

Allgemeine Bedingungen für Altersvorsorge-Bausparverträge (Bausparbedingungen) der BHW Bausparkasse AG

TARIF F maXX
(gelten für die ab 01.01.2012 abgeschlossenen Bausparverträge)

Präambel: Inhalt und Zweck des Bausparens

- §1 Vertragsabschluss/Abschlussgebühr
 - §2 Sparzahlungen
 - §3 Verzinsung des Sparguthabens
 - §4 Zuteilung des Bausparvertrages
 - §5 Nichtannahme der Zuteilung, Vertragsfortsetzung
 - §6 Bereitstellung von Bausparguthaben und Bauspardarlehen
 - §7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten
 - §8 Risikolebensversicherung
 - §9 Auszahlung des Bauspardarlehens
 - §10 Darlehensgebühr
 - §11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens
 - §12 Kündigung des Bauspardarlehens durch die Bausparkasse
 - §13 Teilung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen
 - §14 Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung
 - §15 Kündigung des Bausparvertrages durch den Bausparer, Rückzahlung des Bausparguthabens
 - §16 Kontoführung, Haftungsregelungen für Überweisungen
 - §17 Kontogebühr, Entgelte und Auslagen
 - §18 Aufrechnung, Zurückbehaltung
 - §19 Verfügungsberechtigung nach dem Tod des Bausparers
 - §20 Sicherung der Bauspareinlagen
 - §21 Bedingungsänderungen
 - §22 Auszahlungsphase einer lebenslangen Altersversorgung
- Besondere Bedingungen für eine Altersvorsorge-Bauspar-Vorfinanzierung gemäß § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz

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.

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. 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 Leistungsäquivalenz bedeutet, dass z. B. durch eine schnellere Tilgung eine Verkürzung der Spardauer erreicht werden kann, während z. B. die Wahl eines niedrigeren gebundenen Sollzinssatzes eine Verlängerung der Spardauer 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 Ansparleistung zu Darlehensleistung für jeden Bausparer eine Bewertungszahl. Der Bausparer beeinflusst also mit seinen Zahlungen den Zeitpunkt der Zuteilung. Die Bausparer mit den höchsten Bewertungszahlen haben als erste Anspruch auf Zuteilung des Bausparvertrages (Standardzuteilung).

Unabhängig davon 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 geförderte Bausparguthaben und Bauspardarlehen aus Altersvorsorge-Bausparverträgen verwendet werden können, ergibt sich aus dem Bausparkassengesetz in Verbindung mit dem Einkommensteuergesetz und dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz. Die wichtigsten geförderten Verwendungszwecke gemäß § 1 Abs. 1a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz i. V. m. § 92a Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind die Anschaffung und die Herstellung einer selbst genutzten Wohnung, der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung sowie der Erwerb von Dauerwohnrechten (z. B. in Senioren- oder Pflegeheimen). Wird das Bauspardarlehen für andere als die im Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz genannten Möglichkeiten, insbesondere für Um- oder Ausbauten sowie Modernisierungen, verwendet, so ist dies eine förderschädliche Verwendung.

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

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 nachfolgenden Allgemeinen Bedingungen für Altersvorsorge-Bausparverträge regeln 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 hat die erforderlichen Genehmigungen erteilt. Soweit die Regelungen der Allgemeinen Bedingungen für Altersvorsorge-Bausparverträge der Bausparkasse Gestaltungsmerkmale einräumen, wird die Bausparkasse darauf achten, dass bei ihren Entscheidungen die sachgerechte Gleichbehandlung der Bausparer stets gewährleistet ist.

Bei den Regelungen in § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 3a) und c), § 11 Abs. 5 sowie in § 15 Abs. 3 wird die Bausparkasse ihre Zustimmung nur dann nicht geben, wenn bauspartechnische Gründe dem entgegenstehen.

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

- Abschlussgebühr in Höhe von 1 % der Bausparsumme belastet in fünf gleich hohen Jahresraten (§ 1 Abs. 2)
- Kontogebühr in Höhe von 12 EUR p. a. (§ 17 Abs. 1)
- Gebundener Sollzinssatz in Höhe von 3,75 %, 2,9 % oder 1,9 % p. a. (§ 11 Abs. 1)
- Unter bestimmten Voraussetzungen anfallende Entgelte (§ 6 Abs. 2 und § 17)

Die Verzinsung des Sparguthabens ist in § 3 geregelt.

§ 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 8.000 EUR betragen.

(2) Mit Abschluss des Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr von 1 % der Bausparsumme berechnet. Die Abschlussgebühr wird in fünf gleich hohen Jahresraten dem Bausparkonto belastet. Die erste Rate wird bei Vertragsabschluss, die Folgeraten jeweils ein Jahr später fällig. Bei Auszahlung nach Zuteilung (§ 6) oder Rückzahlung aufgrund einer Kündigung (§ 15) des Bausparguthabens 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.

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

(4) Der Bausparer wählt bei Abschluss einen Zinssatz (gebundener Sollzinssatz) für das Bauspardarlehen (§ 11 Abs. 1) und damit den zugehörigen Bewertungszahlfaktor gemäß nachstehender Tabelle.

Bewertungszahlfaktor	35	21	13
Gebundener Sollzins p. a.	3,75 %	2,9 %	1,9 %

Der Bausparer kann seine Wahl durch schriftliche Mitteilung ändern. Eine bereits erfolgte Zuteilung erlischt mit der Änderung. Eine Standardzuteilung (§ 4 Abs. 2) ist frühestens in der Zuteilungsperiode möglich, für die der auf die Änderung folgende Bewertungsstichtag maßgebend ist. Eine Wahlzuteilung (§ 4 Abs. 3) ist neu zu beantragen.

§2 Spargzahlungen

(1) Der monatliche Bausparbeitrag bis zur ersten Auszahlung aus der zuteilten Bausparsumme beträgt 3‰ der Bausparsumme (Regelsparbeitrag).

(2) Die Bausparkasse kann die Annahme von Sonderzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen, wobei Zahlungen bis zur Ausschöpfung des Förderhöchstbetrages für Altersvorsorgebeiträge gemäß § 10a Einkommensteuergesetz stets zulässig sind.

(3) Der Bausparer hat das Recht, die Spargzahlungen jederzeit auszusetzen und damit den Vertrag ruhen zu lassen.

§3 Verzinsung des Sparguthabens

(1) Das Bausparguthaben wird mit 1 % jährlich verzinst.

(2) Sind seit Vertragsbeginn weder Teilungen (§ 13), Ermäßigungen (§ 13), Vor- oder Zwischenfinanzierungen noch Abtretungen (§ 14) erfolgt, so wird ein Bonus gewährt, sofern die Laufzeit ab Vertragsabschluss mindestens acht Jahre beträgt und der Vertrag ohne Inanspruchnahme eines Darlehens in die Auszahlungsphase einer Altersversorgung (§ 22) übergeht oder zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer Wohnung genutzt wird.

Zur Ermittlung der Höhe des Bonus wird während der gesamten Spardauer ein Betrag von 10 % auf die Einzahlungen und die gutgeschriebenen Altersvorsorgezulagen, höchstens aber auf 2.100 EUR p. a., festgesetzt.

Mit Beginn des ersten Kalenderjahres nach Ablauf von 15 Jahren seit Vertragsabschluss entfällt der Bonusanspruch für das jeweilige Kalenderjahr, wenn die Umlaufrendite am 15. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres bzw. dem darauf folgenden Banktag unter 3 % lag. Unter Umlaufrendite ist die Rendite zu verstehen, die von der Deutschen Bundesbank als tägliche Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere inländischer Emittenten nach Wertpapierarten/börsennotierte Bundeswertpapiere („zusammen“) veröffentlicht wird.

Die Gutschrift des Bonus (Abs. 3) ist nach oben auf das Dreifache der Guthabenzinssumme (Summe der seit Vertragsabschluss gutgeschriebenen Zinsen gemäß Abs. 1) begrenzt.

(3) Die Zinsen werden dem Bausparguthaben jeweils am Ende des Kalenderjahres gutgeschrieben. Sie werden nicht gesondert ausbezahlt. Sind die Voraussetzungen gemäß Abs. 2 erfüllt, wird der Bonus zu Beginn der Auszahlungsphase der Altersversorgung (§ 22) fällig und dem Bausparkonto zu diesem Zeitpunkt gutgeschrieben.

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

§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 Bausparbeiträge 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) zuzüglich einer nochmaligen Hinzurechnung des Guthabens am Bewertungsstichtag. 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 3,75 %).

Die Saldensumme wird auf volle EUR, die Tilgungszeit und die Bewertungszahl kaufmännisch auf 2 Nachkommastellen gerundet. Die Berechnungsformel für die Bewertungszahl lautet damit:

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

Der Bausparer kann den Tilgungsbeitrag durch eine schriftliche Mitteilung gemäß § 11 Abs. 2 verändern. Die Bewertungszahl wird neu berechnet.

Der Bausparvertrag kann dann frühestens in der Zuteilungsperiode zuteilt werden, für die der auf den Eingang der Mitteilung folgende Bewertungsstichtag nach § 4 Abs. 2a) maßgebend ist.

c) Für Zuteilungen innerhalb einer Zuteilungsperiode können nur die Bausparbeiträge berücksichtigt werden, bei denen die Abschlussgebühr vollständig belastet wurde und am zugehörigen Bewertungsstichtag die Bewertungszahl mindestens 33,00 (Mindestbewertungszahl) beträgt.

d) Bausparverträge, welche die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, werden zum Zuteilungstermin zuteilt, soweit die für die Zuteilung verfügbaren Mittel ausreichen. Die Bausparkasse errechnet für jeden Zuteilungstermin eine Zielbewertungszahl. Diese ist die niedrigste Bewertungszahl, die zur Zuteilung ausreicht.

(3) Wahlzuteilung

Der Bausparer kann in schriftlicher Form 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:

$$TB = \frac{TBF \times BD \times BD}{BWZF \times \text{Saldensumme}} + \frac{2 \times BD}{1.000}$$

Hierin bedeuten

Saldensumme = erreichte Saldensumme bei Antragseingang und

TB = Tilgungsbeitrag in EUR

TBF = Tilgungsbeitragsfaktor (Standardwert: 2,6)

BD = Bauspardarlehen (Bausparsumme-Bausparguthaben)

BWZF = Bewertungszahlfaktor (§ 1 Abs. 4)

zum Zeitpunkt der Antragsbearbeitung.

Der Mindesttilgungsbeitrag beträgt 0,7 % des Bauspardarlehens. Die Wahlzuteilung kann nur erfolgen, wenn sich aus der Formel ein Tilgungsbeitrag von höchstens 3 % 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 in der Hauptverwaltung der Bausparkasse vor, jedoch frühestens, nachdem die Abschlussgebühr vollständig belastet wurde.

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 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.

§ 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. Das Bausparguthaben wird im Rahmen der Zuteilung vollständig ausgezahlt. Das geförderte Bauspardarlehen ist für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung im Sinne des § 92a Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes einzusetzen. Die Höhe des Bauspardarlehens errechnet sich aus dem Unterschied zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben.

(2) Für das bereitgehaltene Bauspardarlehen kann die Bausparkasse von dem zweiten auf die Bereitstellung folgenden Monatsersten an 3 % Zinsen jährlich verlangen.

§ 7 Darlehensvoraussetzungen/Sicherheiten

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

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

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

(4) Unabhängig von der Sicherung ist Voraussetzung für die Darlehensgewährung die Kreditwürdigkeit und der Nachweis, dass die 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 Grundschiuldgläubiger auf Rückgewähr der Grundschiuld (Anspruch auf Löschung oder Rückabtretung der Grundschiuld, Verzicht auf die Grundschiuld sowie Zuteilung eines etwaigen Mehrerlöses in der Zwangsversteigerung) an sie abtritt und

- vor- oder gleichrangige Grundschiuldgläubiger erklären, die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundschiulden 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 beitrifft. Dies gilt nicht, wenn die Mitverpflichtung des Ehegatten 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

Außerhalb des Altersvorsorge-Bausparvertrages bietet die Bausparkasse eine Risikolebensversicherung an, deren Beiträge keine förderfähigen Altersvorsorgebeiträge sind. Sie dient der Rückführung des Bauspardarlehens bei Tod des Versicherten.

§ 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 Darlehensgebühr

Für das Bauspardarlehen fallen keine Abschluss- und Vertriebskosten an.

§ 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

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

3,75 % jährlich bei Bewertungszahlfaktor 35

2,9 % jährlich bei Bewertungszahlfaktor 21

1,9 % jährlich bei Bewertungszahlfaktor 13.

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, Darlehenslaufzeit und Bausparsumme – bei einem Sollzinssatz von:

3,75 % zwischen 3,96 und 5,7 %

2,9 % zwischen 3,09 und 4,85 %

1,9 % zwischen 2,07 und 3,84 %.

(siehe Tabelle im Anhang).

(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 0,7 % und höchstens 3 % 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 zugunsten der Tilgung. Das geförderte Darlehen ist spätestens bis zu dem in § 1 Abs. 1a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz genannten Lebensjahr zu tilgen.

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

(4) Der erste Tilgungsbeitrag ist im Monat der Darlehensauszahlung, bei der Auszahlung in Teilbeträgen im Monat der Auszahlung des ersten Teilbetrages, zu zahlen. Die Bausparkasse teilt dem Bausparer die Fälligkeit des ersten Tilgungsbeitrages mit. Tilgungsbeiträge, die bereits vor Beginn der Auszahlung des Darlehens eingehen, werden bis zur Auszahlung als Bausparbeiträge oder Sonderzahlungen gebucht.

(5) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Hat der Bausparer eine Sondertilgung geleistet, so kann er mit Zustimmung der Bausparkasse die Tilgung aussetzen oder solange 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 – außer in den gesetzlich geregelten Fällen – das Darlehen nur dann zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn

a) der Bausparer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen (Tilgungsbeiträgen gem. § 11 Abs. 2) ganz oder teilweise und mit 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) der Wert der Sicherheiten sich so vermindert hat, dass keine ausreichende Sicherung des Bauspardarlehens mehr besteht und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist nicht erbracht werden,

c) eine wesentliche Verschlechterung der Vermögenslage des Bausparers, eines Mitschuldners oder eines Bürgen eintritt oder bevorsteht und dadurch die Rückzahlung des Bauspardarlehens gefährdet ist,

d) für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht worden sind.

§ 13 Teilung, Ermäßigung, Erhöhung von Bausparverträgen

(1) Teilungen, Ermäßigungen oder Erhöhungen von Bausparverträgen bedürfen als Vertragsänderungen der Zustimmung der Bausparkasse. Die Bausparkasse wird ihre Zustimmung nur dann nicht geben, wenn bauspartechnische Gründe der Vertragsänderung entgegenstehen oder die Bausparkasse den vereinbarten Bauspartarif nicht mehr für Neubauschlüsse anbietet.

Bei Vertragsänderung wird die Bewertungszahl (§ 4 Abs. 2b) neu berechnet. Eine bereits erfolgte Zuteilung erlischt mit der Änderung. Eine Standardzuteilung (§ 4 Abs. 2) ist frühestens in der Zuteilungsperiode möglich, für die der auf die Änderung folgende Bewertungsstichtag maßgebend ist. Eine Wahlzuteilung (§ 4 Abs. 3) ist neu zu beantragen.

(2) Bei einer Teilung verbleiben das Bausparguthaben und die Saldensumme auf dem Ursprungsvertrag. Der Vertragsbeginn des neu entstehenden Teilvertrages wird neu festgesetzt.

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

(4) Bei einer Erhöhung wird eine Abschlussgebühr von 1 % des Betrages, um den die Bausparsumme erhöht wird, berechnet. § 1 Abs. 2 gilt entsprechend. Die bis dahin abgelaufene Vertragszeit wird im Verhältnis der bisherigen zur neuen Bausparsumme herabgesetzt.

Eine Erhöhung der Bausparsumme erfolgt auch ohne Antrag des Bausparers nach Maßgabe folgender Regelungen:

a) Die Bausparkasse bietet dem Bausparer jeweils eine angemessene Erhöhung der Bausparsumme an, sobald das Bausparguthaben 80 % der Bausparsumme erreicht hat. Diese Erhöhung soll in der Regel so erfolgen, dass die neue Bausparsumme das Doppelte des zum Zeitpunkt des Erhöhungsangebotes erreichten Bausparguthabens beträgt, abgerundet auf volle Tausend Euro. Das Angebot der Bausparkasse gilt als angenommen, wenn der Bausparer der Erhöhung der Bausparsumme nicht binnen sechs Wochen nach Zugang des Angebotes schriftlich widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.

b) Erreicht das Bausparguthaben 95 % der Bausparsumme, wird die Bausparsumme jeweils um 5.000 EUR erhöht. Die Erhöhung erfolgt nicht, sofern ausgehend vom jährlich geförderten Höchstbetrag gemäß § 10a Einkommensteuergesetz das Bausparguthaben voraussichtlich die Bausparsumme bis zum Beginn der Auszahlungsphase nicht überschreiten wird.

(5) Teilungen und Erhöhungen gemäß Abs. 1 sind frühestens zulässig, nachdem die Abschlussgebühr gemäß § 1 Abs. 2 vollständig belastet wurde.

§ 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 entweder auf einen anderen auf seinen Namen lautenden 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.

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

(3) Reichen 25 % der für die Zuteilung verfügbaren Mittel nicht für die Rückzahlung der Bausparguthaben gekündigter Verträge aus, können Rückzahlungen auf spätere Zuteilungstermine verschoben werden.

§ 16 Kontoführung, Haftungsregelungen für Überweisungen

(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, 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 schriftlichen Widerspruch erhebt.

(3) Soweit in den folgenden Absätzen 4 und 5 keine spezielle Regelung getroffen ist, haftet die Bausparkasse bei Überweisungen bei eigenem Verschulden sowie bei einem Verschulden zwischengeschalteter Kreditinstitute für einen durch die Verzögerung oder Nichtausführung einer Überweisung entstandenen Schaden maximal in einer Höhe von 12.500 EUR; es sei denn, dass die wesentliche Ursache bei einem zwischengeschalteten Kreditinstitut liegt, das der Bausparer vorgegeben hat. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit sowie nicht für den Zinsschaden und für Gefahren, die die Bausparkasse besonders übernommen hat.

(4) Bei Überweisungen bis zu 75.000 EUR haftet die Bausparkasse für das Verschulden eines Kreditinstituts, das für eine Überweisung auf ein Konto eines Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union/der EWR Staaten zwischengeschaltet wird, bis höchstens 25.000 EUR je Überweisung; es sei denn, dass die wesentliche Ursache bei einem zwischengeschalteten Kreditinstitut liegt, das der Bausparer vorgegeben hat.

(5) Bei Überweisungen über 75.000 EUR oder wenn der Überweisende ein Kreditinstitut ist oder wenn die Überweisung einem Konto eines Kreditinstituts mit Sitz außerhalb der Europäischen Union/der EWR Staaten gutgeschrieben werden soll, gelten die Fristen für das Bewirken einer Überweisung nach § 676a) BGB nicht. Die verschuldensunabhängige Haftung der Bausparkasse bei verspäteter, gekürzter oder gescheiterter Überweisung nach § 676b) BGB sowie ihre Haftung für Verschulden zwischengeschalteter Kreditinstitute wird ausgeschlossen.

§ 17 Kontogebühr, Entgelte und Auslagen

(1) Für jedes am Jahresbeginn bestehende Konto des Bausparers berechnet die Bausparkasse jeweils bei Jahresbeginn – im ersten Vertragsjahr anteilig bei Vertragsbeginn – eine Kontogebühr von 12 EUR.

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

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

§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung

Vorbehaltlich der Regelung in § 97 Einkommensteuergesetz gilt Folgendes:

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

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 Verfügungsberechtigung die Vorlegung eines Erbscheins, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses 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 Testamentsvollstreckerzeugnisses verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift der letztwilligen Verfügung (Testament, Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt wird. Die Bausparkasse darf denjenigen, 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) Durch die Mitgliedschaft der Bausparkasse in der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken GmbH sind die Bauspareinlagen einschließlich Zinsen in XVOdkjZYVc 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 § 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 Hausmitteilungen der Bausparkasse unter deutlicher Hervorhebung bekannt gegeben.

(2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, können die Bestimmungen der §§ 2 bis 7, 9, 11 bis 15 und 20 Abs. 2 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.

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

§ 22 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 der Zuteilungsannahme.

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.

(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 ausbezahlt 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 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 Altersvorsorgevermögen getilgt wird, welches in einem Bausparvertrag in diesem Tarif gebildet wird (§ 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 AltZertG). Bei Zuteilung des Bausparvertrages wird das Vorausdarlehen ohne besondere Erklärung mit den aus dem Bausparvertrag bereitgestellten 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.

Anhang zu § 11 Abs. 1

Effektive Jahreszinsen ab Zuteilung nach Preisangabenverordnung in Abhängigkeit von der Bausparsumme			
Bausparsumme	Effektiver Jahreszins* bei einem gebundenen Sollzinssatz von		
	3,75 %	2,9 %	1,9 %
8.000 EUR	4,99 – 5,7 %	4,19 – 4,85 %	3,19 – 3,84 %
10.000 EUR	4,8 – 5,47 %	3,95 – 4,6 %	2,98 – 3,6 %
25.000 EUR	4,3 – 4,9 %	3,45 – 4,03 %	2,43 – 3,01 %
50.000 EUR	4,13 – 4,71 %	3,26 – 3,84 %	2,26 – 2,82 %
100.000 EUR	4,04 – 4,61 %	3,18 – 3,74 %	2,17 – 2,72 %

* Der effektive Jahreszins ist abhängig von der Bausparsumme (siehe § 11 Abs. 1) und errechnet sich nach den Grundsätzen der Preisangabenverordnung.

März 2017