



Allgemeine Kundeninformation

für Kunden der ehemaligen Niederlassung Luxemburg



**Allgemeine Kundeninformation
der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
für Kunden im Rahmen der auf Luxemburg ausgerichteten Tätigkeit**

Inhalt	Seite
■ Einleitung	3
■ Unsere Produkte	4
■ Das sollten Sie über Bauspardarlehen wissen	6
■ Was ist ein Zwischenkredit	10
■ Vorgehen bei Beschwerden	12
■ Sonstiges	13
■ Erläuterung von Fachbegriffen	14

Herausgeber:

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Crailsheimer Str. 52
D-74523 Schwäbisch Hall

Stand: Januar 2021

Einleitung

Wir über uns – die wichtigsten Informationen im Überblick

Schwäbisch Hall ist mit 7,4 Mio. Kunden die größte Bausparkasse Deutschlands. Auch in der Baufinanzierung gehört sie zu den führenden Anbietern. Die knapp 7.000 Mitarbeiter des Unternehmens arbeiten eng mit den Genossenschaftsbanken zusammen. Im Ausland ist Schwäbisch Hall mit Beteiligungsgesellschaften in Osteuropa und China aktiv und zählt dort über drei Mio. Kunden.

Ihre Niederlassung in Luxemburg gründete Schwäbisch Hall im Mai 1991. Der Geschäftsbetrieb der Niederlassung wurde zum 31.12.2020 eingestellt.

Das deutsche Bausparen kann auch in den anderen Mitgliedsländern der Europäischen Union eingesetzt werden. Finanzierungen von Wohnobjekten mit Bausparmitteln im europäischen Ausland haben stärkeres Gewicht bekommen. Schwäbisch Hall ist für diese Herausforderungen gerüstet.

Diese Broschüre soll Ihnen allgemeine Informationen zum Bausparen insbesondere zu den Darlehensprodukten der Bausparkasse geben. Damit sollen Sie als Bausparkundin/ Bausparkunde bei Ihrer Entscheidung für einen Kredit in die Lage versetzt werden zu beurteilen, ob der entsprechende Vertrag dem von Ihnen verfolgten Zweck und Ihren Vermögensverhältnissen gerecht wird.

Bei den nachfolgenden Informationen handelt es sich um allgemeine Informationen über Bausparverträge und Darlehensverträge, insbes. allgemeine Informationen zu Immobiliarkrediten im Sinne von Artikel L.226-10 c.conso. Bevor Sie einen konkreten Darlehensvertrag abschließen, erhalten Sie rechtzeitig weitere vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblatts (bei Immobiliarkrediten das so genannte Europäische Standardisierte Merkblatt – „ESIS-Merkblatt“, bei Verbraucherdarlehen die so genannten Vorvertraglichen Informationen (VVI)).

Unsere Produkte

Allgemeine Informationen zum Bausparen

„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.“

So definiert die Eingangsformulierung der Präambel der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der privaten Bausparkassen (ABB) – Musterbedingungen – kurz und prägnant das System des kollektiven Zwecksparens:

Sie bilden zuerst Kapital zu kalkulierbaren Konditionen und bereiten damit gleichzeitig eine Zinssicherung für Ihr späteres Wohnungsbaudarlehen vor.

Das Produkt Bausparen entwickelt sich also in zwei Phasen. Die Bedingungen für beide Phasen werden aber bereits bei Vertragsabschluss verbindlich vereinbart. Das gilt in der Ansparphase für die Verzinsung der Sparleistungen und in der Tilgungsphase für den Zinssatz des Kredits. So können Sie auch in Zeiten bewegter Zinsen und Aktienkurse ruhig schlafen!

Wie funktioniert ein Bausparvertrag

Sie schließen mit uns einen Vertrag über einen von Ihnen gewünschten Betrag (Bausparsumme) ab. Mit Abschluss des Bausparvertrags wird – je nach Tarif der Bausparkasse – eine Abschlussgebühr von einem Prozent der Bausparsumme fällig. Darüber hinaus können weitere Gebühren anfallen, über die Sie die Bausparkasse informiert.

Sie verpflichten sich zu regelmäßigen Sparleistungen in Promille der vereinbarten Summe. So können Sie bereits in jungen Jahren stetig und zielorientiert Geld ansammeln. Geld, das Sie dringend benötigen, wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben. Während dieser Ansparzeit wird Ihr Kapital mit einem von Anfang an fest vereinbarten Zinssatz verzinst.

Ist ein bestimmter Anteil der Bausparsumme angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, haben Sie – positive Kreditwürdigkeitsprüfung unterstellt – das Anrecht auf ein Darlehen erworben (Bauspardarlehen). Dieses wird in der Regel in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Bausparsumme und dem angesparten Guthaben ausgezahlt. Das hat den Vorteil, dass Sie für Ihre Wohnungsfinanzierung über die gesamte Bausparsumme verfügen können.

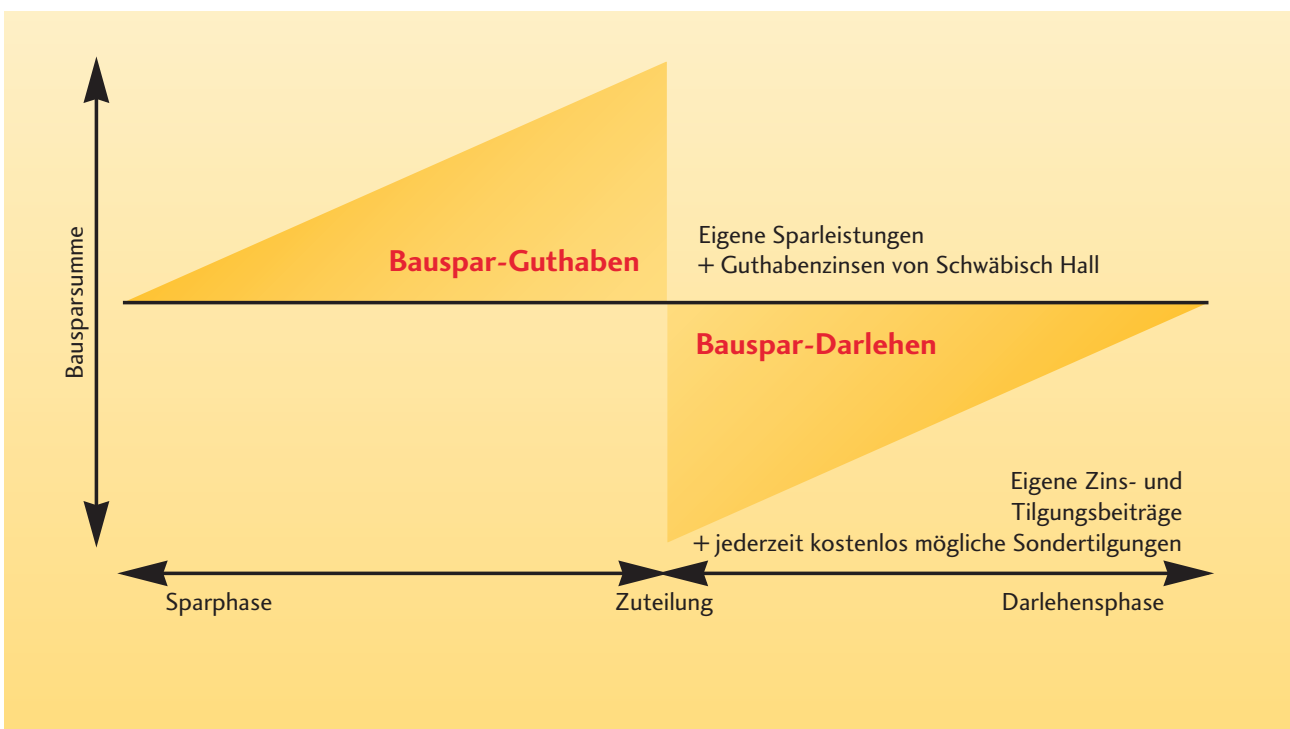
Der größte Vorteil besteht – im Gegensatz zu allen anderen Finanzierungsprodukten – darin, dass auch der Darlehenszinssatz bereits bei Abschluss des Bausparvertrags feststeht. Den Zeitpunkt, zu dem Sie Ihr Darlehen abrufen können, bestimmen Sie weitgehend selbst.

Die Bausparkasse sorgt durch ein mathematisches Verfahren dafür, dass alle Bausparer eine gleiche Darlehensleistung für gleiche Sparleistung erhalten.

zierungsmittel ab. Diese setzen sich zusammen aus den Sparbeiträgen, den Tilgungsleistungen aus zurückgezahlten Darlehen und den Guthabenzinsen.

Der genaue Zuteilungszeitpunkt hängt von der Höhe der von allen Kunden der Bausparkasse angesparten Finan-

Die zwei Phasen des Bausparvertrages



Das sollten Sie über Bauspardarlehen wissen

Wofür können Sie das Darlehen verwenden?

Wofür Bauspardarlehen verwendet werden können, ist im Bausparkengesetz 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.

Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?

(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 3 c.conso)

In der Regel fordert die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG als Sicherheit die Eintragung einer Hypothek an erster Rangstelle zu ihren Gunsten.

Wie ein Bauspardarlehen zu besichern ist, regelt § 7 Bausparkengesetz.

Im Hinblick auf die Realkreditinstituteigenschaften der Bausparkassen schreibt das Gesetz für Beleihungen grundsätzlich die Bestellung eines Grundpfandrechts an einem inländischen Pfandobjekt vor. Als Pfandobjekte kommen Grundstücke, Rechte in der Form des Wohnungs- und Teileigentums in Betracht.

Im § 7 Absatz 2 des Bausparkengesetzes heißt es: „Forderungen können auch durch die Bestellung von Grundpfandrechten an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften gesichert werden, wenn das Grundpfandrecht von Finanzinstituten in diesem Mitgliedstaat üblicherweise zur Sicherung von Forderungen aus Wohnungsbaudarlehen vereinbart wird.“

Ausgehend von diesem Grundsatz entspricht es dem Prinzip einer auf Sicherheit bedachten Geschäftspolitik, dass die Bausparkassen den Beleihungswert der zu beleihenden Pfandobjekte vor Erteilung der Darlehenszusage sorgfältig ermitteln.

Die Beleihungswertermittlung liegt in der Verantwortung der Bausparkasse, da sie dazu dient, ihr als der Kreditgeberin eine verlässliche Vorstellung über die Eignung eines Pfandobjekts zur Absicherung eines meist langfristigen Kredits zu verschaffen.

Abhängig von der Höhe der Beleihung wird die Beleihungswertermittlung durch autorisierte Mitarbeiter der Bausparkassen mit entsprechender fachlicher Kompetenz oder durch interne oder externe zertifizierte Immobiliengutachter vorgenommen. Da die Ermittlung des Beleihungswerts im Interesse der Bausparkassen erfolgt, haben diese die hierfür bei ihnen anfallenden Aufwendungen zu tragen; für Sie als Darlehensnehmer/in fallen keine separaten Kosten an.

Von einer Sicherung durch Grundpfandrechte kann abgesehen werden, wenn ausreichende anderweitige Sicherheiten – so genannte Ersatzsicherheiten – gestellt werden. Als Ersatzsicherheit kommt z. B. die Abtretung von Sparguthaben oder die Bürgschaft eines Kreditinstituts in Betracht. Darüber hinaus kann die Bausparkasse eine Lohn- und Gehaltsabtretung verlangen.

Besonders vorteilhaft für Bausparer ist, dass die Bausparkasse für Darlehen bis zu einem Betrag von 30.000 Euro von einer Besicherung durch Grundpfandrechte oder durch Ersatzsicherheiten absehen kann.

Höhe des Bauspardarlehens

Das Bauspardarlehen wird in der Regel in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Bausparsumme und dem angesparten Guthaben gewährt.

Zins, Tilgung und Laufzeit

Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz Nr. 4 und Nr. 5 c.conso)

Bei einem Bauspardarlehen zahlen Sie während der Vertragslaufzeit gleichbleibende monatliche Raten, deren Anzahl und Höhe von dem Zins- und Tilgungssatz des gewählten Bauspartarifs abhängig sind. Das Bauspardarlehen wird mit einem für die gesamte Laufzeit gebundenen, d. h. festen Sollzinssatz angeboten, der seinerseits vom gewählten Bauspartarif abhängt. Dies bedeutet, dass sich die Verzinsung vom Auszahlungszeitpunkt bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens nicht ändert. Der Darlehensnehmer erhält umfassende Planungssicherheit unabhängig von der Kapitalmarktentwicklung: Weder beim Anstieg der Kapitalmarktzinsen noch bei einem Rückgang gibt es Zinssatzveränderungen. Mit fortlaufender Rückzahlung des Bauspardarlehens sinkt der Anteil der in der Rate enthaltenen Sollzinsen. Da die Rate bis zum Ende der Vertragslaufzeit gleich hoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der in der Rate enthaltene Tilgungsanteil zu. Die letzte Rate kann von den übrigen Kreditraten betragsmäßig abweichen.

Ein Bauspardarlehen kann jederzeit ganz oder teilweise ohne Berechnung einer Zinsausfallentschädigung/ Ablösungsentschädigung getilgt werden.

Welche Kosten können entstehen?

(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 8 c.conso)

Bei jedem Darlehen, das Sie für die Finanzierung von Wohneigentum verwenden, fallen für die Bestellung einer dinglichen Sicherheit Notar- und Hypothekengebühren an. Gegebenenfalls können Bereitstellungszinsen anfallen, zum Beispiel bei Auszahlung nach Baufortschritt. Bausparkassen können die Vergabe von Darlehen in bestimmten Fällen von Nebenleistungen abhängig machen, die der Darlehensnehmer in der Regel auch bei einem anderen Anbieter als bei dem Darlehensgeber erwerben kann. So kann die Bausparkasse verlangen, dass künftige Wohneigentümer eine Gebäudeversicherung abschließen. Deren Kosten sind der Bausparkasse nicht bekannt und daher im Gesamtbetrag nicht enthalten.

Eine derartige Nebenleistung kann zum Beispiel auch der Abschluss einer Risikolebensversicherung oder einer anderen Lebensversicherung im Zusammenhang mit dem Darlehensvertragsabschluss sein. Deren Kosten sind ebenfalls nicht im Gesamtbetrag enthalten.

Ob und gegebenenfalls welche Nebenleistungen erforderlich und welche Kosten damit verbunden sind, ist den jeweiligen Vertragsbedingungen zu entnehmen. Sie als Darlehensnehmer/in sollten sich vor Abschluss eines Darlehensvertrages vergewissern, ob in Ihrem konkreten Finanzierungsfall gegebenenfalls weitere Kosten anfallen.

Modellrechnung für einen Bausparvertrag in Tarifvariante XL mit anschließendem Bauspardarlehen mit dinglicher Besicherung

(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 7 c.conso)

Das folgende Beispiel dient lediglich der Darstellung des typischen Ablaufs und stellt keine Kreditwerbung dar. Die dargestellten Konditionen sind fiktiv und können vom konkreten Angebot der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG abweichen.

Bausparvertrag (Sparphase)

Bausparsumme	100.000 €
Jährlicher Zinssatz für das Bausparguthaben	0,10 %
Abschlussgebühr (1 % der Bausparsumme bei Vertragsabschluss)	1.000 €
Jahresentgelt in der Sparphase p. a.	12 €
Monatlicher Regelsparbeitrag (5 ‰ der Bausparsumme)	500 €
Sparzeit bei Regelbesparung bis Zuteilung ¹ (unverbindlich geschätzt)	ca. 8 Jahre 6 Monate
Bausparguthaben bei Zuteilung ¹	ca. 50.000 €

Bauspardarlehen (Tilgungsphase)

Netto-Darlehen ca.	50.000 €
Jährlicher Sollzinssatz (gebunden)	2,00 %
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung	2,21 %
Monatliche Zins- und Tilgungsrate	500 €
Tilgungsdauer des Bauspardarlehens	ca. 9 Jahre 2 Monate
Angenommene Kosten der Sicherstellung ²	192 €
Gesamtkosten ³	ca. 5.000 €
Zu zahlender Gesamtbetrag ⁴	ca. 55.000 €

¹ Zuteilung erfolgt ab einem Mindestsparguthaben von 40 % der Bausparsumme und bei Erreichen der Mindestbewertungszahl.

² Sicherstellung durch einmalige Eintragung einer Hypothek für das Bauspardarlehen.

³ Beinhaltet Sollzinsen und Sicherstellungskosten. Die Abschlussgebühr ist bereits gezahlt und daher hier nicht eingerechnet.

⁴ Netto-Darlehen und Gesamtkosten für das Bauspardarlehen.



Was ist ein Zwischenkredit

Was ist ein Zwischenkredit und wie funktioniert er?

Schon vor Zuteilung eines Bausparvertrags kann Ihnen die Bausparkasse nach Erreichen der Mindestansparung Baugeld in Höhe der Bausparsumme in Form der Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrags zur Verfügung stellen. Nach der Zuteilung des Bausparvertrags wird der Zwischenkredit durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst.

Wofür können Sie den Zwischenkredit verwenden?
(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 4 c.conso)

Zwischenkredite sind wie Bauspardarlehen zu verwenden und bieten damit die gleiche Palette von Einsatzmöglichkeiten für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ (siehe Seite 6).

Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?
(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 3 c.conso)

Der Zwischenkredit ist ebenso abzusichern wie ein Bauspardarlehen (siehe Seite 6). Allerdings ist regelmäßig nur für den Teil des Zwischenkredits, der nicht bereits durch das Bausparguthaben gedeckt ist, eine Sicherheit zu bestellen.

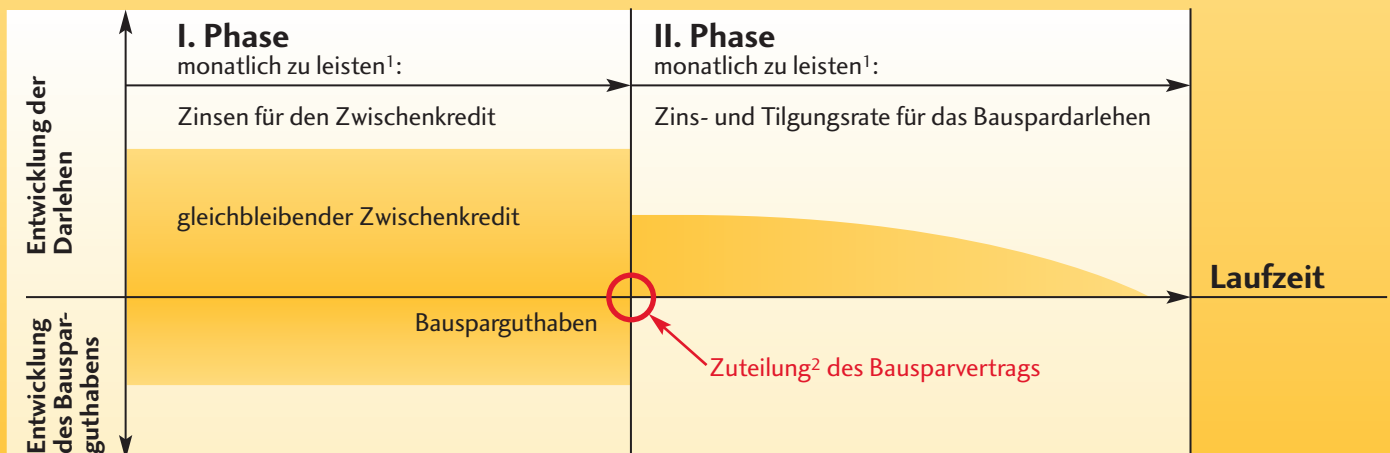
Auch hier kann bis zu einem Betrag von 30.000 Euro von einer Besicherung durch Grundpfandrechte oder Ersatzsicherheiten abgesehen werden.

Zins, Tilgung und Laufzeit
(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 c.conso)

Die Zinsen für den Zwischenkredit sind bis zur Zuteilung des Bausparvertrags in gleichbleibenden monatlichen Raten auf die volle Zwischenkreditsumme zu leisten. Nach der Ablösung des Zwischenkredits durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen zahlen Sie Zinsen und Tilgungsbeiträge für das Bauspardarlehen. Der Zwischenkredit wird mit einem für die gesamte Laufzeit gebundenen, d. h. festen Sollzinssatz angeboten. Dies bedeutet, dass sich die Verzinsung vom Auszahlungszeitpunkt bis zur Ablösung des Zwischenkredits nicht ändert.

Ein Zwischenkredit kann während des Zinsfestschreibungszeitraums nur gegen Berechnung einer Zinsausfallentschädigung (Ablösungsentschädigung) getilgt werden. Diese wird von der Bausparkasse unter Beachtung der im Artikel L.226-20 c.conso berechnet.

Das Schaubild verdeutlicht den Ablauf der Finanzierung



¹Die monatlichen Leistungen können in beiden Phasen erheblich voneinander abweichen. So kann sich die monatliche Leistung in der II. Phase auch erhöhen.

²Der Zeitpunkt der Zuteilung hängt von verschiedenen in der Zukunft liegenden Faktoren ab, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen aller Bausparer und dem Volumen der zuzuteilenden Bausparverträge. Die Zuteilungsreihenfolge wird auf Grundlage der in den Allgemeinen Bausparbedingungen enthaltenen Regelungen ermittelt. Die Bausparkasse kann und darf sich vor der Zuteilung nicht verpflichten, die Bausparsumme zu einem bestimmten Termin auszuzahlen.

Welche Kosten können entstehen?

(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 8 c.conso)

Für den Zwischenkredit gilt hinsichtlich der Kosten (für Sicherheiten und Nebenleistungen) dasselbe wie für das Bauspardarlehen selbst (siehe Seite 6). Falls Sicherheiten für den Zwischenkredit gestellt und diese auch für das spätere Bauspardarlehen genutzt werden, fallen die Kosten für die Bestellung der Sicherheit nur einmal an.

Modellrechnung für einen Zwischenkredit (Zinszahlungsdarlehen) eines auf das Mindestsparguthaben angesparten Bausparvertrags mit Ablösung durch einen Bausparvertrag nach Zuteilung und mit dinglicher Besicherung

(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1 Nr. 7)

Das folgende Beispiel dient lediglich der Darstellung des typischen Ablaufs und stellt keine Kreditwerbung dar. Die dargestellten Konditionen sind fiktiv und können vom konkreten Angebot der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG abweichen.

	Zwischenkredit (Zinszahlungsdarlehen)	Bausparvertrag (Sparphase)
Netto-Darlehen / Bausparsumme	100.000 €	100.000 €
Monatliche Sollzinsrate / Monatlicher Regelsparbeitrag bis Zuteilung ¹	ca. 83 €	0 €
Jährlicher Sollzinssatz (gebunden)	1,00 %	
Jährlicher Zinssatz für das Bausparguthaben		0,10 %
Abschlussgebühr (1 % der Bausparsumme bei Vertragsabschluss)		1.000 €
Jahresentgelt in der Sparphase p. a.		12 €
Angenommenes Bausparguthaben ¹		ca. 40.000 €
Zwischenfinanzierungsdauer / Restsparzeit bis Zuteilung ¹ (unverbindlich geschätzt)		ca. 2 Jahre
Bauspardarlehen (Tilgungsphase)		
Netto-Darlehen		ca. 60.000 €
Monatliche Zins- und Tilgungsrate ab Zuteilung ¹		ca. 500 €
Tilgungsdauer des Bauspardarlehens		ca. 9 Jahre 2 Monate
Jährlicher Sollzinssatz (gebunden)		2,00 %
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung ¹		2,21 %
Effektiver Jahreszins für die Gesamtlaufzeit		1,96 %
Gesamtlaufzeit		ca. 13 Jahre und 2 Monate
Angenommene Kosten der Sicherstellung ²		192 €
Gesamtkosten ³		ca. 9.000 €
Zu zahlender Gesamtbetrag ⁴		ca. 109.000 €

¹ Zuteilung erfolgt ab einem Mindestsparguthaben von 40 % der Bausparsumme und bei Erreichen der Mindestbewertungszahl.

² Sicherstellung durch einmalige Eintragung einer Hypothek für das Bauspardarlehen. Zusätzlich wird das Bausparguthaben verpfändet. Hierfür entstehen regelmäßig keine zusätzlichen Kosten.

³ Beinhaltet Jahresentgelt in der Sparphase des Bausparvertrags während der Dauer des Zwischenkredits, Sollzinsen und Sicherstellungskosten. Die Abschlussgebühr ist bereits bezahlt und daher nicht eingerechnet.

⁴ Netto-Darlehen des Zwischenkredits und Gesamtkosten.

Vorgehen bei Beschwerden

Interne Beschwerdestelle:

Bei Beschwerden können Sie sich an folgende Anschrift wenden:

Per Post:

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Kundenbetreuung Luxemburg
D-74520 Schwäbisch Hall

Per Fax: +49 791 46-3377

Per E-Mail: luxemburg@schwaebisch-hall.de

Haben Sie Ihren Wohnsitz nicht in Deutschland, sondern in einem anderen Mitgliedsstaat der EU, können Sie sich auch an folgende Beschwerdeinstanz wenden:
http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/

Für den Fall, dass Sie sich nicht einigen können, steht Ihnen das Schlichtungsverfahren des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. zur Verfügung.

Die Schlichtungsstelle erreichen Sie wie folgt:
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Schlichtungsstelle Bausparen

Postfach 30 30 79

D-10730 Berlin

Telefon +49 (030) 590091 -500

Telefax +49 (030) 590091 -501

info@schlichtungsstelle-bausparen.de

www.schlichtungsstelle-bausparen.de

Sonstiges

Konsequenzen bei Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag entstandenen Verpflichtungen (Verzug)

(Informationen gemäß Artikel L.226-10, Absatz 1, Nr. 14 c.conso.)

Die Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen kann für Sie schwerwiegende Konsequenzen haben.

Kommt es zum Vertragsabschluss regelt der Darlehensvertrag auch die Auszahlungsvoraussetzungen. Voraussetzung für die Auszahlung ist regelmäßig der Nachweis über die Erbringung vertraglich vereinbarter Sicherheiten, wie beispielsweise eine Hypothek. Sobald diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Darlehen Ihrer Anweisung entsprechend ausgezahlt. Der Auszahlungsverpflichtung Ihrer Bausparkasse steht Ihre Verpflichtung zur Abnahme des Darlehensbetrags gegenüber.

Sollten Sie Schwierigkeiten haben, die monatlichen Zahlungen zu leisten, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann.

Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.

Ausbleibende Zahlungen können weitere schwerwiegende Folgen für Sie haben (zum Beispiel Kündigung des Darlehens, Zwangsversteigerung des Sicherungsobjekts, gegebenenfalls Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das persönliche Vermögen und eine Meldung an das von der Banque de France geführte nationale Register für Zahlungsvorfälle bei der Rückzahlung von Krediten bei Privatpersonen). Macht die Bausparkasse im Falle des Verzugs nicht von Ihrem Recht Gebrauch, das Darlehen zu kündigen, wird der Zinssatz bis zur vollständigen Rückzahlung des Rückstands um 3 % p.a. erhöht. Macht die Bausparkasse im Fall des Verzugs von

ihrem Recht zur Kündigung des Darlehens Gebrauch, kann die Bausparkasse eine Entschädigung in Höhe von 7% auf die insgesamt bei Fälligkeit geschuldeten Beträge und Zinsen verlangen.

Die Bausparkasse kann das Darlehen auch aus anderen Gründen kündigen. Die Aufstellung der Gründe finden Sie im Darlehensangebot unter dem Absatz **Vorzeitige Erfüllung/Kündigung**.

Prüfen Sie deshalb sorgfältig, ob Sie die mit der Darlehensaufnahme verbundenen finanziellen Belastungen über die gesamte Laufzeit tragen können.

Bedenkzeit nach Artikel L.226-8 Absatz 4 c.conso für Immobiliendarlehen

Sendet Ihnen der Darlehensgeber ein Angebot für ein Immobiliendarlehen zu, so ist er verpflichtet die darin enthaltenen Bedingungen während eines Mindestzeitraums von dreißig Tagen aufrecht zu erhalten.

Bevor Sie sich für die Aufnahme des Kredits entscheiden, haben Sie ab dem Tag, an dem Sie das Angebot für ein Immobiliendarlehen erhalten, 14 Kalendertage Bedenkzeit. Sie können das Darlehensangebot zu jedem Zeitpunkt während der Bedenkzeit annehmen.

Steuerliche Auswirkungen

Gemäß Absatz 1 Buchstabe c) des Artikels 111 L.I.R. sind Bausparbeiträge unter bestimmten Voraussetzungen als Sonderausgaben absetzbar. Der Sonderausgabenabzug von Bausparbeiträgen wird nur auf Antrag des Steuerpflichtigen gewährt.

Wegen der steuerlichen Auswirkungen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Oder an die für Sie zuständige Finanzbehörde (Administration des contributions directes).

Erläuterung von Fachbegriffen

In diesem Kapitel haben wir für Sie alle wichtigen Begriffe rund um den Darlehens- und den Bausparvertrag zusammengefasst.

Ablösungsentschädigung

Als Ablösungsentschädigung wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet. Wird ein Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt, kann die Bausparkasse unter bestimmten Voraussetzungen eine Ablösungsentschädigung verlangen. Bei Bauspardarlehen sind jederzeit Sonderzahlungen möglich, daher können sie stets ohne Ablösungsentschädigung zurückgezahlt werden. Dies gilt nicht für Vorfinanzierungsdarlehen, Zwischenkredite und sonstige Baudarlehen. Ist das vertraglich vereinbarte Darlehen noch nicht ausgezahlt, spricht man von einer Nichtabnahmeentschädigung. Für diese gelten die Regeln der Ablösungsentschädigung entsprechend.

Abschlussgebühr

Mit Abschluss des Bausparvertrags wird eine Abschlussgebühr fällig. Sie beträgt in der Regel 1,0 % der Bausparsumme.

Siehe auch Bausparsumme

Absicherung

Zur Absicherung von Darlehen wird eine Hypothek im Hypothekenregister eingetragen. Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 30.000 Euro kann von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abgesehen werden.

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (ABB)

In den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) werden die wesentlichen Regeln für Bausparverträge vereinbart. Sie sind von der deutschen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt und werden Bestandteil des Bausparvertrags.

Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen entrichtet der Darlehensnehmer während des jeweiligen Sollzinsbindungszeitraums gleichbleibende Raten, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten (Annuitäten). Da die Rate bis zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums gleich hoch

bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der in der Rate enthaltene Tilgungsanteil zu.

Bauspardarlehen

Nach der Zuteilung des Bausparvertrags erhält der Bausparer die Bausparsumme, bestehend aus seinem angesparten Guthaben und – positive Kreditwürdigkeitsprüfung unterstellt – dem Bauspardarlehen, ausgezahlt. Das Bauspardarlehen darf nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden. Bauspardarlehen sind in der Regel durch ein Grundpfandrecht zu sichern. Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 30.000 Euro kann von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abgesehen werden.

Siehe auch Bauspartarif, Kapitalmarktdarlehen

Bausparguthaben

Dem Bausparkonto werden die eingezahlten Sparbeiträge und Zinsen gutgeschrieben. Die Summe dieser Beträge bildet das Guthaben.

Bausparsumme

Bausparverträge werden über eine vom Bausparer festgelegte Bausparsumme abgeschlossen. Sie wird mit dem Bausparer über einen bestimmten Betrag fest vereinbart und setzt sich letztlich zusammen aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen. Es handelt sich bei der Bausparsumme also um den Betrag, der nach Annahme der Zuteilung und des Bauspardarlehens an den Bausparer ausgezahlt wird.

Bauspartarif

Der Bauspartarif bestimmt die wesentlichen Merkmale des Bausparvertrags. Dies sind z. B. die Höhe der Spar- und Tilgungsbeiträge, Gebühren und Entgelte, die Höhe der Guthaben- und Darlehenszinsen und die Bestimmungsgrößen für die Zuteilung (z. B. Mindestansparzeit und Mindestansparsumme).

Bausparvertrag

Auf Grund des Vertrags mit einer Bausparkasse erwirbt der Bausparer nach Leistung von Sparbeiträgen (Bauspareinlagen) einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens. Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen, die die Bezugsgröße für die Spar- und Tilgungsbeiträge und die

Mindestansparung ist. Nach Zuteilung des Bausparvertrags erhält der Bausparer die Bausparsumme – bestehend aus seinem angesparten Guthaben und dem Bauspardarlehen – ausgezahlt

Bedenkzeit

Bevor sich der Darlehensnehmer für die Aufnahme eines Immobiliendarlehens entscheidet, hat der Darlehensnehmer ab dem Tag, an dem er das Angebot für ein Immobiliendarlehen erhält, 14 Kalendertage Bedenkzeit. Der Darlehensnehmer kann das Darlehensangebot zu jedem Zeitpunkt während der Bedenkzeit annehmen.

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstücks, der den festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen darf. Bei der Feststellung dieses Beleihungswerts sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, den das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Bauspardarlehen dürfen nach dem Bausparkassengesetz mit einem Beleihungswert von maximal 100 % bei selbstgenutzten Wohneigentum vergeben werden.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden von der Bausparkasse von einem vereinbarten Zeitpunkt an für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass die Bausparkasse ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellt, aber noch nicht auszahlen kann, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

Bewertungszahl

Die Bewertungszahl wird an besonderen Stichtagen aus der Höhe des Bausparguthabens und der Dauer der Spareinlage errechnet und bringt den „Sparverdienst“ des Bausparers in Bezug auf Höhe und Dauer des angesparten Guthabens zum Ausdruck. Die Höhe der Bewertungszahl entscheidet über die Reihenfolge der Zuteilung der einzelnen Bausparverträge.

Darlehensbetrag

Der Darlehensbetrag ist der Betrag, der im Kreditvertrag vereinbart ist.

Darlehensvermittler

Darlehensvermittler vermitteln gewerblich Kredite an Darlehensnehmer und erhalten dafür Provisionen. Die Provision kann von der Bausparkasse, von Dritten und/oder vom Kunden gezahlt werden. Die Darlehensvermittler der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG erhalten Ihre Vergütung ausschließlich von der Bausparkasse.

Darlehenszinsen

Die Höhe des Sollzinssatzes wird bei Vertragsabschluss mit Wahl des Bauspartarifs festgelegt. Dieser Zinssatz gilt für die gesamte Vertragslaufzeit. Bei Vorausdarlehen, Zwischenkrediten und sonstigen Baudarlehen können Banken auch einen Darlehenszins in Abhängigkeit von den jeweils aktuellen Kapitalmarktverhältnissen anbieten. Der Darlehenszins kann gebunden für die gesamte Laufzeit oder für eine bestimmte Zeitspanne (Zinsbindungsfrist) festgeschrieben werden.

Siehe auch Sollzinsbindungszeitraum

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins beziffert in Form eines jährlichen Prozentsatzes alle von Ihnen jährlich zu tragenden Kosten des Gesamtbetrags des Darlehens. Die Berechnung des effektiven Jahreszinses wird durch den europäischen Gesetzgeber vorgegeben und ist damit die entscheidende Größe, um Angebote von unterschiedlichen Kreditinstituten miteinander zu vergleichen.

Eigenkapital

Unter Eigenkapital werden im Rahmen der Immobilienfinanzierung die Geldmittel bezeichnet, die der Darlehensnehmer zur Verfügung hat, um den Kaufpreis oder die Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie zu finanzieren, wie zum Beispiel Bargeld, Sparguthaben, Festgeld, Wertpapiere, aber auch Bausparguthaben. Vom Eigenkapital zu trennen sind die Eigenleistungen, die der Darlehensnehmer als Bau- und Baunebenkosten mit seiner eigenen Arbeitskraft leisten kann.

Siehe auch Bausparguthaben

ESIS-Merkblatt

Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Immobilien-Darlehensvertrags auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses zu informieren. Den Kreditinstituten wird gesetzlich genau vorgeschrieben, welche Inhalte die Standardinformationen haben müssen und wie diese zu gestalten sind. Mithilfe der Standardinformationen können Sie deshalb Angebote verschiedener Banken in den Ländern der europäischen Gemeinschaft einfach miteinander vergleichen.

Gesamtbetrag des Darlehens

Das ist die Summe aus Gesamtkreditbetrag und Gesamtkosten.

Gesamtkosten

Gesamtkosten sind mitfinanzierte Kosten, Sollzinsen und sonstige Kosten, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag zu zahlen hat und die dem Kreditgeber bekannt sind. Kosten für Nebenleistungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag, insbesondere Versicherungsprämien, sind ebenfalls enthalten, wenn der Abschluss des Vertrags über diese Nebenleistung eine zusätzliche zwingende Voraussetzung dafür ist, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird. Die Gesamtkosten sind für die Ermittlung des effektiven Gesamtzins relevant.

Gesamtkreditbetrag

Der Gesamtkreditbetrag umfasst den an den Kunden bzw. auf Weisung des Kunden an einen Dritten ausgezahlten Betrag. Er ist die Summe aller Beträge, die aufgrund eines Darlehensvertrages zur Verfügung gestellt werden.

Guthabenzinsen

Die Guthabenzinsen sind die Zinsen, die der Bausparer auf seinem Bausparkonto gutgeschrieben erhält. Ihre Höhe bestimmt sich nach dem gewährten Bauspartarif.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten sind die Auslagen zur Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Kosten für die Erschließung des Grundstücks sowie für den Architekten, im weiteren Sinne einschließlich der Grundstückskosten.

Hypothek

Die Hypothek ist das an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung bestellte und in das Hypothekenregister eingetragene streng akzessorische Pfandrecht.

Immobilien-Darlehensvertrag

Siehe Verbraucherdarlehensvertrag

Kapitalmarktdarlehen

Die auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen werden – im Gegensatz zum Bauspardarlehen – je nach Angebot und Nachfrage zu bestimmten Sollzinssätzen angeboten. Es gibt Darlehen mit variablem Zinssatz, dessen Höhe laufend von dem Kreditinstitut den jeweils aktuellen Zinssätzen angepasst werden kann, sowie Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von z. B. fünf oder zehn Jahren. Zum Ablauf der Zinsbindungsfrist macht der Kreditgeber ein Angebot für einen neu festgelegten Sollzinssatz. Der Darlehensnehmer kann dieses Angebot ablehnen, muss dann jedoch das Darlehen zurückzahlen oder durch eine andere Finanzierung ablösen.

Kündigung des Bausparvertrags

Bausparverträge können durch den Bausparer jederzeit gekündigt werden.

Mindestsparguthaben

Unter dem Mindestsparguthaben wird das Bausparguthaben verstanden, das mindestens angespart werden muss, damit der Bausparvertrag zugeteilt werden kann.

Siehe auch Zuteilung

Mindestsparzeit

Unter der Mindestsparzeit wird die Zeit verstanden, die mindestens vergangen sein muss, damit der Bausparvertrag zugeteilt werden kann. Die Mindestsparzeit ist nicht mit der effektiven Wartezeit zu verwechseln.

Siehe auch Bausparvertrag, Zuteilung, Wartezeit

Mindestbewertungszahl

Eine der Zuteilungsvoraussetzungen von Bausparverträgen ist das Erreichen einer Bewertungszahl in einer ganz bestimmten Höhe.

Siehe auch Bausparvertrag, Bewertungszahl

Nettodarlehensbetrag

Bei dem Nettodarlehensbetrag handelt es sich um den Auszahlungsbetrag, also um den Betrag, der an den Darlehensnehmer unmittelbar ausgezahlt wird, sowie um Beträge, die die Bausparkasse auf Weisung des Darlehensnehmers an Dritte zahlt.

Notarkosten

Bestimmte Rechtsgeschäfte wie Immobilienkäufe und Hypothekeneintragungen müssen vor einem Notar abgeschlossen werden. Hierfür berechnet der Notar die gesetzlich festgelegten Gebühren, gegebenenfalls Auslagen sowie gesetzliche Umsatzsteuer.

Regelsparbeitrag

Der Regelsparbeitrag ist der im Bausparvertrag vereinbarte monatliche Bausparbeitrag des Bausparers.

Restschuldversicherung

Bei einer Restschuldversicherung übernimmt – je nach vereinbartem Versicherungsumfang – die Versicherung die Zahlung der Darlehensraten an die Bausparkasse, z. B. im Fall der Arbeitsunfähigkeit, des Verlustes des Arbeitsplatzes oder des Todes der versicherten Person.

Risiko-Lebensversicherung

Bei einer Risiko-Lebensversicherung wird allein das Todesfallrisiko der versicherten Person abgesichert.

Bei deren Ableben zahlt die Versicherung die vereinbarte Summe aus, die bei (Bauspar-)Darlehen regelmäßig zur (Teil-)Tilgung verwendet wird. Kapital wird dabei nicht gebildet.

Sicherheiten

Neben der grundpfandrechtlichen Absicherung kann die Bausparkasse weitere Kreditsicherheiten verlangen, z. B. die Verpfändung von Bausparguthaben, sonstigen Bankguthaben oder Wertpapierdepots, eine Lohn-/Gehalts-

abtretung oder die Bestellung einer Bankbürgschaft.

Siehe auch Absicherung

Sollzinsbindungszeitraum

Der Sollzinsbindungszeitraum ist der Zeitraum, bis zu dem ein gebundener Sollzinssatz – zum Beispiel für ein Vorausdarlehen – vereinbart wurde.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der vereinbarte Zinssatz ohne Berücksichtigung von Abschluss-, Darlehens- oder sonstigen Gebühren. Dabei wird zwischen einem gebundenen und einem veränderlichen Sollzinssatz differenziert. Der Sollzinssatz ist gebunden, wenn für die gesamte Vertragslaufzeit ein Sollzinssatz oder mehrere Sollzinssätze vereinbart sind, die als feststehende Prozentzahl ausgedrückt werden.

Siehe auch Abschlussgebühren

Sonderzahlungen

Sonderzahlungen sind Leistungen des Bausparers, die die im Bausparvertrag vereinbarten monatlichen Regelsparbeiträge übersteigen. Sie bedürfen der Zustimmung der Bausparkasse.

Siehe auch Regelsparbeitrag

Sondertilgung

Die Sondertilgung ist die teilweise oder völlige vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens.

Sondertilgungen sind beim Bauspardarlehen jederzeit und in beliebiger Höhe möglich. Bei anderen Darlehen hängt die Möglichkeit der Sondertilgung von den getroffenen Vereinbarungen ab.

Siehe auch Bauspardarlehen

Sparphase

So bezeichnet man die Zeitspanne vom Vertragsabschluss bis zur Zuteilung eines Bausparvertrags.

Siehe auch Zuteilung, Bauspartarif

Tilgungsbeitrag

Bei einem Bauspardarlehen leistet der Bausparer in der Darlehensphase monatliche Beiträge zur Verzinsung und Tilgung. Die Höhe dieses Tilgungsbeitrags ist über die gesamte Darlehenslaufzeit konstant.

Mit Rückzahlung des Darlehens sinkt der für die Verzinsung des Restdarlehens aufzubringende Zinsanteil, so dass die Tilgungsleistung (Tilgungsbetrag) zunimmt. *Siehe auch Bauspartarif, Annuitätendarlehen*

Tilgungsdauer

Im Hinblick auf die gesamte Laufzeit eines Bausparvertrags wird die Tilgungsdauer, während der der Bausparer das Bauspardarlehen tilgt, auch als Tilgungsphase bezeichnet. Die Tilgungsdauer ist abhängig vom gewählten Bauspartarif. Sondertilgungen können diese Zeit verkürzen. *Siehe auch Sondertilgung*

Tilgungsplan

Er gibt Höhe und Zeitpunkt der vom Darlehensnehmer zu erbringenden Leistungsraten an und schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bausparkasse Teilzahlungen auf das Darlehen, die nach dem Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet.

Verbraucherdarlehensvertrag

Die Bausparkassen vergeben Bauspardarlehen, Zwischenfinanzierungsdarlehen (Zwischenkredite), Vorfinanzierungskredite (Vorausdarlehen) und Annuitätendarlehen. Diese Kredite werden vom Gesetzgeber in Abhängigkeit von der konkreten Besicherung und dem Verwendungszweck in „Verbraucherdarlehen“ und „Immobilienkredite“ eingeteilt. Als Immobilienkredite sind alle entgeltlichen Darlehen zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber (Bausparkasse) und einem Verbraucher als Darlehensnehmer anzusehen, die durch ein Grundpfandrecht oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken (z. B. Kauf einer Wohnimmobilie, eines Wohnungseigentumsrechts) an bestehenden oder zu errichteten Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Verbraucherdarlehensverträge sind grundsätzlich alle entgeltlichen Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer. Es handelt sich hierbei um die Verbraucherdarlehensverträge, die die oben genannten Voraussetzungen für Immobilienkredite nicht erfüllen (z. B. kleinere Darlehen für Renovierungszwecke).

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

VVI

Die Vorvertraglichen Informationen für Verbraucherkredite (VVI) beinhaltet Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Verbraucherkreditvertrags auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses zu informieren. Den Kreditinstituten wird gesetzlich genau vorgeschrieben, welche Inhalte die Standardinformationen haben müssen und wie diese zu gestalten sind. Mithilfe der Standardinformationen können Sie deshalb Angebote verschiedener Banken in den Ländern der europäischen Gemeinschaft einfach miteinander vergleichen.

Wartezeit

Die Wartezeit ist die Zeit vom Vertragsbeginn bis zur Zuteilung. Sie ist vom Bausparer in gewissen Grenzen beeinflussbar durch die Wahl des Bauspartarifs beziehungsweise

einer Tarifvariante sowie durch Höhe und Zeitpunkt der geleisteten Bausparbeiträge. Auf die Wartezeit wirken jedoch auch die Spar- und Tilgungsleistungen der übrigen Bausparer ein, so dass die Wartezeit im Voraus nur geschätzt, nicht aber verbindlich festgelegt werden kann.

Siehe auch Zuteilung

Zahlungsverzug

Der Schuldner (Darlehensnehmer) gerät in Zahlungsverzug, wenn er seine aus dem Darlehensvertrag geschuldeten Verpflichtungen nicht zu der vereinbarten Fälligkeit oder nach Mahnung nicht leistet. Befindet sich der Darlehensnehmer in Zahlungsverzug, hat er den durch den Verzug entstandenen Schaden zu ersetzen.

Zielbewertungszahl

Dies ist die niedrigste noch für eine Zuteilung ausreichende Bewertungszahl.

Siehe auch Zuteilung, Bewertungszahl

Zuteilung

Die Zuteilung ist die Feststellung, dass der Bausparer auf Grund seiner bisherigen Sparleistungen Anspruch auf die Gewährung des Bauspardarlehens hat. Die Reihenfolge, in der die Bausparer die Zuteilung erhalten, richtet sich nach der Höhe der Sparleistungen und der Sparzeit, die in einer sogenannten „Bewertungszahl“ gemessen werden.

Siehe auch Bewertungszahl, Zuteilungsmasse

Zuteilungsmasse

Sie besteht aus den für die Zuteilung der Bausparverträge jeweils verfügbaren Mitteln. In die Zuteilungsmasse fließen die Sparzahlungen, die gutgeschriebenen Zinsen für die Bausparguthaben, die auf den Bausparkonten gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien sowie die Tilgungszahlungen.

Siehe auch Zuteilung

Zuteilungstermin

Der Zuteilungstermin ist der Tag, an dem Bausparverträge zugeteilt werden. Er ist zu unterscheiden von dem Stichtag, der für die Feststellung der Zuteilungsvoraussetzungen maßgebend ist.

Siehe auch Bausparvertrag



Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Crailsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall

www.schwaebisch-hall.lu