

1. Sicherheiten

Die Bausparkasse ist berechtigt, die für ihre Darlehen geleisteten Sicherheiten für alle gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen gegen den Darlehensnehmer gerichtlich oder außergerichtlich in Anspruch zu nehmen, auch wenn diese nur für eine Forderung gegeben worden sind, es sei denn, dass die Haftung für andere Forderungen ausdrücklich ausgeschlossen worden ist. Unter mehreren Sicherheiten hat die Bausparkasse die Wahl. Sind mehrere Eigentümer vorhanden, so kann die Bausparkasse die Unterlagen, die sich auf die Sicherung beziehen, einem von diesen überlassen.

2. Sicherung durch Grundschuld

Wird die Darlehensschuld durch Grundschuld gesichert, so gilt Folgendes:

- a) Sämtliche Zahlungen werden nur auf die persönlichen Forderungen der Bausparkasse angerechnet.
- b) Die jeweilige Grundschuldgläubigerin ist nicht verpflichtet, in einem Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht; sie ist auch berechtigt, auf den entsprechenden Erlösanteil (Differenzbetrag) zu verzichten.
- c) Die Grundschuld dient zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftig bestehenden oder neu entstehenden Forderungen der Bausparkasse gegen Darlehensnehmer und Eigentümer aus jedem Rechtsgrund. Sind Eigentümer und Darlehensnehmer nicht identisch, so erfolgt eine Neuvaluierung wegen Forderungen gegen den Darlehensnehmer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers.
- d) Dem Eigentümer des Pfandobjektes steht der Bausparkasse gegenüber nur ein Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbeihiligung zu, wenn die Grundschuld ganz oder zum Teil nicht valuiert. Die Beschränkung der Rückgewähr auf den Löschungsanspruch gilt jedoch nicht für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Rückgewähr das Eigentum am Grundbesitz durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung gewechselt hat.

Das Entstehen weitergehender Ansprüche – wie bei Nr. 3a – sowie die Verfügung darüber bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bausparkasse.

3. Abtretung von Ansprüchen gegenüber anderen Grundschuldgläubigern

- a) Soweit dem Grundpfandrecht der Bausparkasse jetzt oder künftig Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, tritt der Eigentümer des Pfandobjektes bereits hiermit für die Zeit bis Erteilung der Löschungsbeihiligung für das Grundpfandrecht der Bausparkasse seine sämtlichen Ansprüche, die ihm aus dem Bestehen der vor- oder gleichstehenden Grundschulden gegenüber den Grundschuldgläubigern jetzt oder künftig zustehen, an die Bausparkasse ab, insbesondere die Ansprüche auf:
 - Rückübertragung, Löschung oder Verzicht dieser Grundschulden samt Nebenleistungen, und zwar im Ganzen oder teilweise;
 - Herausgabe der Grundschuldbriefe bzw. deren Vorlegung beim Grundbuchamt zwecks Ausfertigung von Teilgrundschuldbriefen;
 - Abrechnung der Kreditverhältnisse und Herausgabe der die schuldrechtlichen Forderungen der Grundschuldgläubiger übersteigenden Erlösbeträge im Falle der Veräußerung oder Zwangsversteigerung der Objekte sowie der Verwertung der Grundschulden durch Verkauf oder Versteigerung.
- b) Hat der Eigentümer die Rückgewähransprüche bereits an einen Dritten abgetreten, so tritt er hiermit seine künftigen Ansprüche auf Rückgewähr dieser Abtretungen an die Bausparkasse ab.

4. Abtretung von Ersatzansprüchen

Der Darlehensnehmer und der Eigentümer treten hiermit der Bausparkasse für die Dauer des Darlehensverhältnisses sicherungshalber alle Ersatzansprüche ab, die ihnen in Ansehung des Pfandobjektes zustehen oder künftig erwachsen. Wird der Bestand der Grundschuld durch ein gesetzliches oder rechtsgeschäftliches Ankaufs-, Vorkaufs-, Wiederkaufsrecht oder durch eine Auflassungsvormerkung beeinträchtigt, so gelten ersatzweise die durch Ausübung dieser Rechte entstehenden Ansprüche als sicherungshalber an die Bausparkasse abgetreten. Der Darlehensnehmer und der Eigentümer verpflichten sich, die Bausparkasse unverzüglich von der Ausübung eines der vorstehenden Rechte in Kenntnis zu setzen und dem Berechtigten die Abtretung anzuzeigen.

5. Weitere Befugnisse der Bausparkasse

Die Bausparkasse ist – unabhängig davon, ob bzw. wie das Darlehen gesichert ist – berechtigt,

- a) im Falle der Zwischenfinanzierung die Grundschuld an den zwischenfinanzierenden Kreditgeber abzutreten. Für diesen Fall tritt der Eigentümer den Anspruch auf Rückabtretung der Grundschuld für die Dauer der Zwischenfinanzierung hiermit an die Bausparkasse ab. Das Gleiche gilt bei Refinanzierung im Rahmen von Darlehensverträgen;
- b) Die Bausparkasse darf Forderungen aus dem Darlehensvertrag ohne Zustimmung des Darlehensnehmers abtreten und das Vertragsverhältnis auf einen Dritten übertragen, soweit nicht die Abtretung im Vertrag ausgeschlossen ist oder der Darlehensnehmer der Übertragung zustimmen muss.
- c) Einblick in das Grundbuch zu nehmen und sich auch im automatisierten Verfahren Grundbuchauskünfte erteilen zu lassen (dieses Recht hat auch der Berater der Bausparkasse, dem der Darlehensnehmer/Eigentümer einen Darlehensantrag übergibt);
- d) jederzeit nach ihrem Ermessen bei Behörden, Auskunftstellen, Kreditinstituten und Grundpfandrechtsgläubigern Auskunft über den Darlehensnehmer und über die jeweiligen Forderungen gegen ihn und über etwaige Rückstände einzuholen.

6. Auszahlung / Zinsbeginn von Darlehen / Haftungsbegrenzung bei Überweisungen

- a) Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf schriftlichen Abruf des Darlehensnehmers. Voraussetzung für eine Auszahlung ist grundsätzlich die dingliche Sicherung und die Vorlage der erforderlichen Beleihungsunterlagen und sonstiger Nachweise.
 - Das Darlehen wird entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt im Rahmen der auf den vorhandenen Bau- und Bodenwert bezogenen Beleihungsgrenze ausgezahlt.
 - Die Abtretung und Verpfändung des Anspruches auf Auszahlung des Darlehens bedürfen der Zustimmung der Bausparkasse.
- b) Darlehen sind ab dem Tag der Auszahlung oder, für den Fall eines Treuhandauftrages, ab dem Tag der Überweisung an den Treuhänder zu verzinsen.
- c) Der Zahlungsbetrag, den die BHW Bausparkasse AG je Zahlungsauftrag auszahlt, hat mindestens 5.000 EUR zu betragen. (Gilt nicht für Bauspardarlehen.) Der Mindestauszahlungsbetrag ist die Summe der ggf. an verschiedene Zahlungsempfänger auszahlenden Einzelbeträge (Überweisungen), die der Darlehensnehmer mit einem schriftlichen Zahlungsauftrag bei der Bausparkasse aus dem Darlehen beantragt. Mehrere gleichzeitig an die Bausparkasse gerichtete Zahlungsaufträge gelten dabei als ein Auftrag. Die Bausparkasse behält sich vor, auch Beträge unter 5.000 EUR auszuzahlen. Für die Auszahlung des vom Darlehenskonto noch bereitstehenden restlichen, nicht abgetretenen Betrages von weniger als 5.000 EUR erteilt der Darlehensnehmer mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages den Auftrag, den Restbetrag auf das Lastschriftkonto des Darlehensnehmers zu überweisen. Falls dies nicht gewünscht wird, ist der Bausparkasse rechtzeitig eine andere Kontoverbindung mitzuteilen. Die Bausparkasse wird für diese Restbeträge die vom Darlehensnehmer zu erbringenden Auszahlungsvoraussetzungen mit der Auszahlungsmittelteilung nachfordern. Die Bausparkasse behält sich vor, aus Sicherheitsgründen auf die vorherige Erfüllung der im Darlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen für diese Restbeträge zu bestehen.

7. Tilgung

Werden bei Darlehen, deren direkte Tilgung gegen Abtretung eines regelmäßig zu besparenden Bausparvertrages, einer Kapitallebens- oder Rentenversicherung oder eines Investmentfonds ausgesetzt und kommt der Bauspar-, Fonds- bzw. Versicherungsvertrag nicht zustande bzw. wird dieser vorzeitig beendet, ist die Bausparkasse unbeschadet ihres Rechtes zur Kündigung gemäß Ziffer 8 berechtigt, das Darlehen in ein Darlehen mit Tilgung und gleichbleibender Annuität, die in monatlichen Teilbeträgen zu zahlen ist, umzuwandeln.

8. Kündigung / vorzeitige Rückzahlung

Vorbehaltlich der Regelungen der §§ 489, 490 Abs. 2 BGB ist das Darlehen vor Ende des Sollzinsbindungszeitraumes unkündbar und vor Ende des Sollzinsbindungszeitraumes eine vollständige oder teilweise Rückzahlung des Darlehens – auch mittels Bausparvertrag, Lebens- oder Rentenversicherung, Investmentfonds – ausgeschlossen. Der Darlehensnehmer verzichtet insoweit auf die Annahme der Zuteilung des Bausparvertrages. Das Darlehen ist auch seitens der Bausparkasse grundsätzlich unkündbar. Die Bausparkasse kann in den gesetzlich geregelten Fällen jedoch das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ganz oder teilweise zur sofortigen Rückzahlung kündigen, insbesondere wenn

- der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen (Zins, Tilgung, vereinbarte Bausparraten, Versicherungsprämien und/oder Spargahlungen für Fonds) ganz oder teilweise und mindestens 5 % des Nettodarlehensbetrages des Darlehens in Verzug geraten ist und die Bausparkasse dem Darlehensnehmer eine Frist von 4 Wochen zur Zahlung des rückständigen Betrages mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlangen wird.
- der Wert des Pfandobjektes, des Grundpfandrechtes oder anderer Sicherheiten sich so vermindert hat, dass für die Gläubigerin keine ausreichende Sicherung des Darlehens mehr besteht und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist, nicht beigebracht werden,
- ohne schriftliche Zustimmung der Gläubigerin das Pfandobjekt ganz oder zum Teil veräußert oder seine Nutzung geändert wird,
- über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen eingeleitet wird,
- für die Darlehensgewährung unzutreffende oder unvollständige Angaben gemacht worden sind,
- die unter Ziffer 13a) + d) genannten Verpflichtungen vom Darlehensnehmer trotz Mahnung nicht erfüllt werden.

9. Vorzeitige Rückzahlung

Wird das Darlehen vor Ende des Sollzinsbindungszeitraumes infolge außerordentlicher Kündigung fällig, so hat der Darlehensnehmer der Bausparkasse den durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen.

10. Nichtabnahmeentschädigung

Wird die für das Darlehen verlangte Sicherheit nicht beigebracht, das Darlehen nicht innerhalb von 12 Monaten in Anspruch genommen oder verweigert der Darlehensnehmer die Abnahme des Darlehens oder eines Teilbetrages, so kann die Bausparkasse – unbeschadet ihres Rechts, auf Erfüllung zu bestehen – nach Mahnung und Fristsetzung Schadenersatz verlangen. Dies gilt im Zweifel stets, wenn ein Tatbestand eintritt, der die Bausparkasse zu einer außerordentlichen Kündigung gemäß Ziffer 8 berechtigt. Verlangt die Bausparkasse Schadenersatz gem. Satz 1, werden die Ansprüche der Bausparkasse auf Zahlung der vereinbarten Bereitstellungszinsen und Kosten sowie der Anspruch auf Rückzahlung des eventuell bereits aus bezahlten Nettodarlehensbetrages und die anteiligen Zinsen daraus sowie die Geldbeschaffungskosten samt Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig.

11. Ablösung

Bei einem mit Bausparvertrag unterlegten Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz kann das Darlehen frühestens zum Ende des Sollzinsbindungszeitraumes abgelöst werden. Der Darlehensnehmer ist in diesen Fällen nicht berechtigt, die Zuteilung vor Ende des Sollzinsbindungszeitraumes anzunehmen. Sofern der Darlehensnehmer bei Zuteilung des Bausparvertrages eine vorzeitige Ablösung des Darlehens mit der zugeteilten Bausparsumme wünscht, hat der Darlehensnehmer wie im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung eine Entschädigung entsprechend Ziffer 9 zu zahlen. Bestehen im Zeitpunkt der Zuteilung Rückstände aus dem Darlehen, die die Bausparkasse zur Kündigung gemäß Ziffer 8 berechtigen, so erfolgt lediglich eine teilweise Ablösung des Darlehens mit dem Bausparguthaben. Die Restforderung des Darlehens wird zum Sollzinsbindungsende fällig gestellt.

12. Konditionsanpassung

Die Konditionen gelten für die Dauer der im Darlehensvertrag vereinbarten Sollzinsbindungszeit. Die Bausparkasse wird den Darlehensnehmer spätestens drei Monate vor Ende des Sollzinsbindungszeitraumes darüber unterrichten, ob sie zu einer neuen Sollzinsbindungsabrede bzw. zur Fortführung des Darlehensverhältnisses bereit ist. Im Rahmen dieser Information teilt die Bausparkasse dem Darlehensnehmer die zum Zeitpunkt der Unterrichtung geltenden Konditionen mit bzw. unterbreitet dem Darlehensnehmer ein Angebot über die Fortsetzung des Darlehensvertrages mit den dafür erforderlichen Pflichtangaben gem. § 492 Abs. 1 S. 5 BGB. Kommt es zu keiner Einigung über die neuen Konditionen, so ist das Darlehen zum Ende der Sollzinsbindungszeitraumes zurückzuzahlen.

13. Sonstiges

- Der Darlehensnehmer stimmt zu, dass die Bausparkasse alle ihr zur Prüfung der persönlichen und sachlichen Voraussetzungen der Darlehenshingabe zweckmäßig erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen darf. Der Darlehensnehmer hat der Bausparkasse auf Verlangen Auskunft über seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu erteilen und die zu ihrer Prüfung benötigten Unterlagen (z.B. Einkommensnachweise, testierte Bilanzen nebst Gewinn- und Verlustrechnungen, Prüfungsberichte) einzureichen (gem. § 18 KWG).
- Eine Erklärung des Darlehensnehmers wird, sofern nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, wirksam, wenn sie der Bausparkasse schriftlich zugegangen ist. Besondere Abreden (Nebenabreden, Vorbehalte, sonstige Zusicherungen) nach Vertragsabschluss sind nur gültig, wenn sie mit der Hauptverwaltung der Bausparkasse schriftlich vereinbart worden sind.
- Kosten und Gebühren, die mit der Grundschuld zusammenhängen, sind vom Darlehensnehmer zu tragen.
- Die Baulichkeiten und die mithaftenden beweglichen Gegenstände sind zum vollen geleitenden Neuwert gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden und auf Verlangen der Bank auch gegen andere Risiken zu versichern (die Baulichkeiten von der Rohbaufertigstellung an) und versichert zu halten. Der Versicherungsschutz ist der Bank durch eine Bescheinigung des Versicherers nachzuweisen. Ein Wechsel der Versicherung/Versicherungsgesellschaft ist der Bank unverzüglich mitzuteilen. Besteht kein oder kein ausreichender Versicherungsschutz, ist die Bank berechtigt, diese auf Kosten des Darlehensnehmers herbeizuführen. Grundstück, Gebäude und Zubehör sind in ordentlichem Zustand zu halten.

14. Aufrechnung / Zurückbehaltung

- Die Bausparkasse kann fällige Ansprüche an den Darlehensnehmer aus ihrer Geschäftsverbindung auch dann gegen dessen Forderungen aufrechnen, wenn diese noch nicht fällig sind.
- Die Bausparkasse kann ihr obliegende Leistungen an den Darlehensnehmer wegen eigener Ansprüche aus ihrer Geschäftsverbindung zurückhalten, auch wenn diese befristet oder bedingt sind oder nicht auf demselben rechtlichen Verhältnis beruhen.