

1004 33639  
03 13 03/518174

Filiale Ulm  
Sedelhofgasse 18  
Postfach 14 40  
89004 Ulm  
Telefon (07 31) 15 14-0

# wüstenrot

Wüstenrot Bausparkasse AG

Bitte in der Antwort angeben  
Vertragsnummer 43 606 7208 X Unser Zeichen ZUL SHR

Frau  
Irene-Anita Huber  
Mühlstr.40

82438 Eschenlohe

Dieses Exemplar ist für  
Ihre Unterlagen bestimmt

Diesen Brief schreibt Ihnen  
Herr Schürmer  
Telefon (07 31) 15 14-2 01  
Telefax (07 31) 1 51 41 70

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
30.03.2000

Datum  
10.04.2000

Sehr geehrte Frau Huber

Wir freuen uns, daß Sie sich für eine Finanzierung mit konstanter monatlicher Rate über die gesamte Finanzierungsdauer entschieden haben. Die monatliche "Gesamtrate" von DM 400,00 für das Zwischendarlehen setzt sich ausschließlich aus der Zinsrate für das Zwischendarlehen und der Sparrate für den Bausparvertrag zusammen. Dieser Finanzierung liegen zwei Einzelverträge zugrunde, die wir aus rechtlichen Gründen nicht zusammenführen dürfen.

Nachfolgend bieten wir Ihnen einen

## Zwischendarlehensvertrag und Bauspardarlelehensvertrag

an:

### 1. Zwischendarlehensvertrag

DM 50.000,00 stehen als Zwischendarlehen bereit.

DM 50.000,00 werden wir auszahlen, wenn uns vorliegt:

- dieser Darlehensvertrag, unterschrieben von Ihnen

Sicherstellung des Darlehens durch

- Abtretung aller Vertragsrechte des zwischenzufinanzierenden Bausparvertrags gemäß Nummer 1.4 der Darlehensbedingungen
- Verpfändung der Vertragsrechte aus Bausparvertrag 43 604 7401 an uns

Daten zum Zwischendarlehensvertrag

Bausparsumme 50.000,00 DM - ABB 1-

Bewertungszahlfaktor 40

Die oben genannten Daten sind mit Abschluß dieses Vertrages endgültig.

# wüstenrot

Blatt - zum Schreiben vom - an  
2 10.04.2000

Vertragsnummer  
43 606 7208 X

Unser Zeichen  
ZUL SHR

Frau Irene-Anita Huber, 82438 Eschenlohe

Monatliche Zinsrate	235,42	DM
Monatliche Sparrate bis Zuteilung	164,58	DM
Zwischendarlehensbetrag (Nettodarlehensbetrag)	50.000,00	DM
Nominalzins (jährlich)	5,65	%
effektiver Jahreszins	5,8	%
Zinsfestschreibung	bis Zuteilung	
Kontogebühr (jährlich) z. Z.	6,00	DM

Sondersparzahlungen gemäß den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) sind nicht möglich.

Wie von Ihnen gewünscht, ist mit dem Darlehen keine Risikolebensversicherung verbunden.

Es können sich an Dritte zu zahlende Kosten wie Notar- und Grundbuchkosten sowie Kosten für die Gebäudebrandversicherung ergeben.

Ihrer Einzugsermächtigung entsprechend werden wir den monatlichen Bausparbeitrag und die Zwischendarlehenszinsen jeweils am Anfang eines Monats durch Lastschrift einziehen.

An dieses Angebot halten wir uns bis 26.04.2000 gebunden.

Die Rückzahlung des Zwischendarlehens erfolgt durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen nach Zuteilung.

## 2. Bauspardarlehenvertrag

Aus heutiger Sicht ergeben sich für das Bauspardarlehen nach Zuteilung folgende Daten:

Monatsrate	400,00	DM
Tilgungsbeginn	01.05.2000	
Darlehensbetrag (einschl. Darlehensgebühr)	29.187,71	DM
Darlehensgebühr 2,0 %	572,31	DM
Nettodarlehensbetrag	28.615,40	DM
Nominalzins (jährlich)	4,25	%
effektiver Jahreszins	5,4	%

Wie von Ihnen gewünscht, ist mit dem Darlehen keine Risikolebensversicherung verbunden.

Bis zur Auszahlung auf dem Bausparkonto noch anfallende Beträge (wie Guthabenzinsen, gesetzlicher Zinsabschlag, Gebühren) können die genannten Daten verändern.

Die Sicherstellung erfolgt durch die im Zwischendarlehensvertrag genannten Sicherheiten.

## Erklärungen

Wir, die unterzeichnenden Darlehensnehmer/Mitverpflichteten nehmen das Angebot der Bausparkasse auf Abschluß des

Blatt - zum Schreiben vom - an  
3 10.04.2000

Vertragsnummer  
43 606 7208 X

Unser Zeichen  
ZUL SHR

Frau Irene-Anita Huber, 82438 Eschenlohe

## Zwischendarlehensvertrages und Bauspardarlehensvertrages

mit Unterzeichnung an und anerkennen, der Bausparkasse die Darlehen schuldig zu sein. Mehrere Darlehensnehmer/Mitverpflichtete haften gesamtschuldnerisch, d. h. jeder von uns haftet in voller Höhe für die Darlehensforderung, wobei jedoch die Bausparkasse die Rückzahlung nur einmal verlangen kann. Die Abtretung nach Nummer 1.4 der Darlehensbedingungen wird hiermit erklärt.

Für diesen Zwischendarlehens- und Bauspardarlehensvertrag gelten die beigehefteten Darlehensbedingungen und die wiedergegebenen Bestimmungen aus den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB).

Ulm, 10.04.2000

Eschenlohe, den \_\_\_\_\_

Wüstenrot Bausparkasse AG

\_\_\_\_\_  
(Irene-Anita Huber)

i. A. Schirmer

Anlagen:

- / K dz 40
- / K dz 41 (ABB 1)
- / Zweitexemplar Darlehensangebot

*Sollten sich Fragen ergeben, helfen wir Ihnen gerne. Sie können sich selbstverständlich auch an Ihren Berater für das Wüstenrot-Bausparen wenden:  
**Herrn Maximilian Lichtenstern.***

## Darlehensbedingungen der

## Wüstenrot Bausparkasse Aktiengesellschaft - nachstehend Bausparkasse genannt -

Soweit nachstehend auf die ABB Bezug genommen wird, sind dies die "Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge".

Ist nachstehend vom Darlehensnehmer die Rede, sind dies diejenigen Personen (Schuldner), die den Darlehensvertrag mit der Bausparkasse geschlossen haben.

## I Zwischendarlehensbedingungen

(Vor Zuteilung des Bausparvertrags)

### 1 Voraussetzungen

Das Zwischendarlehen ist für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen nach § 1 Abs. 3 des Bausparkassengesetzes zu verwenden. Es wird bis zur Zuteilung des Bausparvertrags gewährt und mit der Zuteilung fällig. Die Rückzahlung erfolgt aus der Bausparsumme.

#### 1.1 Verzinsung

Das Zwischendarlehen ist in Höhe des jeweils ausgezahlten Betrags vom Tag der Auszahlung an mit dem vereinbarten Jahreszinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind so zu entrichten, daß sie jeweils am ersten Tag eines jeden Monats für den vergangenen Monat kostenfrei bei der Bausparkasse eingegangen sind. Ein vereinbartes Disagio wird dem Zwischendarlehenskonto mit der ersten Auszahlung belastet und ist ab diesem Zeitpunkt als Bestandteil des Zwischendarlehens zu verzinsen. Bei Auszahlungen an einen Dritten im Treuhandwege gilt Nr. 17.

Die Bausparkasse ist berechtigt, den Zinssatz zu ändern, wenn sie dies (z. B. wegen der Entwicklung am Geld- oder Kapitalmarkt) für erforderlich hält. Sie wird die Änderung dem Darlehensnehmer mitteilen. Sofern ein fester Zinssatz vereinbart würde, darf die Bausparkasse den Zinssatz frühestens für die Zeit nach Ablauf der Festschreibungsfrist ändern. Der Darlehensnehmer kann in diesem Fall den Zwischendarlehensvertrag zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zinsänderung kündigen.

#### 1.2 Bereitstellungszinsen

Die Bausparkasse berechnet Bereitstellungszinsen von monatlich 0,25 % des nicht ausgezahlten Zwischendarlehensbetrags ab dem 7. Monatsersten, gerechnet ab dem Datum des Zwischendarlehensangebots.

#### 1.3 Bereithaltung

Hat der Darlehensnehmer innerhalb von 10 Monaten, gerechnet ab dem auf das Datum des Zwischendarlehensangebots folgenden Monatsersten, das Zwischendarlehen nicht oder nicht vollständig in Anspruch genommen, erlischt der Auszahlungsanspruch nach fruchtlosem Ablauf einer Frist von 2 Monaten, die dem Darlehensnehmer von der Bausparkasse unter Hinweis auf diese Rechtsfolge gesetzt wird.

Die Bausparkasse kann in diesem Fall eine Verzichtgebühr verlangen (vgl. im einzelnen Nr. 1.8).

#### 1.4 Sicherung

Zur Sicherung des Zwischendarlehens tritt der Darlehensnehmer hiermit alle Rechte aus dem Bausparvertrag an die Bausparkasse ab. Das Zwischendarlehen ist ferner in der Regel durch Briefgrundschuld an der von der Bausparkasse ausbedungenen Rangstelle auf dem Pfandobjekt zu sichern.

Bei einem für Rechnung eines Dritten gewährten Zwischendarlehen hält die Bausparkasse die Sicherheiten treuhänderisch für den Dritten. Sie ist berechtigt, für die Dauer der Zwischendarlehensgewährung die Sicherheiten an den Dritten abzutreten.

#### 1.5 Auszahlung

Für die Auszahlung des Zwischendarlehens gilt § 9 Abs. 1 ABB (bzw. § 18 ABB 2-8) sinngemäß. Jedoch kann der durch das Bausparguthaben gesicherte Teil des Zwischendarlehens vorweg ausgezahlt werden, wenn das Zwischendarlehensangebot durch den Darlehensnehmer angenommen ist, der Bausparvertrag im vereinbarten Umfang bespart ist und die Vertragsrechte an die Bausparkasse abgetreten sind. Sofern das Zwischendarlehen mit Auszahlungsabschlag (Disagio) vereinbart ist, wird das Disagio mit der ersten Auszahlung fällig.

#### 1.6 Kündigung, Ablösung

Dem Darlehensnehmer steht nur das gesetzliche Kündigungsrecht nach § 609 a BGB zu.

Der Darlehensnehmer erklärt bereits jetzt die Annahme der zu erwartenden Zuteilung. Diese Annahmeerklärung gilt jedoch nicht, wenn im Zeitpunkt der Zuteilung das Zwischendarlehen nicht in Anspruch genommen ist.

Mit der Zuteilung wird das Zwischendarlehen durch die nach den ABB bereitgestellten Mittel abgelöst. Dabei wird zuerst der Teil des Zwischendarlehens getilgt, der durch das Bausparguthaben gesichert ist.

Bestehen bei Zuteilung Rückstände aus dem Zwischendarlehen, sind sie sofort zu zahlen. Eingehende Zahlungen werden - unbeschadet des für das Bauspardarlehen monatlich zu zahlenden Tilgungsbeitrags - zuerst mit dem Zahlungsrückstand verrechnet.

#### 1.7 Risikolebensversicherung

Gewährt die Bausparkasse das Zwischendarlehen, gilt § 8 ABB (bzw. § 17 ABB 2-8) auch schon für die Zeit der Zwischenfinanzierung. Der Versicherungsbeitrag ist neben den Zinsen für das Zwischendarlehen gesondert an die Bausparkasse zu zahlen. Der Versicherungsschutz wird durch die Zuteilung des Bausparvertrags nicht unterbrochen.

#### 1.8 Entschädigung

Der Bausparkasse steht eine pauschale Entschädigung zu, wenn das Darlehen aus von dem Darlehensnehmer zu vertretenden Gründen nicht mehr ausbezahlt wird (z. B. wegen Verzicht, Widerruf des Darlehensversprechens, Nichterfüllung einer Auszahlungsvoraussetzung). Für die pauschale Entschädigung ist der Zeitraum vom Datum des Zwischendarlehensangebots bis zum Ende der Zinsschreibung maßgebend. Sie beträgt bis zu 1 % des Verzichtsbetrags für jedes angefangene Jahr. Bei Zwischendarlehen ohne Zinsschreibung beträgt die Verzichtgebühr einmalig 1 % des Verzichtsbetrags.

Statt der pauschalen Entschädigung kann die Bausparkasse den tatsächlich entstandenen Schaden geltend machen. Dem Darlehensnehmer ist der Nachweis vorbehalten, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale.

Dies gilt entsprechend, falls das Zwischendarlehen trotz Nachfristsetzung (siehe Nr. 1.3 der Zwischendarlehensbedingungen) nicht oder nicht vollständig in Anspruch genommen wird.

#### 1.9 Kontogebühr

Die Bausparkasse berechnet für das Zwischendarlehenskonto jährlich eine Kontogebühr von höchstens 15,00 DM.

## II Gemeinsame Bedingungen für Zwischendarlehen und Bauspardarlehen

### 2 Darlehensnehmer

2.1 Über die Darlehensschuld (§ 10 ABB bzw. § 19 ABB 2-8) hat der Darlehensnehmer ein Schuldanerkenntnis abzugeben.

2.2 Sind mehrere Darlehensnehmer vorhanden, haften sie als Gesamtschuldner. Der Bausparkasse gegenüber gilt jeder einzelne Darlehensnehmer mit Wirkung gegenüber den anderen als berechtigt, der Bausparkasse Zahlungsaufträge zu erteilen, Geldbeträge - auch Bausparguthaben und etwaige Wohnungsbaupämien - in Empfang zu nehmen sowie Willenserklärungen mit Wirkung für und gegen die anderen Darlehensnehmer abzugeben und entgegenzunehmen, es sei denn, daß sie vertragswesentlich sind. Zu den vertragswesentlichen Vorgängen gehören insbesondere die Kündigung des Darlehens, die Vereinbarung einer Laufzeitverlängerung oder einer Stundung. Diese Vollmacht gilt auch über den Tod hinaus. Die Bausparkasse kann jedoch die Zustimmung aller an dem Darlehen Beteiligten verlangen. Widerruf ein Darlehensnehmer die Vollmacht, erlischt auch die zu seinen Gunsten bestehende Vollmacht.

### 3 Sicherheiten

3.1 Die Bausparkasse ist berechtigt, die für die Darlehensschuld geleisteten Sicherheiten für alle gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegen den Darlehensnehmer aus der Geschäftsverbindung 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. Sind der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber nicht identisch, gilt dies nur, wenn der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber persönlich und wirtschaftlich eng verbunden sind, wenn der Sicherungsgeber ein mit Kreditgeschäften vertrautes Unternehmen ist oder wenn auf die Erweiterung der Haftung hingewiesen wurde. Unter mehreren Sicherheiten hat die Bausparkasse die Wahl.

Als Sicherheit dienende Rechte und Ansprüche aus Lebensversicherungen haften dagegen nur für das Darlehen, zu dessen Sicherung sie gegeben wurden; dies gilt auch für solche Sicherheiten bei früher geschlossenen Darlehensverträgen.

3.2 Sofern der Bausparkasse neben den im jeweiligen Darlehensvertrag ausdrücklich bezeichneten Sicherheiten noch andere Sicherheiten zur Verfügung stehen, wird sie auf diese Sicherheiten insoweit nicht zurückgreifen, als die im Darlehensvertrag bezeichneten Sicherheiten werthaltig sind.

Der Darlehensnehmer und die Bausparkasse sind sich darüber einig, daß die Bausparkasse ein Pfandrecht an den Wertpapieren und Sachen erwirbt, an denen sie aus der Geschäftsverbindung Besitz erlangt hat oder noch erlangen wird, und ein Pfandrecht an den Ansprüchen erwirbt, die dem Darlehensnehmer gegen die Bausparkasse aus der Geschäftsverbindung zustehen oder künftig zustehen werden. Dies gilt nicht für Gelder oder Werte zur Verwendung für einen bestimmten Zweck.

3.3 Sind der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber nicht identisch, kann der Sicherungsgeber bei Rückzahlungen ab dem 01.01.1999 eine vollständige oder teilweise Freigabe des Sicherungsgegenstandes erst nach Ablauf von 3 Monaten nach Rückzahlung in entsprechender Höhe verlangen, sofern bis dahin kein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers gestellt wurde; andernfalls nach Ablauf von 2 Jahren nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens, sofern bis dahin keine Anfechtungsklage nach der Insolvenzordnung eingereicht wurde. Dieser Freigabeanspruch besteht nur dann, wenn sich der Gesamtbetrag der gesicherten Ansprüche nicht nur vorübergehend um jeweils 20 % des ursprünglichen Darlehens ermäßigt hat.

3.4 Die Bausparkasse ist berechtigt, Erlöse aus Sicherheiten bei Verwertung, Zahlung des Eigentümers und dergleichen zunächst auf solche Darlehen des Sicherungsgebers zu verrechnen, welche ihr geringere Sicherheiten bieten.

Sie ist bei Verwertungsreife berechtigt, Sicherheiten auch durch freihändige Veräußerung zu verwerten.

3.5 Der Darlehensnehmer trägt die mit der Verwertung und Verwertung von Sicherheiten verbundenen Kosten und Auslagen (z. B. Notariats- und Gerichtskosten, Reisekosten, Kosten von Gutachten und von Vermittlern). Dasselbe gilt für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen der Bausparkasse oder von Ansprüchen Dritter gegen die Bausparkasse erforderlich werden.

3.6 Die Bausparkasse hat gegenüber dem Darlehensnehmer jederzeit Anspruch auf Verstärkung der ihr eingeräumten Sicherheiten, wenn sich diese nachträglich als unzureichend erweisen.

### 4 Sicherung durch Grundschuld

Wird die Darlehensschuld durch Grundschuld gesichert, gilt folgendes:

4.1 Sämtliche Zahlungen werden nur auf die persönlichen Forderungen der Bausparkasse angerechnet, es sei denn, die Bausparkasse betreibt aus der Grundschuld die Zwangsvollstreckung und es werden deshalb Zahlungen auf die Grundschuld geleistet.

4.2 Der jeweilige Grundschuldgläubiger ist nicht verpflichtet, in einem Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht. Er ist auch berechtigt, auf den entsprechenden Erlösanteil (Differenzbetrag) im Verteilungsverfahren zu verzichten.

4.3 Die freihändige Verwertung einer Grundschuld ist sowohl zusammen mit den gesicherten Forderungen als auch ohne sie in einer im Verhältnis zu den abgetretenen Forderungen bzw. zum erzielten Verwertungserlös angemessenen Höhe zulässig.

4.4 Soweit die persönliche Forderung nicht zur Entstehung gelangt oder erlischt, steht es dem jeweiligen Grundschuldgläubiger frei, nach seiner Wahl entweder die Löschung der Grundschuld zu bewilligen, auf sie zu verzichten oder sie auf den Rückgewährberechtigten oder nach dessen Weisung auf einen Dritten zu übertragen. Wählt der Grundschuldgläubiger die Löschung, ist der Rückgewähranspruch mit Herausgabe der Löschungsbewilligung und des Grundschuldbriefs an einen Empfangsberechtigten erfüllt. Der Grundschuldgläubiger ist berechtigt, Löschungsbewilligungen, Verzichtserklärungen und Grundschuldbriefe an Institute auszuhandigen, die mit der Ausgabe oder Vermittlung von öffentlichen Bauspardarlehen betraut sind.

# wüstenrot

## 5 Eigentümerwechsel

Wechselt der Eigentümer des Pfandobjekts und tritt der neue Eigentümer in das Darlehensverhältnis ein, steht der Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld dem neuen Eigentümer des Pfandobjekts zu.

## 6 Abtretung von Ansprüchen gegen andere Grundschuldgläubiger

Soweit dem Grundpfandrecht der Bausparkasse jetzt oder künftig Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen, tritt der Eigentümer des Pfandobjekts für den Zeitraum, in dem der Bausparkasse das Grundpfandrecht zusteht, hiermit seine sämtlichen Ansprüche, die ihm aus dem Bestehen dieser Grundschulden gegenüber dem Grundschuldgläubiger jetzt oder künftig zustehen, an die Bausparkasse ab, insbesondere die Ansprüche auf:

6.1 Rückübertragung, Löschung oder Verzicht dieser Grundschulden samt Nebenleistungen, und zwar im ganzen oder teilweise;

6.2 Herausgabe der Grundschuldbriefe oder deren Vorlegung beim Grundbuchamt zwecks Ausfertigung von Teilgrundschuldbriefen;

6.3 Abrechnung der Kreditverhältnisse und Herausgabe der die schuldrechtlichen Forderungen der Grundschuldgläubiger übersteigenden Erlösbeträge bei der Veräußerung oder Zwangsversteigerung der Pfandobjekte sowie bei der Verwertung der Grundschulden durch Verkauf oder Versteigerung.

Sollten diese Ansprüche bereits anderweitig abgetreten sein, tritt der Eigentümer hiermit seinen künftigen Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche an die Bausparkasse ab.

Grundschulden nebst Zinsen, die aufgrund der hier erklärten Abtretung der Rückgewähransprüche auf die Bausparkasse übertragen werden, sowie Übererlöse erhöhen die Sicherheit. Auch insoweit gelten die in diesen Darlehensbedingungen enthaltenen Bestimmungen der Nr. 3 bis 5.

## 7 Abtretung von Ersatzansprüchen

7.1 Der Darlehensnehmer und der Eigentümer treten hiermit der Bausparkasse sicherungshalber alle Ersatzansprüche ab, die ihnen in Ansehung des Pfandobjekts zustehen oder künftig erwachsen.

7.2 Wird der Bestand des Grundpfandrechts durch ein etwa bestehendes gesetzliches oder rechtsgeschäftliches Ankaufs-, Vorkaufs-, Wiederkaufsrecht oder durch eine Auflassungsvormerkung beeinträchtigt, gelten ersatzweise die durch die Ausübung dieser Rechte entstehenden Ansprüche als sicherungshalber an die Bausparkasse abgetreten. Darlehensnehmer und Eigentümer verpflichten sich, die Bausparkasse unverzüglich von der Ausübung eines der vorstehenden Rechte in Kenntnis zu setzen und dem Berechtigten die Abtretung anzuzeigen.

## 8 Verzug

Kommt der Darlehensnehmer mit Zahlungen in Verzug, ist die Bausparkasse unbeschadet weitergehender Ansprüche berechtigt, ihren Verzugschaden geltend zu machen.

## 9 Kündigung/Rücktritt

Solange der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen erfüllt, kann die Bausparkasse das Darlehen nicht kündigen. Sie kann das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung kündigen oder vom Darlehensversprechen zurücktreten, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt insbesondere dann vor, wenn

9.1 der Darlehensnehmer mit fälligen Leistungen in Höhe von mindestens 2 Zins- oder Tilgungsbeiträgen in Verzug geraten ist und diese Leistungen auch nach Zugang einer schriftlichen Mahnung, in der auf die Kündigungsmöglichkeit hingewiesen wird, nicht innerhalb eines Monats gezahlt hat. Entsprechendes gilt bei Beiträgen für einen zur Darlehensrückzahlung vorgesehenen Abloesepaarvertrag;

9.2 der Wert der Sicherheiten sich so vermindert hat, daß keine ausreichende Sicherung des Darlehens mehr besteht und trotz Aufforderung weitere Sicherheiten innerhalb angemessener Frist, nicht erbracht werden;

9.3 eine wesentliche Verschlechterung der Vermögenslage des Darlehensnehmers, eines Mitschuldners oder eines Bürgen eintritt oder bevorsteht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens gefährdet ist;

9.4 für die Darlehensgewährung wesentliche Angaben unzutreffend oder unvollständig gemacht worden sind;

9.5 der Darlehensnehmer auf Verlangen der Bausparkasse seine wirtschaftlichen Verhältnisse zur Prüfung nach § 18 KWG (Gesetz über das Kreditwesen) nicht fristgerecht offenlegt.

## 10 Aufrechnung, Zurückbehaltung

10.1 Die Bausparkasse kann fällige Ansprüche an den Darlehensnehmer oder Eigentümer aus ihrer Geschäftsverbindung auch dann gegen deren Sparguthaben oder sonstige Forderungen aufrechnen, wenn diese noch nicht fällig sind.

10.2 Die Bausparkasse kann ihr obliegende Leistungen an den Darlehensnehmer oder den Eigentümer wegen eigener Ansprüche zurückhalten, auch wenn diese nicht auf denselben rechtlichen Verhältnissen beruhen.

## 11 Ermächtigung durch Erbbauberechtigte bzw. Wohnungseigentümer

Die Erbbauberechtigten sowie die Wohnungseigentümer ermächtigen die Bausparkasse unwiderruflich, den Anspruch auf Zustimmung zur Belastung und Veräußerung des Pfandobjekts (§ 7 ErbbauVO bzw. § 12 WEG) geltend zu machen.

## 12 Weitere Befugnisse der Bausparkasse

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

12.1 bei Vor- oder Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrags durch Dritte sowie bei einer davon unabhängigen Darlehensgewährung durch ein Unternehmen der Wüstenrot-Gruppe für sie bestehende Grundpfandrechte an den jeweiligen Darlehensgeber abzutreten oder für ihn treuhänderisch zu verwalten. Ist der Eigentümer des Pfandobjekts, nicht zugleich Darlehensnehmer, so kommt die vorstehend erwähnte Abtretung bzw. treuhänderische Verwaltung eines Grundpfandrechts nur in Betracht, wenn der Eigentümer sich damit einverstanden erklärt;

12.2 für sie erstellte Wertgutachten, die mit Aushändigung an die Bausparkasse in ihr Eigentum übergehen, an die an der Objektfinanzierung beteiligten Kreditinstitute weiterzugeben;

12.3 Einblick in das Grundbuch zu nehmen (dieses Recht hat auch der Wüstenrot-Berater, dem der Darlehensnehmer einen Darlehensantrag übergibt) und das im Darlehensantrag genannte Beleihungsobjekt auf Kosten des Darlehensnehmers besichtigen zu lassen;

12.4 jederzeit nach ihrem Ermessen bei Behörden, Auskunftsteilen, Kreditinstituten und Grundpfandrechtsgläubigern Auskunft über den Darlehensnehmer und Eigentümer sowie über die jeweiligen Forderungen und über etwaige Rückstände einzuholen.

## 13 Zunächst ohne Grundschuldeintragung gewährte Darlehen

13.1 Die Bausparkasse ist berechtigt, ohne dingliche Sicherung gewährte Darlehen (Kleindarlehen nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 des Bausparkassengesetzes oder Darlehen, die ganz oder teilweise durch von der Bausparkasse vermittelte Bankbürgschaft gesichert sind)

— zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, wenn der Eigentümer das Pfandobjekt ohne Zustimmung der Bausparkasse weiter belastet oder veräußert,

— jederzeit auf dem im Darlehensantrag genannten Beleihungsobjekt durch eine jährlich mit 15 % verzinsliche und jederzeit ohne Kündigung fällige sofort vollstreckbare Grundschuld in der erforderlichen Höhe sichern zu lassen.

13.2 Der Eigentümer tritt alle ihm jetzt oder künftig zustehenden Ansprüche auf Rückübertragung, Löschung oder Verzicht in Ansehung von Grundschulden, die auf dem Pfandobjekt lasten oder lasten werden, an die Bausparkasse ab. Er versichert, daß über die abgetretenen Ansprüche noch nicht verfügt wurde.

## 14 Abtretung von Arbeitseinkommen/Sozialleistungen

14.1 Wird ein Darlehen ohne Grundschuldeintragung gewährt (Kleindarlehen nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 und Blankodarlehen nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Bausparkassengesetzes), tritt der Darlehensnehmer zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Darlehen hiermit den jeweils pfändbaren Teil seines jeweiligen Arbeitgeber sowie die gegenwärtigen und künftigen übertragbaren Ansprüche auf nachstehend genannte Geldleistungen gegen den/die Leistungsträger von Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Unterhaltsgeld, Überbrückungsgeld, Konkursausfallgeld, Kurzarbeiter- und Schlechtwettergeld, Kranken- und Mutterschaftsgeld sowie Alters-, Erwerbsunfähigkeits-, Berufsunfähigkeitsrente und Beitragsrückerstattungsansprüche an die Bausparkasse ab. Dasselbe gilt für alle etwaigen gegen andere Gläubiger in bezug auf diese Ansprüche bestehenden Rückübertragungsansprüche oder Anwartschaftsrechte. Mit der Zusammenrechnung einzelner Arbeitseinkommen und/oder Ansprüche auf Geldleistungen nach dem Sozialgesetzbuch und/oder Naturalleistungen ist der Darlehensnehmer einverstanden. Diese Abtretung ist auf die Höhe der Darlehensschuld beschränkt. Erfolgen Abtretungen durch mehrere Darlehensnehmer, wird die Bausparkasse die Rechte aus diesen Abtretungen insgesamt nur bis zur Höhe der Darlehensschuld geltend machen.

Die abgetretenen Rechte gehen wieder auf den Darlehensnehmer über, sobald die gesicherten Ansprüche vollständig ausgeglichen sind. Ermöglicht sich der Gesamtbetrag der gesicherten Ansprüche nicht nur vorübergehend um jeweils 20% kann der Darlehensnehmer die Freigabe eines entsprechenden Teilbetrags der abgetretenen Ansprüche verlangen.

14.2 Die Bausparkasse ist berechtigt, die Abtretung anzuzeigen und Zahlung an sich zu verlangen, wenn der Darlehensnehmer mit fälligen Leistungen in Höhe von mindestens zwei Monatsraten in Verzug geraten ist oder wenn eine Darlehenskündigung oder ein Darlehensrücktritt nach Nr. 9 erfolgt ist und der Darlehensnehmer auch nach Zugang einer schriftlichen Mahnung unter Hinweis auf die Anzeige und unter Nennung des Forderungsbetrags nicht innerhalb eines Monats bezahlt hat. Die Bausparkasse kann die Abtretung auch anzeigen, wenn zu ihrem Wirksamwerden die Zustimmung der betreffenden Stelle (z. B. Arbeitgeber) erforderlich ist.

14.3 Ist nur ein Teil des oder der Darlehen/s als Kleindarlehen oder als Blankodarlehen gewährt, so gelten 14.1 und 14.2 für diesen Teilbetrag.

14.4 Soweit ein Darlehen ganz oder teilweise gegen eine von der Bausparkasse vermittelte Bankbürgschaft gewährt wird (z. B. sogenannte Bürgschaftsdarlehen), gelten 14.1 und 14.2 entsprechend, wobei die Bausparkasse die Rechte aus den Abtretungen für den Bürgen wahrnimmt.

## 15 Vorzeitige Teilauszahlung

Die Regelungen in Nr. 14.1 und 14.2 gelten auch für Darlehen, bei denen eine Sicherung durch Grundschuldeintragung vereinbart ist, sobald und soweit eine Auszahlung des Darlehensbetrags durch die Bausparkasse vor Grundschuldeintragung erfolgt. Die abgetretenen Ansprüche gehen mit der vertragsgemäßen Grundschuldeintragung wieder an den Darlehensnehmer über.

## 16 Gebäudeversicherung

Das Pfandobjekt ist zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Hagel-, Sturm- und Leitungswasserschäden zu versichern. Die Bausparkasse kann auf Kosten des Darlehensnehmers die Versicherung fortsetzen, erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung geben. Änderungen des Versicherungsvertrages bedürfen der Zustimmung der Bausparkasse. Der Eintritt eines Schadenfalles ist ihr unverzüglich anzuzeigen.

## 17 Auszahlungen an Dritte

Erfolgt die Auszahlung des Darlehens an einen Dritten im Treuhandwege, so beginnt die Verzinsung mit der Überweisung an den Dritten, auch wenn dieser überwiegend im Interesse der Bausparkasse tätig wird.

## 18 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist Ludwigsburg, sofern die andere Partei Vollkaufmann oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen ist oder wenn sie keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder nach Vertragsschluß ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt ins Ausland verlegt oder dieser zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

## Auszug aus den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB 1)

### § 8 Risikolebensversicherung

(1) Zum Schutz der Bausparerfamilie und zur weiteren Sicherung der Darlehensforderung wird auf das Leben des Bausparers (bei Bausparverträgen, die auf Eheleute lauten, für den Ehemann) eine Risikolebensversicherung beantragt. Voraussetzung ist, daß der Bausparer am Tag der ersten Auszahlung aus dem Darlehen das 60. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Es gelten bestimmte Mindest- und Höchstversicherungssummen. Einzelheiten des Versicherungsverhältnisses regeln die Bestimmungen zur Risikolebensversicherung, die der Bausparer bei Beantragung des Darlehens erhält.

(2) Der Bausparer kann innerhalb von 14 Tagen ab Unterzeichnung des Versicherungsvertrags, der gleichzeitig mit dem Darlehensvertrag abgeschlossen wird, von der Versicherung zurücktreten. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der schriftlichen Rücktrittserklärung an die Bausparkasse.

### § 9 Auszahlung des Bauspardarlehens

(2) Hat der Bausparer das Darlehen innerhalb von 2 Jahren nach Annahme der Zuteilung nicht voll abgerufen, kann die Bausparkasse dem Bausparer eine letzte Frist von 2 Monaten für den Abruf des Darlehens setzen. Ist auch nach Ablauf dieser Frist das Darlehen nicht voll abgerufen, ist die Bausparkasse zu einer Auszahlung nicht mehr verpflichtet, es sei denn, der Bausparer hat die Verzögerung nicht zu vertreten. Die Bausparkasse wird den Bausparer bei Fristsetzung auf diese Rechtsfolge hinweisen.

### § 11 Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens

(1) Bis zum Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem die Auszahlung des Bauspardarlehens beendet ist, werden die Zinsen nach der jeweiligen Darlehensschuld, von da ab vierteljährlich nach der Darlehensschuld am Beginn des Kalendervierteljahres berechnet. Tilgungsleistungen wirken sich vom Beginn des auf ihren Eingang folgenden Kalendervierteljahres an in der Zinsberechnung aus. Die im Laufe eines Kalendervierteljahres anfallenden Zinsen werden am Ende dieses Kalendervierteljahres mit den eingegangenen Tilgungsbeiträgen (Abs. 2) oder sonstigen Gutschriften verrechnet. Die durch die vorstehenden Regelungen bedingte Erhöhung der Verzinsung ist im effektiven Jahreszins enthalten. Reichen die Zahlungseingänge eines Kalendervierteljahres nicht aus, die Zinsen zu decken, so werden die künftigen Tilgungsbeiträge oder sonstigen Gutschriften zunächst darauf angerechnet.

(2) Zur Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld hat der Bausparer monatlich, jeweils bis zum ersten Geschäftstag des Kalendermonats, einen Tilgungsbeitrag zu zahlen. Durch die fortschreitende Tilgung der Darlehensschuld verringern sich die in den Tilgungsbeiträgen enthaltenen Zinsen zugunsten der Tilgung. Zusammen mit dem Tilgungsbeitrag ist ggf. zusätzlich ein Zuschlag für die Risikolebensversicherung (§ 8) zu leisten.

(3) Entgelte/Gebühren, Auslagen und gegebenenfalls Versicherungsbeiträge für die Risikolebensversicherung gemäß § 8 werden der Darlehensschuld zugeschlagen und wie diese verzinst und getilgt.

(5) Der Bausparer ist berechtigt, jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Sie wirken sich ebenfalls vom Beginn des auf ihren Eingang folgenden Kalendervierteljahres an in der Zinsberechnung aus. Zahlt der Bausparer den zehnten Teil des Anfangsdarlehens oder mehr in einem Betrag als Sondertilgung zurück, so kann er verlangen, daß der Tilgungsbeitrag im Verhältnis des neuen zum bisherigen Restdarlehen herabgesetzt wird.

### § 17 Entgelte und Auslagen

(1) 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, kann sie dem Bausparer hierfür ein Entgelt/eine Gebühr entsprechend ihrem Aufwand nach billigem Ermessen in Rechnung stellen.

(2) Die mit der Abwicklung des Vertrags, insbesondere mit der Beleihung und der Verwertung von Sicherheiten verbundenen Auslagen (z. B. Notariats- und Gerichtskosten, Kosten von Gutachten, Schätzungen und Baukontrollen) gehen zu Lasten des Bausparers.

(3) Die Bausparkasse ist berechtigt, im Rahmen billigen Ermessens Entgelte/Gebühren zu ändern.

### § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung

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

### § 21 Bedingungsänderungen

(1) Änderungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge werden dem Bausparer schriftlich mitgeteilt oder in der Zeitschrift „mein Eigenheim“ unter deutlicher Hervorhebung bekanntgegeben.

(2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung des Bundesaufsichtsamts für das Kreditwesen, können die Bestimmungen der §§ 9 und 11 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 4 Wochen nach Bekanntgabe schriftlich widerspricht und bei Beginn der Frist auf die Bedeutung des unterlassenen Widerspruchs hingewiesen wurde.