

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (Bausparbedingungen) der BHW Bausparkasse AG

Tarif FörderBausparen (FFM) (gelten für die ab 01.06.2009 abgeschlossenen Bausparverträge und Vertragserhöhungen)

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

- § 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr
- § 1a Tarifvarianten
- § 2 Sparzahlungen
- § 3 Verzinsung des Sparguthabens
- § 3a Wechsel der Tarifvariante
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrags
- § 5 Nichtannahme der Zuteilung; Vertragsfortsetzung
- § 6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen
- § 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten
- § 8 Risikolebensversicherung
- § 9 Auszahlung des Bauspardarlehens
- § 10 –
- § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens
- § 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse
- § 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung und Erhöhung von Bausparverträgen
- § 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung
- § 15 Kündigung des Bausparvertrages durch den Bausparer, Rückzahlung des Bausparguthabens
- § 16 Kontoführung
- § 17 Kontogebühr, Entgelte und Aufwendungersatz
- § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung
- § 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers
- § 20 Sicherung der Bauspareinlagen
- § 21 Bedingungsänderungen
- § 22 Zusammenarbeit mit der Deutsche Bank AG und deren Konzernunternehmen
- § 23 Wahlrechte der Bausparkasse
- § 24 Auszahlungsphase einer lebenslangen Altersversorgung
- Besondere Bedingungen für eine Altersvorsorge-Bauspar-Vorfinanzierung gemäß § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz
- § 25 Außergerichtliche Streitschlichtung

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

Der Bausparvertrag, auf den diese Bedingungen Anwendung finden, ist ein Altersvorsorgevertrag im Sinne des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes. Er ist nach Maßgabe der Vorschriften des § 10a und des Elften Abschnitts des Einkommensteuergesetzes bis zu bestimmten Höchstgrenzen förderungsfähig.

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. Das Ziel einer möglichst niedrigen Verzinsung wird dadurch erreicht, dass die Tilgungszeit in allen Tarifvarianten etwas kürzer ist als die Regelsparzeit.

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 Bauspardarlehens. 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. Hat er das im Vertrag vereinbarte Mindestguthaben angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Vertrag zugeteilt. Die BHW Bausparkasse AG (nachfolgend: Bausparkasse) zahlt dann 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 Bausparer eine Bewertungszahl. Der Bausparer beeinflusst also mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparverträge mit den höchsten Bewertungszahlen haben als erste Anspruch auf Zuteilung.

Wofür geförderte Bausparguthaben und Bauspardarlehen aus Altersvorsorge-Bausparverträgen verwendet werden können, ergibt sich aus dem Bausparkassengesetz in Verbindung mit dem Einkommensteuergesetz und dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz. Der geförderte Verwendungszweck gemäß § 1 Abs. 1a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz i. V. m. § 92a Abs. 1 Einkommensteuergesetz ist insbesondere die Anschaffung und die Herstellung einer selbstgenutzten Wohnung.

Für die förderungsschädliche Verwendung des Bausparguthabens erfolgt seine Entnahme über eine Zuteilung oder eine Kündigung des Bausparvertrages. Das Guthaben ist stets vollständig zu entnehmen.

Wird das Bauspardarlehen für andere als die im Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz genannten Möglichkeiten, insbesondere für Um- oder Ausbauten sowie Modernisierungen, verwendet, so ist dies eine förderungsschädliche Verwendung.

Wird der Bausparvertrag nicht wohnungswirtschaftlich verwendet und besteht er noch bis zu dem vereinbarten Beginn der Auszahlungsphase fort, erfolgt die Auszahlung des Guthabens in Form einer lebenslangen Altersversorgung.

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

- Bei Abschluss des Bausparvertrags 3 % der Bausparsumme (§ 1 Abs. 2, Satz 1)
 - Bei Erhöhung des Bausparvertrags 3 % des Erhöhungsbetrags (§ 13 Abs. 5, Satz 1)
 - gebundener Sollzins 1,5 % (§ 11 Abs. 1 und 2)
 - Kontogebühr 30,00 EUR jährlich bis einschließlich des Jahres der Zuteilungsannahme (§ 17 Abs. 1)
- Ferner können anfallen:
- Zins für Bereitstellung des Bauspardarlehens 1,5 % p. a. (§ 6 Abs. 2)
 - Gebühren und Entgelte für sonstige Dienstleistungen (§ 17 Abs. 2)
- Verzinsung des Bausparguthabens: 1 % p. a. (§ 3)

Die nachfolgenden Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge regulieren Rechte und Pflichten des Bausparers und der Bausparkasse. Sie dienen dem beiderseitigen Interesse und sollen die sachgerechte Gleichbehandlung aller Bausparer sicherstellen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die erforderliche Genehmigung erteilt.

§1 Vertragsabschluss / Abschlussgebühr

(1) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrags und den Vertragsbeginn. Die Bausparsumme soll ein Vielfaches von 500,00 EUR betragen, mindestens 15.000,00 EUR. Je Bausparer kann nur ein Altersvorsorge-Bausparvertrag in diesem Tarif abgeschlossen werden.

(2) Die Abschlussgebühr beträgt 3 % der Bausparsumme. Der Anspruch auf die Abschlussgebühr entsteht mit Abschluss des Bausparvertrages. Sie wird in gleichmäßigen Jahresbeträgen über einen Zeitraum von fünf Jahren fällig, und zwar erstmals zum Vertragsbeginn und anschließend zum Monatsultimo jeweils ein Jahr später. Bei Auszahlung nach Zuteilung (§ 6) oder Rückzahlung des Bausparguthabens aufgrund einer Kündigung (§ 15) vor Ablauf von fünf Jahren seit Vertragsbeginn wird die restliche Abschlussgebühr fällig und dem Bausparkonto belastet, es sei denn, das Bausparguthaben wird auf einen anderen Altersvorsorgevertrag übertragen oder nach Kündigung im Sinne des § 92a Einkommensteuergesetz verwendet. In Übrigen wird die Abschlussgebühr nicht – auch nicht anteilig – zurückgezahlt oder herabgesetzt, wenn der Bausparvertrag gekündigt, die Bausparsumme ermäßigt oder nicht voll in Anspruch genommen wird. Weitere Abschluss- und Vertriebskosten, insbesondere für das Bauspardarlehen, fallen nicht an.

(3) Erbringt der Bausparer bis spätestens 6 Monate nach dem Datum der Annahmeerklärung der Bausparkasse keine Zahlung auf seine Abschlussgebühr, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag ohne weiteres kündigen. In diesem Fall macht die Bausparkasse ihren Anspruch auf die Abschlussgebühr nicht geltend.



§ 1a Tarifvarianten

- (1) Der Bausparer entscheidet sich bei Abschluss des Vertrags je nach Wahl des Tilgungsbeitrags (Zins- und Tilgungsleistung) (§ 11) und der voraussichtlichen Ansparzeit für eine der Tarifvarianten aus Tabelle 1.
- (2) Ein Wechsel der Tarifvariante kann nach Maßgabe des § 3a erfolgen.

Sparphase				
Tarifvariante	Guthaben-zinssatz pro Jahr	voraussichtliche Ansparzeit bis zur Zuteilung bei Regelbesparung	Regelsparbeitrag in % der Bausparsumme	Bewertungszahlfaktor
R1	1 %	ca. 19 Jahre 10 Monate	2	2,1
R2	1 %	ca. 14 Jahre 11 Monate	2,7	2,7
R3	1 %	ca. 10 Jahre 0 Monate	4,1	3,8
Darlehensphase				
Tilgungsvariante	Darlehenslaufzeit bei Regeltilgung (Bausparsumme 40 TEUR) in Jahren/Monaten (ca.)	monatlicher Tilgungsbeitrag (Zins- und Tilgungsleistung) in % der Bausparsumme	gebundener Sollzins pro Jahr nominal	Effektiver Jahreszins ab Zuteilung nach Preisangabenverordnung
R1	18/3	2,8	1,50 %	1,87 %
R2	13/10	3,6	1,50 %	1,98 %
R3	8/10	5,5	1,50 %	2,23 %

Tabelle 1: Überblick über die Tarifvarianten.

§ 2 Sparzahlungen

(1) Der monatliche Bausparbeitrag beträgt je nach Tarifvariante (§ 1a Abs. 1) 4,1 %, 2,7 % oder 2,0 % der Bausparsumme (Regelsparbeitrag). Der Regelsparbeitrag wird vom Bausparer solange gezahlt, bis aus dem zugeteilten Bausparvertrag die Auszahlung des Bausparguthabens erfolgt. Die staatlichen Zulagen werden für den Altersvorsorge-Bausparvertrag auf den zu erbringenden Regelsparbeitrag angerechnet, soweit mit dem Bausparer nicht ausdrücklich Abweichendes vereinbart ist.

(2) Der Bausparer kann (inklusive der Zulagen) bis zur Ausschöpfung des Förderhöchstbetrags für Altersvorsorgebeiträge gemäß § 10 a Einkommensteuergesetz über den Regelsparbeitrag hinaus sparen. Die Bausparkasse weist Sparbeiträge zurück, die diese Grenze übersteigen. Satz 1 gilt auch, wenn die Bausparsumme überschritten wird. Satz 2 gilt nicht, wenn Guthaben aus einem Altersvorsorgevertrag eines anderen Anbieters auf die Bausparkasse nach deren Zustimmung übertragen wird.

(3) Der Bausparer hat das Recht, die Sparzahlungen jederzeit auszu setzen und damit den Vertrag ruhen zu lassen.

(4) Die Anlage vermögenswirksamer Leistungen ist in diesem Tarif nicht möglich.

Einzahlungen dürfen nach § 2 Abs. 2 dieser Bedingungen die in § 10a Abs. 1 des Einkommenssteuergesetzes genannten jährlichen Höchstbeträge nicht überschreiten. Diese Sparbeiträge sind daher keine prämienbegünstigten Aufwendungen im Sinne des Wohnungsbau-Prämengesetzes.

§ 3 Verzinsung des Sparguthabens

- (1) Das Bausparguthaben wird taggenau mit 1 % jährlich verzinst.
- (2) Der Guthabenzins wird dem Bausparkonto jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Bei Auszahlung des gesamten Bausparguthabens erfolgt die Zinsgutschrift bereits zu diesem Zeitpunkt. Die Guthabenzinsen werden nicht gesondert ausgezahlt.
- (3) Verzichtet der Bausparer bei Zuteilung des Bausparvertrags auf das Bauspardarlehen, erhält er einen Sparbonus von 6 % der Bausparsumme. Dies gilt auch, wenn der Bausparer nach Annahme der Zuteilung die Darlehensvoraussetzungen gemäß § 7 nicht erfüllt oder das Darlehen nicht, auch nicht teilweise, innerhalb der in § 9 Abs. 2 geregelten Frist abrupt.

§ 3a Wechsel der Tarifvariante

Der Bausparer kann die gewählte Tarifvariante (§ 1a Abs. 1) auf ausdrücklichen Antrag nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen wechseln:

- Ein Wechsel der Tarifvariante ist nach Vertragsabschluss jederzeit bis zur Zusage des Bauspardarlehens oder eines Vor- und Zwischenkredits, längstens jedoch bis zur ersten Auszahlung möglich. Der Bausparvertrag kann danach frühestens in der Zuteilungsperiode zugeteilt werden, für die der auf den Eingang der Mitteilung über die Ausübung des Wahlrechts folgende Bewertungsstichtag nach § 4 Abs. 2a maßgebend ist.
- Beim Wechsel der Tarifvariante wird die erreichte Bewertungszahl entsprechend der gewählten Tarifvariante in der Weise angepasst, dass sie durch den Bewertungszahlfaktor der bisherigen Tarifvariante dividiert und mit dem Bewertungszahlfaktor der neu gewählten Tarifvariante (§ 1a Abs. 1) multipliziert wird (kaufmännisch gerundet auf 2 Nachkommastellen).

§ 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 Zuteilungsnachricht zu erklären, ob er die Rechte aus der Zuteilung wahrnimmt (Zuteilungsannahme).

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

- Die Zuteilungstermine der Kalenderquartale werden zu Zuteilungsperioden zusammengefasst. Jeder Zuteilungsperiode ist ein Bewertungsstichtag zugeordnet. Der zugehörige Bewertungsstichtag für die Zuteilungsperiode ist für das:
 - Quartal der 30.09. des Vorjahres,
 - Quartal der 31.12. des Vorjahres,
 - Quartal der 31.03. des laufenden Jahres,
 - Quartal der 30.06. des laufenden Jahres.
- An den Bewertungsstichtagen wird jeweils die Bewertungszahl als Maß für die Sparleistung ermittelt. Die Bewertungszahl des einzelnen Bausparvertrages ist die Summe sämtlicher Habensalden (jeweilige Höhe des auf volle EUR auf- bzw. abgerundeten Bausparguthabens, soweit es die Bausparsumme nicht übersteigt) an den von dem Bausparvertrag schon durchlaufenen Bewertungsstichtagen, multipliziert mit dem Bewertungszahlfaktor (gemäß nachstehender Tabelle) geteilt durch die Bausparsumme.

Variante	Bewertungszahlfaktor
R1	2,1
R2	2,7
R3	3,8

c) Für Zuteilungen innerhalb einer Zuteilungsperiode werden nur die Bausparverträge berücksichtigt, bei denen am zugehörigen Bewertungsstichtag das Bausparguthaben des Vertrages mindestens 47 % der Bausparsumme (Mindestsparguthaben) erreicht hat und die Bewertungszahl mindestens 33,00 (Mindestbewertungszahl) beträgt.

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.

§ 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 einem Monat 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. Das geförderte Bausparguthaben und das geförderte Bauspardarlehen sind für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung im Sinne des § 92a Abs. 1 Satz 1 Einkommensteuergesetz einzusetzen. Der Bausparer kann



nach der Zuteilung über das Bausparguthaben jederzeit, über das Bauspardarlehen nach Erfüllung der Voraussetzungen des § 7 verfügen. Das Bausparguthaben wird im Rahmen der Zuteilung vollständig ausgezahlt. Eine Auszahlung erfolgt ggf. nach Abzug von seitens der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) zurückgeforderten Zulagen und nachdem die hierfür notwendigen Daten von der ZfA zur Verfügung gestellt wurden.

Die Höhe des Bauspardarlehens errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben. Ein Anspruch auf ein Bauspardarlehen von weniger als 2.000,00 EUR besteht nicht.

(2) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen verlangt die Bausparkasse vom dritten auf die Bereitstellung folgenden Monatsersten an 1,5 % Zins jährlich.

(3) Ein Bauspardarlehen an einen Verbraucher wird in der Regel als Immobilien-Verbraucherdarlehen andernfalls als Allgemeine-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 Immobilien-Verbraucherdarlehen. Andernfalls ist es ein Allgemeine-Verbraucherdarlehen. Für beide Darlehensarten gelten jeweils unterschiedliche Regelungen.

§ 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.

(2) Das Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- oder gleichrangigen Belastungen 80 % des von der Bausparkasse festgesetzten Beleihungswertes nicht übersteigen. Bei Finanzierungen von selbstgenutztem Wohneigentum darf die Bausparkasse Beleihungen bis zum Beleihungswert vornehmen.

Für Vertragsabschlüsse bis 6. 6. 2010 gilt:

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

Für Vertragsabschlüsse ab 7. 6. 2010 gilt:

(3) Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein. Der Nachweis für die Gebäudeversicherung gegen die Risiken Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser zum gleitenden Neuwert kann gefordert werden.

(4) Unabhängig von der Sicherung ist Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die Tilgungsbeiträge (§ 11 Abs. 1 und 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

– 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 Zwangsvorsteigerung) an sie abtritt

und

– vor- oder gleichrangige Grundschuldgläubiger erklären, die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundschulden nur für bereits ausgezahlte Darlehen in Anspruch zu nehmen (sog. Einmalvalutierungserklärung).

(7) Ist der Bausparer verheiratet, kann die Bausparkasse verlangen, dass der Ehegatte des Bausparers als Gesamtschuldner beitritt. 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

Zum Schutz der Angehörigen des Bausparers vermittelt die Bausparkasse auf Wunsch des Bausparers den Abschluss einer Risikolebens-

versicherung außerhalb des Altersvorsorge-Bausparvertrags bei einer Versicherungsgesellschaft. Voraussetzungen für den Abschluss eines Risikolebensversicherungsvertrags sowie der Umfang des Versicherungsschutzes ergeben sich aus den Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Bauspar-Risikolebensversicherung, welche auf Wunsch ausgehändigt oder zugesandt werden. Beiträge zu einer Risikolebensversicherung sind keine förderfähigen Altersvorsorgebeiträge.

§ 9 Auszahlung des Bauspardarlehens

(1) Der Bausparer kann die Auszahlung des Bauspardarlehens nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 7 entsprechend dem Baufortschritt verlangen.

(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 zwei 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 –

§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

(1) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich – Eingang jeweils bis zum letzten Geschäftstag des Kalendermonats – den Regeltilgungsbeitrag gemäß Tabelle 1 (siehe § 1a) zu zahlen. Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Tilgungsbeiträgen enthaltenen Zinsbeträge zu Gunsten der Tilgung. Die Höhe des Tilgungsbeitrags des Bauspardarlehens ist abhängig von der Wahl der Tarifvariante (§ 1a) und ergibt sich aus der Tabelle 1 (siehe § 1a).

Das geförderte Darlehen ist spätestens bis zu dem in § 1 Abs. 1a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz genannten Zeitpunkt zu tilgen.

(2) Der monatlich zu zahlende Tilgungsbeitrag, der gebundene Sollzinsatz für das Bauspardarlehen und der jeweilige effektive Jahreszins ab Zuteilung nach der Preisangabenverordnung bestimmen sich nach Tabelle 1 (siehe § 1a). Der effektive Jahreszins im individuellen Darlehensvertrag kann davon, durch die Berücksichtigung individueller Kosten, insbesondere für die Bestellung eines Grundpfandrechts, nach oben abweichen. Der Bausparer kann die erwarteten staatlichen Zulagen für seinen Altersvorsorgevertrag zu gleichen monatlichen Anteilen auf den zu erbringenden monatlichen Tilgungsbeitrag anrechnen. Sofern die gewährten staatlichen Zulagen unter dem angerechneten Betrag liegen, hat der Bausparer die Differenz unverzüglich auszugleichen.

(3) Die Bausparkasse berechnet die Zinsen monatlich auf der Grundlage taggenauer Verrechnung aller Zahlungseingänge und Belastungen. Die Zinsen sind jeweils am Monatsende fällig.

(4) Entgelte/Gebühren und Auslagen werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.

(5) Der erste Tilgungsbeitrag ist im zweiten Monat nach Darlehensauszahlung zu zahlen.

Die Bausparkasse teilt dem Bausparer die Fälligkeit der ersten Monatsrate mit. Vor Beginn der Entrichtung von Tilgungsbeiträgen fällig gewordene Zinsen werden gestundet und die ersten Tilgungsbeiträge oder sonstige Gutschriften auf diese Zinsen angerechnet. Zum Schluss eines Kalenderjahres noch gestundete Zinsen werden der Darlehensschuld zugeschlagen.

(6) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Diese wirken sich sofort auf die Zinsberechnung aus. Nach Leistung einer Sondertilgung kann der Bausparer so lange die Tilgung aussetzen oder einen verminderten Tilgungsbeitrag leisten, wie die Summe der tatsächlichen Tilgungsleistungen die Summe der vertraglich zu erbringenden Tilgungsleistungen übersteigt.

§ 12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse

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

a) bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag der Bausparer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und die Bausparkasse dem Bausparer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags 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 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 Betrags 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.

Das Recht der Bausparkasse, das Darlehen 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 vorerhalten hat.

§ 13 Teilung, Zusammenlegung, Ermäßigung und Erhöhung von Bausparverträgen

(1) Ermäßigungen oder Erhöhungen von Bausparverträgen bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse. Die Bausparkasse wird Vertragsänderungen nur aus bauspartechnischen Gründen (z.B. bei der Gefahr unangemessen langer Wartezeiten bei der Zuteilung) ablehnen.

Teilungen und Zusammenlegungen von Bausparverträgen sind nicht möglich.

(2) –

(3) –

(4) Bei einer Ermäßigung wird die erreichte Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2b) um 1/10 gekürzt und dann im Verhältnis der bisherigen zu der neuen Bausparsumme heraufgesetzt. Ggf. noch nicht fällig gewordene Raten der Abschlussgebühr (§ 1 Abs. 2) werden nicht ermäßigt. Ein ermäßigerter Vertrag wird zugeteilt, wenn die Voraussetzungen des § 4 erfüllt sind.

(5) Bei einer Erhöhung wird eine Abschlussgebühr von 3 % des Betrages, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet. § 1 Abs. 2 gilt entsprechend. Der Erhöhungsbetrag soll ein Vielfaches von 500,00 EUR betragen, mindestens 5.000,00 EUR. Bei einer Erhöhung wird die erreichte Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2b) um 1/10 gekürzt und im Verhältnis der bisherigen zu der neuen Bausparsumme herabgesetzt. Ein erhöhter Vertrag wird zugeteilt, wenn die Voraussetzungen des § 4 erfüllt sind.

§ 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung

Die Abtretung oder Verpfändung von gefördertem Altersvorsorgevermögen ist gemäß § 97 Einkommensteuergesetz ausgeschlossen. Im Übrigen bedarf die Abtretung, Verpfändung und Übertragung von Rechten aus dem Bausparvertrag der Zustimmung der Bausparkasse.

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

(1) Der Bausparer kann den Bausparvertrag bis zum Beginn der Auszahlungsphase mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres kündigen.

Der Bausparer kann das gesamte Bausparguthaben (gebildetes Kapital gemäß § 1 Abs. 5 Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz) des gekündigten Vertrages förderunschädlich auf einen anderen auf seinen Namen lautend Altersvorsorgevertrag der Bausparkasse oder eines anderen Anbieters übertragen lassen oder die Auszahlung des gesamten Bausparguthabens für eine Verwendung als Altersvorsorge-Eigenheimbetrag im Sinne des § 92a Einkommensteuergesetz gegen Nachweis verlangen.

Eine Auszahlung oder Übertragung erfolgt nachdem die hierfür notwendigen Daten von der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) zur Verfügung gestellt wurden und ggf. nach Abzug von seitens der ZfA zurückgeforderten Zulagen.

Eventuell anfallende Entgelte/Gebühren werden in der Gebührentabelle gemäß § 17 geregelt.

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

(3) 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 Bewertungstichtag (§ 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. 1 nicht eingehalten werden. Die Rückzahlung der restlichen Guthaben wird in diesem Fall auf die jeweils nächste Zuteilungsperiode verschoben. Der Wirtschaftsprüfer prüft, ob am jeweils nächsten Bewertungstichtag 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 Bewertungstichtag eine Rückzahlung in einem Betrag 12 Monate nach dem Zeitpunkt nicht möglich, zu dem der Bausparer gemäß Abs. 1 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.

§ 16 Kontoführung

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

(2) Die Bausparkasse schließt die Konten zum Schluss eines Kalenderjahres ab. Sie stellt dem Bausparer spätestens zwei Monate nach Ablauf des Kalenderjahres einen Kontoauszug zur Verfügung mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass dieser als anerkannt gilt, wenn der Bausparer nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang in Textform Widerspruch erhebt.

Für Vertragsabschlüsse ab 7.6.2010 gilt:

(3) Mehrere Vertragsinhaber sind nur gemeinschaftlich verfügberechtigt.

§ 17 Kontogebühr, Entgelte und Aufwendungsersatz

(1) Für das Konto des Bausparers berechnet die Bausparkasse jeweils bei Jahresbeginn – bei nicht vollständigen Kalenderjahren anteilig – bis einschließlich des Jahres der Zuteilungsannahme eine Kontogebühr von 30,00 Euro.

(2) Für bestimmte Leistungen, die in einer Gebührentabelle der Bausparkasse enthalten sind, berechnet die Bausparkasse Entgelte/Gebühren. Die Bausparkasse stellt die Gebührentabelle dem Bausparer auf Anforderung zur Verfügung. Wenn ein Bausparer eine dort aufgeführte Leistung in Anspruch nimmt und dabei keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, gelten die zu diesem Zeitpunkt in der Gebührentabelle angegebenen Entgelte und Gebühren.

(3) Erbringt die Bausparkasse Leistungen, die nicht in der Gebührentabelle enthalten sind, im Auftrag des Kunden oder in dessen mutmaßlichem Interesse und sind diese Leistungen nach den Umständen zu urteilen, nur gegen eine Vergütung zu erwarten, gelten soweit keine andere Vereinbarung getroffen wurde, die gesetzlichen Vorschriften.

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.

(4) Die Ansprüche der Bausparkasse auf Aufwendungsersatz richten sich nach den gesetzlichen Grundlagen.

§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung

Vorbehaltlich der Regelung in § 97 Einkommensteuergesetz gilt Folgendes:

a) –

b) Die Bausparkasse kann fällige Ansprüche gegen den Bausparer aus ihrer Geschäftsverbindung auch dann gegen dessen Bausparguthaben oder sonstige Forderungen aufrechnen, wenn diese noch nicht fällig sind.

c) 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.



§ 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers

- (1) Nach dem Tod des Bausparers kann die Bausparkasse zur Klärung der Verfügungsberichtigung die Vorlegung eines Erbscheins, eines Testamentsvollstreckezeugnisses oder weiterer hierfür notwendiger Unterlagen verlangen; fremdsprachige Urkunden sind auf Verlangen der Bausparkasse in beglaubigter deutscher Übersetzung vorzulegen.
- (2) Die Bausparkasse kann auf die Vorlage eines Erbscheins oder eines Testamentsvollstreckezeugnisses verzichten, wenn ihr eine Auffertigung oder eine beglaubigte Abschrift der letztwilligen Verfügung (Testament, Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt wird. Die Bausparkasse darf denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecke 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 (zum Beispiel nach Anfechtung oder wegen Nichtigkeit des Testaments) nicht verfügberechtigt ist, oder wenn ihr dies infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

§ 20 Sicherung der Bauspareinlagen

(1) Durch die Mitgliedschaft der Bausparkasse in der Entschädigungs einrichtung deutscher Banken GmbH sind die Bauspareinlagen einschließlich Zinsen in gesetzlicher Höhe nach dem Einlagensicherungsgesetz gesichert. Darüber hinaus hat sich die Deutsche Bank AG für den Fall der Feststellung des Entschädigungsfalls durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bis auf weiteres gegenüber der Bausparkasse verpflichtet, für deren Pflicht zur Rückzahlung von Bauspareinlagen an die Bausparer einzustehen, soweit diese Bauspareinlagen nicht der gesetzlichen oder einer anderweitigen anerkannten Sicherungseinrichtung unterfallen. Sofern Einlagen ausnahmsweise gesetzlich vom Schutz ausgeschlossen sind, wird der Bausparer hierüber in einer von ihm gesondert zu unterzeichnenden Erklärung informiert.

(2) –

(3) 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 Sparzahlungen 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.

§ 21 Bedingungsänderungen

- (1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen werden dem Bausparer schriftlich mitgeteilt oder in den Haushaltelementen der Bausparkasse unter deutlicher Hervorhebung bekannt gegeben.
- (2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, können die Bestimmungen der §§ 1a bis 3, 4 bis 7, 9, 11 bis 15 und 20 Abs. 3 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 in Textform widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.

§ 22 Zusammenarbeit mit der Deutsche Bank AG und deren Konzernunternehmen

Die Bausparkasse kann sich bei der Abwicklung ihrer Geschäfte der Mitwirkung der Deutsche Bank AG und ihrer Konzernunternehmen bedienen.

§ 23 Wahlrechte der Bausparkasse

- (1) Soweit die Regelungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der Bausparkasse Gestaltungsermessens einräumen, wird die Bausparkasse darauf achten, dass bei ihren Entscheidungen die sachgerechte Gleichbehandlung der Bausparer stets gewährleistet ist und dabei zuvor festgelegte Kriterien und Grundzüge eingehalten werden.
- (2) Bei den Regelungen in § 2 Abs. 2, § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 3 wird die Bausparkasse ihre Zustimmung nur dann nicht geben, wenn bauspartechnische Gründe dem entgegenstehen. Diese können auch verwaltungstechnischer oder betriebswirtschaftlicher Natur sein.

§ 24 Auszahlungsphase einer lebenslangen Altersversorgung

- (1) Wurde der Bausparvertrag bis zum vereinbarten Beginn der

Auszahlungsphase weder zugeteilt noch gekündigt, leistet die Bausparkasse gemäß Abs. 2 eine lebenslange unabhängig vom Geschlecht berechnete Altersversorgung. Zu Beginn der Auszahlungsphase stehen zumindest die eingezahlten Altersvorsorgebeiträge (inklusive der Zulagen) zur Verfügung, soweit der Bausparer nicht vorher darüber verfügt hat.

Die Bereitstellung des Bausparguthabens für die lebenslange Altersversorgung erfolgt gemäß Satz 1 zu dem vorgemerkten Termin ohne gesonderte Erklärung des Bausparers; sind die Voraussetzungen für eine Zuteilung gegeben, ohne die nach § 4 geforderte gesonderte Erklärung einer Zuteilungsannahme.

Für Vertragsabschlüsse bis 31. 12. 2011 gilt:

Die Altersversorgung wird nicht vor Vollendung des 60. Lebensjahres oder einer vor Vollendung des 60. Lebensjahres beginnenden Leistung aus einem gesetzlichen Alterssicherungssystem des Bausparers (Beginn der Auszahlungsphase) gezahlt.

Für Vertragsabschlüsse ab 1. 1. 2012 gilt:

Die Altersversorgung wird nicht vor Vollendung des 62. Lebensjahres oder einer vor Vollendung des 62. Lebensjahres beginnenden Leistung aus einem gesetzlichen Alterssicherungssystem des Bausparers (Beginn der Auszahlungsphase) gezahlt.

Ist ein Auszahlungszeitpunkt nicht vereinbart, so gilt die Vollendung des in § 92a Einkommensteuergesetz für diesen Fall genannten Lebensjahres als Beginn der Auszahlungsphase.

(2) Die monatlichen Leistungen für den Bausparer erfolgen in Form einer lebenslangen Leibrente oder Ratenzahlungen im Rahmen eines Auszahlungsplanes mit einer anschließenden Teilkapitalverrentung ab spätestens dem 85. Lebensjahr. Die Leistungen bleiben während der gesamten Auszahlungsphase gleich oder steigen.

(3) Die Bausparkasse hat das Recht, eine Kleinbetragsrente nach § 93 Abs. 3 Einkommensteuergesetz abzufinden oder bis zu zwölf Monatsleistungen in einer Auszahlung zusammenzufassen. Die Bausparkasse informiert den Bausparer, falls sie die Auszahlung in Form einer Kleinbetragsrentenabfindung vornehmen wird. In diesem Fall kann der Bausparer bis vier Wochen nach Erhalt des Informations schreibens die Verschiebung des Beginns der Auszahlungsphase auf den 1. Januar des Folgejahres durch Erklärung in Textform verlangen.

(4) Der Bausparer kann verlangen, dass zu Beginn der Auszahlungsphase bis zu 30 % des in diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Kapitals außerhalb der monatlichen Leistungen in einem Betrag aus bezahlt wird.

Besondere Bedingungen für eine Altersvorsorge-Bauspar-Vorfinanzierung gemäß § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz

Zur Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme nach § 92a Abs. 1 Einkommensteuergesetz kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorausdarlehen in Höhe der Bausparsumme gewährt werden, dessen Tilgung ausgesetzt wird. Anstelle der direkten Tilgung wird ein Bausparvertrag in diesem Tarif angespart. Es wird unwiderruflich vereinbart, dass dieses Darlehen durch Altersvorsorge vermögen getilgt wird, welches in einem Bausparvertrag in diesem Tarif gebildet wird (§ 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 AltZertG). Bei Zuteilung des Bausparvertrags wird das Vorausdarlehen ohne besondere Erklärung mit den aus dem Bausparvertrag bereit gestellten Mitteln verrechnet. Anschließend ist dann das Bauspardarlehen zu tilgen.

Der Vertrag über eine Bauspar-Vorfinanzierung und der gesondert zu unterzeichnende Bausparvertrag in diesem Tarif bilden einen einheitlichen Altersvorsorgevertrag. § 97 Einkommensteuergesetz ist insoweit nicht anwendbar.

Für das Vorausdarlehen fallen keine Abschluss- und Vertriebskosten an.

§ 25 Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Bausparkasse nimmt am Streitbeilegungsverfahren der Schlichtungs stelle Bausparen des Verbandes der privaten Bausparkassen teil. Dort hat der Verbraucher die Möglichkeit, sich für die Beilegung von Streitigkeiten mit der Bausparkasse an einen Schlichter zu wenden. Näheres regelt die Verfahrensordnung der Schlichtungsstelle für die außergerichtliche Beilegung von Meinungsverschiedenheiten zwischen privaten Bausparkassen und Verbrauchern, die auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird. Die Beschwerde ist in Textform (z. B. mittels Brief, Telefax oder E-Mail) an die Schlichtungsstelle beim Verband der Privaten Bausparkassen e. V., Postfach 30 30 79, 10730 Berlin, Fax: (030) 590091-501, E-Mail: info@schlichtungsstelle-bausparen.de zu richten.

April 2026