rückzahlung der gesamten Bausparguthaben der gekündigten Bausparverträge aus, erfolgt

die Rückzahlung in der Reihenfolge der eingegangenen Kündigungen, sofern die Fristen nach Abs. 1a S. 2 und 3 nicht eingehalten werden. Die Rückzahlung der restlichen Guthaben wird in diesem Fall auf den jeweils nächsten Zuteilungstermin (oder, je nach Zuteilungsverfahren: auf die jeweils nächste Zuteilungsperiode) verschoben. Der Wirtschaftsprüfer prüft, ob am jeweils nächsten Bewertungsstichtag ausreichende für die Zuteilung verfügbare Mittel vorhanden sind, die Sätze 2 und 3 gelten entsprechend. Ist unter Berücksichtigung der Reihenfolge der eingegangenen Kündigungen zu einem Bewertungsstichtag eine Rückzahlung in einem Betrag drei Monate nach dem Zeitpunkt nicht möglich, zu dem der Bausparer gemäß Abs. 1a Satz 2 die Auszahlung hätte frühestens verlangen können, so zahlt die Bausparkasse die betreffenden Bausparguthaben anteilmäßig in Teilbeträgen zurück. Dabei sind verbleibende Restguthaben von weniger als 50 EUR jeweils in einem Betrag zurückzuzahlen.

- (2) Die Bausparkasse kann den Bausparvertrag in den folgenden Fällen kündigen:
- a) 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 mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Die Bausparkasse wird den Bausparer rechtzeitig auf die Rechtsfolgen der Nichtzahlung der Regelsparbeiträge hinweisen.
- b) Hat das Bausparguthaben die Bausparsumme überschritten, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von 3 Monaten kündigen.
- c) Sind seit Vertragsbeginn mindestens 15 Jahre vergangen und liegt der Zuteilungstermin, zu dem die Zuteilung bei Zuteilungsannahme durch den Bausparer erstmals hätte erfolgen können, mindestens 4 Jahre zurück, kann die Bausparkasse den Bausparer mit einer Frist von einem Jahr in Textform auffordern, spätestens zu dem nach Ablauf dieser Frist nächstmöglichen Zuteilungstermin die Rechte aus der Zuteilung geltend zu machen und spätestens zu diesem Zeitpunkt das Guthaben abzurufen. Der Bausparer wird dabei auch aufgefordert, innerhalb der Frist von 6 Monaten das Bauspardarlehen zu beantragen oder auf das Darlehen zu verzichten. Kommt der Bausparer dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nach, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn sie bei der Aufforderung auf ihr Kündigungsrecht hingewiesen hat.
- d) Sind seit Vertragsbeginn mindestens 15 Jahre vergangen und erreicht das Bausparguthaben nicht das Mindestsparguthaben (§ 4 Abs. 2c), kann die Bausparkasse den Bausparer mit einer Frist von 18 Monaten in Textform auffordern, den Differenzbetrag zwischen dem Mindestsparguthaben und Bausparguthaben zu leisten. Kommt der Bausparer dieser Aufforderung innerhalb der 18 Monatsfrist nicht nach, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn sie bei der Aufforderung auf ihr Kündigungsrecht hingewiesen hat. Wurde der Vertrag erhöht, ist für den Beginn der 15 Jahresfrist der Zeitpunkt der Erhöhung maßgeblich. Das Kündigungsrecht besteht nicht, soweit der Bausparer den Eintritt der in Satz 1 genannten Kündigungsvoraussetzungen, z. B. wegen vorrangiger individueller Vertragsabreden mit der Bausparkasse im Rahmen von Vorfinanzierungen von Bausparverträgen, nicht zu vertreten hat.
- Die Bausparkasse wird ihre Aufforderung frühestens nach Ablauf des Kalenderjahres aussprechen, in dem der Bausparer sein 25. Lebensjahr vollendet hat.
- e) Ist die Bausparkasse gemäß § 6 Abs. 1 zur Gewährung eines Bauspardarlehens nicht mehr verpflichtet, kann sie den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen.
- f) Die Bausparkasse kann den Bausparvertrag in sonstigen gesetzlich geregelten Fällen kündigen.

§ 14 Kontoführung

- (1) Das Bausparkonto wird als Kontokorrentkonto geführt, das heißt sämtliche für den Bausparer bestimmten Geldeingänge werden dem Bausparkonto gutgeschrieben, sämtliche den Bausparer betreffenden Auszahlungen, Zinsen, Entgelte, Auslagen und sonstige ihm zu berechnende Beträge werden dem Bausparkonto belastet.

- (2) Die Bausparkasse schließt die Konten zum Schluss eines Kalenderjahres ab. Sie übersendet dem Bausparer in den ersten 2 Monaten nach Ablauf des Kalenderjahres einen Kontoauszug mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass dieser als anerkannt gilt, wenn der Bausparer nicht innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Zugang in Textform Widerspruch einlegt.
- (3) Die Bausparkasse kann mit dem Bausparer vereinbaren, dass der den Bausparvertrag betreffende Schriftverkehr auf elektronischen Kommunikationswegen zulässig ist.
- (4) Bei mehreren Vertragsinhabern sind nur alle Vertragsinhaber gemeinsam zu Verfügungen berechtigt.

§ 15 Servicepauschalen, Entgelte und Aufwendungen

- (1) Die Bausparkasse berechnet dem Bausparer für jedes Konto während der Sparphase bis zur Darlehensphase (s. Absatz 2) jeweils am Jahresanfang eine Servicepauschale von 15 EUR. Für das erste Vertragsjahr gilt: Bei Beginn des Vertrages im 1. Kalenderhalbjahr wird die volle Servicepauschale, bei Beginn im 2. Halbjahr die halbe Servicepauschale berechnet. Der Bausparer kann dafür unter Beachtung der Bestimmungen des § 11 ABB die folgenden Dienstleistungen wie Vertragsübertragung, Vertragszusammenlegung, Vertragsteilung, Ermäßigung der Bausparsumme, Wiederherstellung des Bausparvertrages sowie Erstellung einer Zweitschrift eines Kontoauszuges ohne weiteres Entgelt beliebig oft in Anspruch nehmen.
- (2) Die Bausparkasse berechnet dem Bausparer für jedes Konto während der Darlehensphase ab dem ersten auf die erste (Teil-)Auszahlung folgenden Kalenderjahr jeweils am Jahresanfang eine Servicepauschale von 15 EUR. Der Bausparer kann dafür die folgenden Dienstleistungen wie Prüfung einer Schuldübernahme, Prüfung einer Schuldhaftentlassung eines Darlehensnehmers, Prüfung eines Sicherheitentausches oder Sicherheitsfreigabe jeweils mit Immobilienbewertung und/oder mit Bewertung sonstiger Sicherheiten, Prüfung der Abgabe von Vorrangräumungserklärungen im Zusammenhang mit Grundschulden und Prüfung sonstiger Zustimmungen zu Grundbucheintragungen sowie Erstellung einer Zweitschrift eines Kontoauszuges ohne weiteres Entgelt beliebig oft in Anspruch nehmen.
- (3) Erbringt die Bausparkasse im Auftrag des Bausparers oder in dessen mutmaßlichem Interesse Leistungen, die nicht in den Absätzen 1 oder 2 enthalten sind, und die nach den Umständen nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind, kann sie hierfür dem Bausparer im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften ein angemessenes Entgelt in Rechnung stellen.
- (4) Die Ansprüche der Bausparkasse auf Aufwendungsersatz richten sich nach den gesetzlichen Grundlagen.
- (5) Für eine Leistung, zu deren Erbringung die Bausparkasse kraft Gesetzes oder aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht verpflichtet ist oder die sie allein im eigenen Interesse wahrnimmt, wird die Bausparkasse kein Entgelt berechnen, es sei denn, es ist gesetzlich zulässig und wird nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung erhoben.

§ 16 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Pfandrecht

- (1) Die Bausparkasse kann ihr obliegende Leistungen an den Bausparer wegen eigener Ansprüche aus ihrer Geschäftsverbindung zurückhalten, auch wenn diese nicht auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhen.
- (2) Die Bausparkasse erwirbt ein Pfandrecht an den Ansprüchen, die dem Bausparer gegen die Bausparkasse aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung zustehen oder zukünftig zustehen werden (zum Beispiel Bausparguthaben). Das Pfandrecht dient der Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche, die der Bausparkasse aus der Geschäftsverbindung gegen den Bausparer zustehen. Hat der Bausparer gegenüber der Bausparkasse eine Haftung für Verbindlichkeiten eines anderen Bausparers der Bausparkasse übernommen (zum Beispiel als Bürge), so sichert das Pfandrecht die aus der Haftungsübernahme folgende Schuld, jedoch erst ab ihrer Fälligkeit.

§ 17 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers

- (1) Nach dem Tod des Bausparers sind der Bausparkasse zur Klärung der Verfügungsberechtigung ein Erbschein, ein Testamentsvollstreckerzeugnis oder andere hierfür geeignete Unterlagen vorzulegen; fremdsprachige Urkunden sind auf Verlangen der Bausparkasse in beglaubigter deutscher Übersetzung vorzulegen.
- (2) Die Bausparkasse kann denjenigen, der ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift der letztwilligen Verfügung (Testament, Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorlegt und der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten. Dies gilt nicht, wenn der Bausparkasse bekannt ist, dass der dort Genannte (z. B. nach Anfechtung oder wegen Nichtigkeit des Testaments) nicht verfügungsberechtigt ist oder wenn ihr dies infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

§ 18 Sicherung der Bauspareinlagen

- (1) Informationen zur Einlagensicherung (Sicherungsstatut): Durch die Mitgliedschaft der Bausparkasse in der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH sind die Bauspareinlagen einschließlich Zinsen in gesetzlicher Höhe gesichert. Sofern Einlagen ausnahmsweise gesetzlich vom Schutz ausgeschlossen sind, wird der Bausparer hierüber in einer von ihm gesondert zu unterzeichnenden Erklärung informiert.
- (2) Stellt die Bausparkasse den Geschäftsbetrieb ein, können die Bausparverträge mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vereinfacht abgewickelt werden. Bei einer vereinfachten Abwicklung leisten die Bausparer keine Spargahlungen nach § 2 mehr. Zuteilungen nach § 4 und weitere Darlehensauszahlungen nach § 8 finden nicht mehr statt. Die Bausparguthaben werden entsprechend den verfügbaren Mitteln zurückgezahlt. Dabei werden alle Bausparer nach dem Verhältnis ihrer Forderungen ohne Vorrang voneinander befriedigt.

§ 19 Bedingungsänderungen

- (1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge werden dem Bausparer in Textform mitgeteilt oder in den Hausmitteilungen der Bausparkasse unter deutlicher Hervorhebung bekannt gegeben. Änderungen können auch auf elektronischem Kommunikationsweg übermittelt werden, wenn diese Form im Rahmen der Geschäftsbeziehung vereinbart worden ist.
- (2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, können die Bestimmungen der §§ 2 bis 13 und 18 Abs. 2 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.
- (3) Änderungen der übrigen Bestimmungen bedürfen des Einverständnisses des Bausparers.
 - a) Betrifft die Änderung § 14 Abs. 2 oder 3, die §§ 16; 17; 18 Abs. 1 oder die Präambel, gilt die Zustimmung als erteilt, wenn der Bausparer der Änderung nicht binnen zwei Monaten nach Zugang einer Mitteilung nach Abs. 1 in Textform widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.
 - b) Betrifft die Änderung die §§ 1, 14 Abs. 1, 15 oder 19, gilt die Zustimmung unter den Voraussetzungen des Abs. 3a) als erteilt, wenn:
 - (aa) die Bausparbedingungen an nach Abschluss des Vertrags geänderte gesetzliche Regelungen angepasst werden, oder
 - (bb) die Bausparbedingungen an nach Abschluss des Vertrags ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung angepasst werden, oder
 - (cc) die Änderung für den Bausparer lediglich rechtlich vorteilhaft ist, oder
 - (dd) die Änderung lediglich redaktionellen Zwecken dient und keine inhaltlichen Auswirkungen hat.
- (4) Bei Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung und Erhöhung von Bausparverträgen (§ 11) gelten die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderung jeweils aktuellen Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, die dem Bausparer auf dem in Absatz 1 beschriebenen Kommunikationsweg übermittelt werden.

Die SIGNAL IDUNA Bauspar AG nimmt am Schlichtungsverfahren des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten zwischen privaten Bausparkassen und Verbrauchern teil. Die Schlichtungsstelle ist als Verbraucherschlichtungsstelle gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 UKlaG in Verbindung mit § 11 Abs. 1 FinSV anerkannt.

Der Bausparer erreicht die Schlichtungsstelle wie folgt:

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Schlichtungsstelle Bausparen

Postfach 30 30 79

10730 Berlin

Telefon +49 30 59 00 91-500 bzw. -550

Telefax +49 30 59 00 91-501

E-Mail: info@schlichtungsstelle-bausparen.de

Internet: www.schlichtungsstelle-bausparen.de