

## Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (Bausparbedingungen) der BHW Bausparkasse AG

### Tarif KomfortBausparen (FI3 / FI4 FFM) (gelten für die ab 01.01.2014 im Vertriebsnetz der Deutschen Bank abgeschlossenen Bausparverträge und Vertragserhöhungen)

#### Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

- § 1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr
- § 2 Spargahlungen
- § 3 Verzinsung des Bausparguthabens
- § 4 Zuteilung des Bausparvertrages
- § 5 Nichtannahme der Zuteilung, Vertragsfortsetzung
- § 6 Annahme der Zuteilung; Bauspardarlehensgewährung
- § 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, Erhöhung von Bausparverträgen
- § 14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung
- § 15 Kündigung des Bausparvertrages
- § 16 Kontoführung
- § 17 Entgelte und Aufwendungsersatz
- § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung
- § 19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers
- § 20 Sicherung der Bauspareinlagen
- § 21 Bedingungsänderungen
- § 22 Außergerichtliche Streitschlichtung

#### 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 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 (Darlehenshöhe, Tilgungszeit und Höhe des gebundenen Sollzinssatzes), wird der Vertrag zugeteilt. Das zugrunde liegende Prinzip der Leistungs-äquivalenz bedeutet, dass z. B. durch eine schnellere Tilgung eine Verkürzung der Ansparzeit erreicht werden kann, während z. B. die Wahl eines niedrigeren gebundenen Sollzinssatzes eine Verlängerung der Ansparzeit erfordert.

Die 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 dem Verhältnis von Sparerleistung zu Darlehensleistung für jeden Bausparvertrag eine Bewertungszahl. Die Besparung beeinflusst also den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparverträge mit den höchsten Bewertungszahlen haben als erste Anspruch auf Zuteilung (Standardzuteilung).

Unabhängig vom Erreichen einer Mindestbewertungszahl hat der Bausparer die Möglichkeit, eine Wahlzuteilung zu beantragen.

Ausgehend von den aktuellen Vertragsdaten (Bausparsumme, Bausparguthaben, Bewertungszahlfaktor und Sparerleistung) wird der 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.

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

|                                                                                       |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Abschlussgebühr in Höhe von 1,6 % der Bausparsumme                                    | (§ 1 Abs. 2)               |
| Gebundener Sollzinssatz in Höhe Variante FI3: 2,25 % p. a. Variante FI4: 3,25 % p. a. | (§ 11 Abs. 1)              |
| Unter bestimmten Voraussetzungen anfallende Entgelte und Aufwendungsersatz            | (§ 6 Abs. 2, § 8 und § 17) |

Die Verzinsung des Sparguthabens ist in § 3 geregelt.

Soweit die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der Bausparkasse Gestaltungsermessen einräumen, wird die Bausparkasse darauf achten, dass eine Gleichbehandlung gewahrt wird und eine unterschiedliche Behandlung nur erfolgt, wenn hierfür sachgerechte Gründe vorliegen.

Bei den Regelungen zu § 2 Abs. 2, § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 wird die Bausparkasse hierzu die Entscheidungen basierend auf den gemäß § 5 Abs. 1 Alternative 1 des Bausparkassengesetzes festgelegten aufsichtsrechtlichen Grundsätzen und Kriterien treffen, die vorrangig der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Bausparkollektivs und der Einhaltung zwingend rechtlicher Vorgaben dienen. Bei der Ausübung ihres von diesen Regelungen eingeräumten Gestaltungsermessens kann die Bausparkasse ihre Zustimmung verweigern oder auch unter 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.

#### § 1 Vertragsabschluss / Abschlussgebühr

(1) Die Bausparkasse bestätigt dem Bausparer unverzüglich die Annahme des Bausparantrages und den Vertragsbeginn. Die Bausparsumme soll ein Vielfaches von Tausend EUR und mindestens 10.000 EUR betragen.

(2) Mit Abschluss des Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr von 1,6 % der Bausparsumme fällig. Eingehende Zahlungen werden zunächst auf die Abschlussgebühr angerechnet.

(3) Die Abschlussgebühr wird nicht – auch nicht anteilig – zurückgezahlt oder herabgesetzt. Dies gilt insbesondere auch, wenn der Bausparvertrag gekündigt, die Bausparsumme ermäßigt oder das Bauspardarlehen nicht oder nicht voll in Anspruch genommen wird.

(4) Bei Vertragsabschluss wählt der Bausparer einen Zinssatz (gebundener Sollzinssatz) für das Bauspardarlehen (§ 11 Abs. 1) und damit den zugehörigen Bewertungszahlfaktor (§ 4 Abs. 2b) gemäß nachstehender Tabelle.

| Variante                  | FI3    | FI4    |
|---------------------------|--------|--------|
| Gebundener Sollzins p. a. | 2,25 % | 3,25 % |
| Bewertungszahlfaktor      | 13     | 35     |

Der Bausparer kann seine Wahl durch schriftliche Mitteilung bis zur Annahme der Zuteilung ändern.

Eine bereits erfolgte Zuteilung erlischt mit der Änderung; eine erneute Zuteilung erfolgt nach Maßgabe des § 4.

#### § 2 Spargahlungen

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

Für Vertragsabschlüsse bis 15.10.2017 gilt:

(2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Zahlungen die den Regelsparbeitrag übersteigen (Sonderzahlungen) von ihrer Zustimmung abhängig machen.

Für Vertragsabschlüsse ab 16.10.2017 gilt:

(2) Der Bausparer kann mehr als den Regelsparbeitrag sparen, aber maximal bis zu 15 % der Bausparsumme pro Kalenderjahr. Die Bausparkasse weist Sparbeiträge zurück, die diese Grenze übersteigen.



### § 3 Verzinsung des Bausparguthabens

(1) Das Bausparguthaben (Guthaben bis zur Höhe der Bausparsumme) wird mit 1,0 % jährlich verzinst. Die Verzinsung endet mit der ersten Auszahlung nach der Zuteilung oder nach Bereitstellung des Bausparguthabens gemäß § 5 Abs. 4.

(2) Die Zinsen werden dem Bausparguthaben jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben und nicht gesondert ausgezahlt. Bei Auszahlung des gesamten Bausparguthabens erfolgt die Zinsgutschrift bereits zu diesem Zeitpunkt.

(3) Auf Guthaben, das die Bausparsumme übersteigt, wird keine Verzinsung gewährt.

(4) Bausparer, die bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erhalten bei Annahme der Zuteilung des Bausparvertrages und einer Laufzeit von mindestens 7 Jahren einen Jugendbonus in Höhe von 0,6 % der bei Vertragsabschluss vereinbarten Bausparsumme. Der Jugendbonus wird einmalig für den ersten Bausparvertrag des Bausparers gewährt. Der Anspruch auf einen Jugendbonus entfällt, sofern eine Vertragsübertragung gem. § 14 erfolgt ist.

### § 4 Zuteilung des Bausparvertrages

(1) Die Zuteilung (Standardzuteilung bzw. Wahlzuteilung) 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) Standardzuteilung

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:

a) Die Zuteilungstermine der Kalenderquartale werden zu Zuteilungsperioden zusammengefasst. Jeder Zuteilungsperiode ist ein Bewertungsstichtag zugeordnet. Der zugehörige Bewertungsstichtag für die Zuteilungsperiode ist für das:

1. Quartal der 30.09. des Vorjahres,
2. Quartal der 31.12. des Vorjahres,
3. Quartal der 31.03. des laufenden Jahres,
4. Quartal der 30.06. des laufenden Jahres.

b) An den Bewertungsstichtagen wird jeweils die Bewertungszahl ermittelt.

Die Bewertungszahl des einzelnen Bausparvertrages berechnet sich aus der Ansparleistung multipliziert mit dem Bewertungszahlfaktor geteilt durch die Darlehensleistung.

Die Ansparleistung ist die Saldensumme (Summe der jeweiligen Bausparguthaben an den vom Bausparvertrag schon durchlaufenen Bewertungsstichtagen). Über die Bausparsumme hinausgehende Guthaben werden nicht berücksichtigt.

Die Darlehensleistung ist das Bewertungsdarlehen (Bausparsumme minus Guthaben am Bewertungsstichtag; mindestens aber 25 % der Bausparsumme) multipliziert mit der Laufzeit des Bewertungsdarlehens in Jahren (gemäß dem nach § 11 Abs. 2 festgelegten Tilgungsbeitrag und dem Zinssatz von 3,25 % p.a.). Die Saldensumme wird auf volle EUR, die Tilgungslaufzeit und die Bewertungszahl kaufmännisch auf 2 Nachkommastellen gerundet.

Die Berechnungsformel für die Bewertungszahl lautet damit:

$$\frac{\text{Saldensumme}}{\text{Bewertungsdarlehen} \times \text{Tilgungszeit}} \times \text{Bewertungszahlfaktor}$$

Der Bewertungszahlfaktor ergibt sich durch den bis zur Annahme der Zuteilung seitens des Bausparers gewählten Zinssatz (gebundener Sollzinssatz) für das Bauspardarlehen (§ 11 Abs. 1) gemäß nachstehender Tabelle.

| Variante                 | F13    | F14    |
|--------------------------|--------|--------|
| Gebundener Sollzins p.a. | 2,25 % | 3,25 % |
| Bewertungszahlfaktor     | 13     | 35     |

Die Bewertungszahl wird neu berechnet, wenn der Bausparer eine Vertragsänderung vorgenommen hat oder den Tilgungsbeitrag oder den Sollzins geändert hat.

Der Bausparvertrag kann, sofern keine Wahlzuteilung erfolgt, dann frühestens in der Zuteilungsperiode zugeteilt werden, für die der auf den Eingang der Änderungsmitteilung folgende Bewertungsstichtag nach § 4 Abs. 2a) maßgebend ist.

Wird auf Antrag des Bausparers der Sollzins (§ 1 Abs. 4) oder der Tilgungsbeitrag (§ 11 Abs. 2) geändert oder eine Vertragsänderung (§ 13) durchgeführt und erfüllt der Bausparvertrag mit der Änderung zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen einer Standardzuteilung gemäß § 4 Abs. 2, wird zugunsten des Bausparers eine Zuteilung entsprechend § 4 Abs. 3 ausgelöst, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf. Dabei nimmt die Bausparkasse die Zuteilung am dritten Monatsersten nach dem Antrag auf Änderung des Zinssatzes (§ 1 Abs. 4) oder des Tilgungsbeitrages (§ 11 Abs. 2) oder nach einer Vertragsänderung (§ 13) vor. Bei der Tilgung des Bauspardarlehens wird anstatt des nach § 4 Abs. 3 ermittelten Tilgungsbeitrages der bei der Prüfung der Erfüllung der Voraussetzungen der Standardzuteilung berücksichtigte Tilgungsbeitrag (gemäß § 11 Abs. 2) verwendet, wenn der Bausparer dies bei Annahme der Zuteilung wünscht. § 4 Abs. 3c) findet in diesen Fällen keine Anwendung.

c) Für Zuteilungen innerhalb einer Zuteilungsperiode können nur die Bausparverträge berücksichtigt werden, bei denen am zugehörigen Bewertungsstichtag die Bewertungszahl mindestens 33,00 (Mindestbewertungszahl) beträgt.

d) Bausparverträge, die die vorstehende Voraussetzung erfüllen, werden zum Zuteilungstermin zugeteilt, soweit die für die Zuteilung verfügbaren Mittel ausreichen. 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) Wahlzuteilung

Der Bausparer kann eine Wahlzuteilung des Bausparvertrages beantragen, wenn die Differenz von Bausparsumme und Bausparguthaben mindestens 25 % der Bausparsumme beträgt. Die Bausparkasse geht dabei wie folgt vor:

a) Nach Eingang des Antrages wird der monatliche Tilgungsbeitrag (gerundet auf volle EUR) gemäß der nachstehenden Formel ermittelt:

$$TB = \frac{TBF \times BD \times BD}{BWZF \times \text{Saldensumme}} + \frac{1,5 \times BD}{1.000}$$

Hierin bedeuten:

Saldensumme = erreichte Saldensumme bei Antragseingang und

TB = Tilgungsbeitrag in EUR

TBF = Tilgungsbeitragsfaktor (Standardwert 2,8)

BD = Bauspardarlehen

(Bausparsumme – Bausparguthaben)

BWZF = Bewertungszahlfaktor (§ 1 Abs. 4)

zum Zeitpunkt der Antragsbearbeitung.

Der Mindesttilgungsbeitrag beträgt 0,6 % des Bauspardarlehens.

Die Wahlzuteilung kann nur erfolgen, wenn sich aus der Formel ein Tilgungsbeitrag von höchstens 3,0 % des Bauspardarlehens errechnet.

Zur Sicherung der Zuteilung kann die Bausparkasse für alle Wahlzuteilungen ab einem vorgegebenen Termin den Tilgungsbeitragsfaktor ändern.

b) Die Bausparkasse nimmt die Wahlzuteilung am dritten Monatsersten nach Eingang des Antrages bei der Bausparkasse vor.

c) Werden für die Wahlzuteilungen an einem Zuteilungstermin mehr Mittel benötigt als 25 % der für die Zuteilung insgesamt verfügbaren Mittel, kann die Bausparkasse die zuletzt beantragten Wahlzuteilungen auf spätere Zuteilungstermine verschieben.

### § 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 drei Monaten nach Eingang seiner Erklärung folgt, vorrangig zu berücksichtigen.

(4) Hat der Bausparer innerhalb von 60 Monaten seit dem Zuteilungstermin, der dem Bewertungsstichtag zugeordnet ist, an dem erstmals die Zuteilungsvoraussetzungen gem. § 4 für die vereinbarte Bausparsumme erfüllt waren, die Zuteilung nicht angenommen oder diese nach Fortsetzung des Bausparvertrages (Abs. 2) nicht beantragt, erlischt der Anspruch auf ein Bauspardarlehen. Die Bausparkasse



stellt dem Bausparer sein Bausparguthaben bereit, über welches er dann jederzeit verfügen kann. Die Bausparkasse weist den Bausparer spätestens 6 Monate vor Ablauf der Frist auf diese Rechtsfolge hin.

#### **§ 6 Annahme der Zuteilung; Bauspardarlehensgewährung**

(1) Mit Annahme der Zuteilung stellt die Bausparkasse dem Bausparer sein Bausparguthaben und – vorbehaltlich § 5 Abs. 4 Satz 1 – 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. Ein Anspruch auf ein Bauspardarlehen von weniger als 2.000 EUR besteht nicht.

(2) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem zweiten auf die Annahme der Zuteilung folgenden Monats-ersten an 3 % Zinsen jährlich verlangen.

(3) Ein Bauspardarlehen an einen Verbraucher wird in der Regel als Immobilien-Verbraucherdarlehen andernfalls 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 Immobilien-Verbraucherdarlehen. Anderenfalls ist es ein Allgemein-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. Die Sicherung an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist mit Zustimmung der Bausparkasse möglich.

(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.

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

(4) Unabhängig von der Sicherung sind Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die Tilgungsbeiträge (§ 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

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

(7) 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 Einzelfalles nicht gerechtfertigt ist.

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

#### **§ 8 Risikolebensversicherung**

Zum Schutze der Angehörigen des Bausparers vermittelt die Bausparkasse auf Wunsch des Bausparers den Abschluss einer Risikolebensversicherung bei einer Versicherungsgesellschaft. Voraussetzungen für den Abschluss eines Risikolebensversicherungsvertrags sowie der Umfang des Versicherungsschutzes ergeben sich aus den Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Risikolebensversicherung, welche auf Wunsch ausgehändigt oder zugesandt werden.

#### **§ 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 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 –**

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

(1) Der gebundene Sollzinssatz für das Bauspardarlehen (Darlehensschuld) beträgt gemäß Wahl des Bausparers (§ 1 Abs. 4) in den Varianten

FI3: 2,25 % p. a. bei Bewertungszahlfaktor 13

FI4: 3,25 % p. a. bei Bewertungszahlfaktor 35

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

Der effektive Jahreszins ab Zuteilung nach der Preisangabenverordnung beträgt – abhängig von Tilgungsbeitrag und Darlehenslaufzeit – bei einem gebundenen Sollzinssatz von:

Variante FI3: 2,25 % p. a. zwischen 2,48 und 3,41 % p. a.

Variante FI4: 3,25 % p. a. zwischen 3,50 und 4,44 % p. a.

Der effektive Jahreszins im individuellen Darlehensvertrag kann davon, durch die Berücksichtigung individueller Kosten, insbesondere für die Bestellung eines Grundpfandrechts, nach oben abweichen.

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich – Eingang jeweils bis zum letzten Geschäftstag des Kalendermonats – 6 % der Bausparsumme zu zahlen (Regeltilgungsbeitrag).

Der Bausparer kann bei Abschluss oder durch schriftliche Mitteilung bis zu dem der Zuteilungsauszahlung zugehörigen Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 2) einen davon abweichenden Tilgungsbeitrag wählen. Dieser beträgt am Bewertungsstichtag mindestens jedoch 0,6 % und höchstens 3,0 % des Bewertungsdarlehens.

Das Bauspardarlehen ist mit dem in diesen Grenzen am zugehörigen Bewertungsstichtag (§ 4 Abs. 2) festgelegten, auf volle EUR gerundeten Tilgungsbeitrag zu tilgen. Bei der Wahlzuteilung ist das Bauspardarlehen mit dem nach § 4 Abs. 3a) errechneten Tilgungsbeitrag zu tilgen.

Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Tilgungsbeiträgen enthaltenen Zinsen zu Gunsten der Tilgung.

(3) Entgelte und Auslagen werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.

(4) Der erste Tilgungsbeitrag ist nach Wahl des Kunden im ersten oder im zweiten Monat nach Darlehensauszahlung, bei der Auszahlung in Teilbeträgen im ersten oder im zweiten Monat nach Auszahlung des ersten Teilbetrages, zu zahlen. Erfolgt keine Wahl, ist der erste Tilgungsbeitrag im zweiten Monat nach Darlehensauszahlung, bei der Auszahlung in Teilbeträgen im zweiten Monat nach Auszahlung des ersten Teilbetrages zu zahlen.

(5) 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 aufeinanderfolgenden Teilzahlungen (Tilgungsbeiträgen gem. § 11 Abs. 2) ganz oder teilweise und mindestens 2,5 % des Nennbetrages (Nettodarlehensbetrages) 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 mit mindestens 10 % oder bei einer Vertragslaufzeit von mehr als drei Jahren mit mindestens 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;
- 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 vorenthalten hat.

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

(1) Teilungen, Zusammenlegungen, Ermäßigungen oder Erhöhungen von Bausparverträgen bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse, die sie mit Auflagen verbinden kann. Vertragsänderungen sind erst möglich, wenn die Abschlussgebühr (§ 1 Abs. 2) vollständig gezahlt worden ist.

Bei Vertragsänderung wird die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2 b) neu berechnet. Eine bereits erfolgte Zuteilung erlischt mit der Änderung; eine erneute Zuteilung erfolgt nach Maßgabe des § 4.

(2) Bei einer Teilung werden Bausparsumme und Bausparguthaben nach Wahl des Bausparers auf neu gebildete Verträge aufgeteilt. Die Saldensumme wird im Verhältnis der Guthaben auf die neu gebildeten Verträge verteilt.

(3) Bei einer Zusammenlegung werden Bausparsummen, Bausparguthaben und Saldensummen (§ 4 Abs. 2) mehrerer Verträge zu einem Vertrag zusammengefasst.

(4) Bei einer Ermäßigung wird die Saldensumme (§ 4 Abs. 2) nicht herabgesetzt.

(5) Bei einer Erhöhung wird eine Abschlussgebühr von 1,6 % des Betrages, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet und dem Bausparkonto belastet. § 1 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend. Die Erhöhung der Bausparsumme kann nicht mehr beantragt werden, wenn die Bausparkasse den Tarif in der vereinbarten Fassung nicht mehr im Neugeschäft anbietet.

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

## § 15 Kündigung des Bausparvertrages

(1) a) Der Bausparer kann den Bausparvertrag jederzeit kündigen. Er kann die Rückzahlung seines Bausparguthabens frühestens sechs Monate nach Eingang seiner Kündigung verlangen.

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. 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 Bewertungsstichtag ausreichte 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 12 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 mehr als sechs Regelsparbeiträge (unter Anrechnung von Sonderzahlungen) nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Bausparkasse zur Nachzahlung länger als zwei Monate nicht nachgekommen, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

b) Hat das Bausparguthaben die Bausparsumme erreicht, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

c) Wurden nicht spätestens 15 Jahre nach Vertragsbeginn die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt und die Annahme der Zuteilung erklärt, ist die Bausparkasse berechtigt, den Bausparvertrag mit einer Frist von einem Monat zu kündigen. Wurde der Vertrag erhöht, ist insoweit das Datum der letzten Erhöhung maßgeblich.

Die Bausparkasse hat dem Bausparer mindestens sechs Monate vor Ausspruch der Kündigung ihre Kündigungsabsicht mitzuteilen. Die Bausparkasse wird dem Bausparer hierbei ein Angebot unterbreiten, den Bausparvertrag in einen anderen Tarif umzuwandeln.

## § 16 Kontoführung

(1) Das Bausparkonto wird als Kontokorrentkonto geführt, d. h. sämtliche für den Bausparer bestimmte Geldeingänge werden dem Bausparkonto gutgeschrieben, sämtliche den Bausparer betreffende Auszahlungen, Zinsen, Entgelte, Auslagen sowie die Abschlussgebühr 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 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 in Textform Widerspruch erhebt.

(3) Mehrere Vertragsinhaber sind nur gemeinschaftlich verfügungsberechtigt.

(4) Die Bausparkasse kann mit dem Bausparer vereinbaren, dass der den Bausparvertrag betreffende Schriftverkehr auf elektronischem Kommunikationsweg erfolgt, soweit dies rechtlich zulässig ist.

## § 17 Entgelte und Aufwendersatz

(1) Die Bausparkasse berechnet dem Bausparer für besondere, über den regelmäßigen Vertragsablauf hinausgehende Leistungen, Entgelte/Gebühren nach Maßgabe ihrer Gebührentabelle in der jeweils gültigen Fassung. Die Bausparkasse stellt die Gebührentabelle dem Bausparer auf Anforderung zur Verfügung.

(2) Erbringt die Bausparkasse im Auftrag des Bausparers oder in dessen mutmaßlichem Interesse Leistungen, die nicht in der Gebührentabelle enthalten sind und die nach den Umständen zu urteilen nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind, kann sie dem Bausparer hierfür im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften ein angemessenes Entgelt in Rechnung stellen.

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

(4) 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.

## **§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung**

(1) –

(2) 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.

(3) 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 sind der Bausparkasse zur Klärung der Verfügungsberechtigung ein Erbschein, ein Testamentsvollstreckzeugnis 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.

## **§ 20 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 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) 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 voneinander befriedigt.

## **§ 21 Bedingungsänderungen**

(1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen 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 7, 9, 11 bis 15 und 20 Abs. 2 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.

(3) Sonstige Änderungen bedürfen des Einverständnisses des Bausparers. Dieses gilt als erteilt, wenn der Bausparer der Änderung nicht binnen zwei Monaten nach Bekanntgabe in Textform widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.

## **§ 22 Außergerichtliche Streitschlichtung**

Die Bausparkasse nimmt am Streitbeilegungsverfahren der Schlichtungsstelle 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](mailto:info@schlichtungsstelle-bausparen.de) zu richten.

**April 2026**