

BEDINGUNGEN UND INFORMATIONEN

BAUFINANZIERUNG

ALLGEMEINE DARLEHENSBEDINGUNGEN

1. Auszahlung

Der Darlehensgeber zahlt das Darlehen auf schriftlichen Abruf aus. Bei Neubauten sind Teilzahlungen möglich. Die jeweilige Auszahlung erfolgt, wenn dem Darlehensgeber die im Darlehensvertrag genannten Nachweise sowie die bei der Darlehensbearbeitung im Einzelfall nach Auffassung des Darlehensgebers noch erforderlichen zusätzlichen Unterlagen vorliegen.

2. Sicherung

2.1 Zur Sicherung aller Forderungen aus dem Darlehen einschließlich etwaiger Ansprüche auf Zahlung einer Vorfälligkeits- oder Nichtabnahmeentschädigung, Bereitstellungsinsen und Kosten sowie aller bestehenden, künftigen, bedingten oder befristeten Forderungen des Darlehensgebers gegen den Darlehensnehmer wird dem Darlehensgeber eine erstrangige und vollstreckbare Buchgrundschuld nebst Zinsen und Nebenleistung verschafft. Hierfür müssen alle Darlehensnehmer auch in einem abstrakten Schuldanerkenntnis für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Grundschuld nebst Zinsen und Nebenleistung die persönliche Haftung übernehmen und sich deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterwerfen. Der Inhalt der Grundschuld und des abstrakten Schuldanerkenntnisses ergeben sich aus dem Formular „**Grundschuldbestellung und Schuldanerkenntnis**“.

2.2 Der Darlehensgeber ist nicht verpflichtet, in einem Zwangsvollstreckungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht. Er ist berechtigt, auf den über den persönlichen Anspruch hinausgehenden Teil der Grundschuld zu verzichten.

2.3 Der Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld wird beschränkt auf einen Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbewilligung. Die Beschränkung gilt nicht gegenüber dem Sicherungsgeber bei bestehen bleiben der Grundschuld als Teil des geringsten Gebots in der Zwangsversteigerung und, soweit der Darlehensgeber zustimmt, gegenüber einem Bürgen oder für die Dauer einer Zwischenfinanzierung gegenüber dem zwischenfinanzierenden Institut.

3. Vollmachten

3.1 Mehrere Darlehensnehmer bevollmächtigen sich gegenseitig zum Abruf und Empfang der Darlehensvaluta – ganz oder in Teilbeträgen. Die Darlehensnehmer bestellen sich unwiderruflich untereinander gegenseitig zu Zustellungsbevollmächtigten hinsichtlich aller Erklärungen und Handlungen des Darlehensgebers. Gleiches gilt für die Eigentümer untereinander. Die jeweiligen Vollmachten erstrecken sich auch auf das Zwangsvollstreckungsverfahren, gelten jedoch nicht für Kündigungen.

3.2 Darlehensnehmer und Eigentümer verpflichten sich, dem Darlehensgeber Änderungen ihrer Anschrift unverzüglich mitzuteilen und einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu benennen, soweit sie ihren Wohnsitz im Ausland haben.

4. Erfüllungsort, Aufrechnung, Ermächtigung zur Zahlungsverrechnung

4.1 Alle Zahlungen sind kostenfrei für den Darlehensgeber auf ein von ihm benanntes Konto zu leisten.

4.2 Die Zahlungen erfolgen stets zur Erfüllung der persönlichen Forderung des Darlehensgebers und nicht zur Tilgung der Grundschuld.

4.3 Der Darlehensnehmer ermächtigt den Darlehensgeber unwiderruflich, eingehende Zahlungen nach eigenem Ermessen auf fällige Leistungen aus dem Darlehensverhältnis zu verrechnen.

4.4 Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen, soweit es sich nicht um unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder um solche Forderungen handelt, die ein Eigentümer nach § 1142 BGB geltend machen kann. Eine Hinterlegung ist nur nach § 1142 BGB zulässig.

4.5 Erfüllungsort ist Hannover.

5. Auskünfte, Datenschutz

5.1 Der Darlehensgeber ist ermächtigt, von anderen Grundpfandgläubigern über deren Forderungen sowie von Steuer- oder sonstigen Behörden über den Einheitswert und die öffentlichen Lasten des Grundstücks Auskunft einzuholen. Der Darlehensgeber ist berechtigt, anderen Grundpfandgläubigern Auskunft über seine Forderungen zu erteilen.

5.2 Der Darlehensgeber ist berechtigt, die im Zusammenhang mit dem Darlehen stehenden Daten auf Datenträgern zu speichern und, soweit im Zusammenhang mit dem Darlehen Sachversicherungen vorgesehen sind oder Darlehensbeträge verbürgt werden, diese Daten an die Sachversicherungsgesellschaft bzw. den Bürgen weiterzugeben.

5.3 Der Darlehensgeber ist berechtigt, jederzeit vom Darlehensnehmer aktuelle Einkommensnachweise nachzufordern.

5.4 Der Darlehensgeber ist dem Code of Conduct der Versicherungswirtschaft beigetreten und hält die dortigen Regelungen und Vorgaben ein (Inhalt des Code of Conduct und Liste der beigetretenen Unternehmen sind auf der Website des GDV einsehbar).

6. Besondere Pflichten, Abtretung von Ersatzansprüchen

6.1 Grundstück, Gebäude und Zubehör sind in einem guten Zustand zu erhalten. Erhebliche Schäden sind dem Darlehensgeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen, alle eventuellen Ersatzansprüche werden hiermit dem Darlehensgeber abgetreten. Mängel sind unverzüglich, spätestens innerhalb einer vom Darlehensgeber gesetzten angemessenen Frist, zu beseitigen. Wesentliche bauliche Maßnahmen, insbesondere ein auch nur teilweiser Abbruch sowie eine Änderung der Nutzungsart, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Darlehensgebers.

6.2 Auf Verlangen des Darlehensgebers ist Auskunft über die Grundstücksverhältnisse, insbesondere über Erträge und Aufwendungen, zu erteilen. Hierzu vorhandene Unterlagen (z. B. Miet-/ Pachtverträge, Zahlungsbelege) sind vorzulegen. Für die Richtigkeit des Grundbuches ist Sorge zu tragen. Der Darlehensgeber ist berechtigt – auch im Falle der Zwangsvollstreckung – Grundstück, Gebäude und Zubehör zu besichtigen bzw. durch Dritte (z. B. Sachverständige, Interessenten) besichtigen zu lassen.

6.3 Gebäude und Zubehör sind ausreichend zum gleitenden Neuwert gegen Feuer zu versichern. Die Versicherungsbeiträge sind rechtzeitig zu entrichten, vom Darlehensgeber geleistete Beiträge ihm unverzüglich zu erstatten. Die Versicherung darf nur mit vorheriger Zustimmung des Darlehensgebers geändert werden.

6.4 Die Mieteinnahmen aus dem Beleihungsobjekt sind in stiller Form an den Darlehensgeber abzutreten.

6.5 Darlehensnehmer und Eigentümer erklären, dass bisher keine Vereinbarungen mit einem Bergwerksunternehmen über Bergschädenregulierungen, insbesondere über einen Verzicht oder über eine Abfindung, getroffen wurden und dass sie ohne Zustimmung des Darlehensgebers eine Vereinbarung über Bergschädenersatzansprüche nicht treffen werden. Etwaige durch Bergschäden eingetretene Wertminderungen sind dem Darlehensgeber sofort mitzuteilen. Die ihnen aus Bergschäden eventuell zustehenden Entschädigungsansprüche werden hiermit dem Darlehensgeber abgetreten.

7. Verfahren bei Kündigung des Darlehensgebers

Bei Vorliegen eines der folgenden Kündigungsgründe erklärt der Darlehensgeber die Kündigung mit gesonderter Erklärung und meldet dies der SCHUFA. In diesem Falle ist das Darlehen sofort fällig. In bestimmten, unten genannten Fällen erfolgt eine Aufforderung mit Nachfristsetzung.

7.1 Kündigung wegen Zahlungsverzug

Der Darlehensgeber kann den Darlehensvertrag wegen Zahlungsverzugs kündigen, wenn der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens (Darlehenssumme / Nettodarlehensbetrag) in Verzug ist und der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrages mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

7.2 Außerordentliche Kündigungsrechte des Darlehensgebers

Der Darlehensgeber ist zur fristlosen Kündigung des Darlehensvertrages berechtigt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

7.2.1 eine wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers oder der Werthaltigkeit einer Sicherheit eintritt oder eintreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung einer sonstigen Verbindlichkeit gegenüber dem Darlehensgeber – auch unter Verwertung einer hierfür bestehenden Sicherheit – gefährdet ist;

7.2.2 der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber wesentliche Angaben im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung wissentlich unrichtig oder unvollständig erteilt oder vorenthält. Gleiches gilt, wenn der Darlehensnehmer Unterlagen gefälscht hat,

7.2.3 die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des verpfändeten Grundstücks oder eines Teiles davon angeordnet wird,

7.2.4 ein Darlehensnehmer, Eigentümer oder Bürge die Zahlungen eingestellt hat, gegen ihn ein Verfahren zur Abnahme einer eidesstattlichen Versicherung über seine Vermögensverhältnisse beantragt oder ein Insolvenz- oder Insolvenzeröffnungsverfahren oder ein ähnliches Verfahren vorbereitet oder beantragt wurde oder wird,

7.2.5 innerhalb einer angemessenen, vom Darlehensgeber gesetzten Frist die Auszahlungsvoraussetzungen nicht erfüllt werden, insbesondere das Bauvorhaben auf dem Grundstück nicht durchgeführt oder eine Darlehenssicherheit nicht vereinbarungsgemäß beigebracht wird,

7.2.6 Zubehörstücke, Bestandteile, Miet- oder Pachtzinsen gepfändet werden oder wenn über diese ohne Zustimmung des Darlehensgebers verfügt wird, es sei denn, die Verfügung über Zubehörstücke und Bestandteile erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft,

7.2.7 die Gültigkeit oder der Rang einer Darlehenssicherheit bestritten wird oder sie ihre Wirksamkeit verliert,

7.2.8 das Eigentum an dem belasteten Grundstück ganz oder teilweise auf einen Dritten übergeht, der mit dem Darlehensgeber nicht vorher (im Erbfall binnen 6 Monaten danach) eine Vereinbarung über die weitere Belassung des Darlehens getroffen hat,

7.2.9 das Eigentum an dem belasteten Grundstück ganz oder teilweise aufgegeben oder sein Bestand in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,

7.2.10 an dem belasteten Grundstück ohne vorherige Zustimmung des Darlehensgebers Sonder-(Wohnungs-Teil-)eigentum, eine Veräußerungsbeschränkung desselben oder Dauerwohn-(nutzungs-)recht begründet oder geändert wird,

7.2.11 vom Darlehensgeber ein anderes Darlehen, an dem einer der Darlehensnehmer beteiligt ist, außerordentlich gekündigt wird,

7.2.12 ein Darlehensnehmer oder Eigentümer gegen die ihm unter Ziffer 6 auferlegten Pflichten verstößt.

8. Verfahren bei vorzeitiger Rückzahlung / Kündigung durch den Darlehensnehmer

8.1 Vorzeitige Rückzahlung

Wenn der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, wird der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer unverzüglich nachfolgende Informationen auf einem dauerhaften Datenträger übermitteln:

- (a) Auskunft über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung,
- (b) im Fall der Zulässigkeit die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und
- (c) gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung;

Die Mitteilung des Darlehensnehmers kann formlos erfolgen.

8.2 Ordentliche Kündigungsrechte des Darlehensnehmers

8.2.1 Der Darlehensnehmer kann den Darlehensvertrag mit einem gebundenen Sollzinssatz ganz oder teilweise kündigen,

- (a) wenn die Sollzinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit endet und keine neue Vereinbarung über den Sollzinssatz getroffen ist, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat frühestens für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinsbindung endet;
- (b) wenn eine Anpassung des Sollzinssatzes in bestimmten Zeiträumen bis zu einem Jahr vereinbart ist, jeweils nur für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinsbindung endet;
- (c) unabhängig von der Dauer der vereinbarten Sollzinsbindung in jedem Fall nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten; wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunktes des Empfangs.

8.2.2 Die Kündigung des Vertrages hat in Textform zu erfolgen.

8.2.3 Eine Kündigung des Darlehensnehmers gilt als nicht erfolgt, wenn er den geschuldeten Betrag nicht binnen zwei Wochen nach Wirksamkeit der Kündigung zurückzahlt.

8.3 Außerordentliche Kündigungsrechte des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen mit Sollzinsbindung nur dann vorzeitig unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn seine berechtigten Interessen dies gebieten und seit dem vollständigen Empfang des Darlehens 6 Monate verstrichen sind. Ein berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn ein Bedürfnis nach anderweitiger Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache besteht (z. B. Verkauf der Immobilie). In diesem Fall hat der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber den aus der vorzeitigen Kündigung entstehenden Schaden zu ersetzen (Vorfälligkeitsentschädigung).

9. Zahlungsverzug

Werden fällige Beträge nicht rechtzeitig gezahlt, hat der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber den entstandenen Schaden zu ersetzen.

10. Nichtabnahme und Vorfälligkeitsentschädigung

10.1 Bei vollständiger oder teilweiser Nichtabnahme des Darlehens trotz erfolglosem Ablauf einer dem Darlehensnehmer gesetzten Nachfrist oder bei Vorliegen einer Erklärung des Darlehensnehmers, das Darlehen ganz oder teilweise nicht abzunehmen, kann der Darlehensgeber neben den angefallenen Bereitstellungszinsen den Ersatz des daraus entstandenen Schadens auf den endgültig nicht zur Auszahlung kommenden Darlehensbetrag verlangen.

10.2 Der Darlehensnehmer kann das Darlehen während des Sollzinsbindungszeitraums nur dann vorzeitig zurückzahlen, wenn er hierfür ein berechtigtes Interesse hat. Der Darlehensgeber kann in diesem Fall eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt nach der Aktiv-Passiv-Methode.

Dabei wird der Darlehensverlauf nach Kündigung durch den Erwerb von Hypotheken-Pfandbriefen unterschiedlicher Restlaufzeiten nachgebildet. Für Restlaufzeiten kleiner als ein Jahr wird eine Anlage in Monatsgeld, für Restlaufzeiten kleiner 30 Tage eine Anlage in Tagesgeld vorgenommen. Für jede Tilgungsrate wird in gleicher Höhe ein Pfandbrief erworben. Die jeweilige Restlaufzeit ergibt sich aus dem Termin, zu dem diese Tilgungsrate geflossen wäre. Der Betrag der zu erwartenden Restschuld wird ebenfalls in einen Pfandbrief investiert. Zu jedem ursprünglichen Tilgungstermin wird der entsprechende Pfandbrief verkauft. Damit ist der Tilgungsverlauf identisch. Die Differenz der ursprünglichen Zinsen zu den Zinsen aus der Wiederanlage wird mit dem dann gültigen Zinssatz auf das Kündigungsdatum abgezinst. Da am Kapitalmarkt die Rendite auf Jahresbasis angegeben wird, muss ein unterjähriger Zinssatz für diese Anleihen ermittelt werden, deren Zinstermine dem des Ursprungdarlehens entsprechen. Damit lässt sich der Sollzins des Darlehens direkt mit dem ermittelten Nominalzins der Anleihen vergleichen.

Ein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung des Darlehensgebers besteht nicht, wenn

(a) die Rückzahlung aus den Mitteln einer Versicherung bewirkt wird, die aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern oder

(b) im Vertrag die Angaben über die Laufzeit des Vertrags, das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind.

10.3 Bei Neubauten und Sanierungen müssen die Darlehensnehmer einen Restbetrag von bis zu 20.000,00 EURO **nicht** abnehmen. Der Darlehensgeber verzichtet in diesem Fall auf eine Nichtabnahmeentschädigung. Sofern die Auszahlungsansprüche von den Darlehensnehmern abgetreten worden sind, muss eine Zustimmung des Abtretungsempfängers vorgelegt werden.

11. Ablauf der Zinsbindung

Spätestens 3 Monate vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums kann der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer im Rahmen der dann beim Darlehensgeber geltenden Beleihungsgrundsätze und Konditionen unter Beibehaltung der bisher vereinbarten Sicherheiten ein Verlängerungsangebot unterbreiten. Werden bis zum Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums keine neuen Darlehensbedingungen vereinbart, läuft das Darlehen zu den an diesem Tag gültigen variablen Konditionen des Darlehensgebers weiter. Sofern sich der 3-Monats-EURIBOR-Satz (Referenzzinssatz) gegenüber dem letzten, einer Sollzinsanpassung zugrunde liegenden 3-Monats-EURIBOR-Satz, um mehr als 0,05 Prozentpunkte erhöht, so ist der Darlehensgeber berechtigt, den variablen Sollzinssatz um ebenso viele Prozentpunkte anzuheben. Entsprechend wird der Darlehensgeber bei sinkendem Zinsniveau den Sollzinssatz um ebenso viele Prozentpunkte herabsetzen, wenn sich der 3-Monats-EURIBOR-Satz gegenüber dem letzten, einer Sollzinsanpassung zugrunde liegenden 3-Monats-EURIBOR-Satz, um mehr als 0,05 Prozentpunkte ermäßigt hat.

Überprüfungstichtag ist der 27. des jeweils letzten Monats des abgelaufenen Quartals (also 27.03.; 27.06.; 27.09.; 27.12.) oder der letzte davor liegende Tag, an dem ein 3-Monats-EURIBOR-Satz notiert wurde.

Überprüfungstichtage sind nur Bankarbeitstage in Deutschland. Der Sollzinssatz wird kaufmännisch auf 2 Nachkommastellen gerundet. Bei einer Erhöhung des Sollzinssatzes kann der Darlehensnehmer, sofern nichts anderes vereinbart ist, den Darlehensvertrag innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe der Änderung mit sofortiger Wirkung kündigen. Bei einer Kündigung wird der erhöhte Sollzinssatz nicht zu Grunde gelegt. Die Hannoversche Lebensversicherung AG wird zur Abwicklung eine angemessene Frist einräumen.

12. Entgelte, Aufwendungen

12.1 Für Leistungen, die über die regelmäßige Abwicklung des Darlehensverhältnisses hinausgehen, kann der Darlehensgeber ein Entgelt verlangen, über dessen Höhe zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer vorab eine Einigung zu erzielen ist.

12.2 Die Ansprüche des Darlehensgebers auf Aufwendungsersatz richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

13. Wirksamkeit von Erklärungen und Bestimmungen

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich, in einem derartigen Fall wirksame oder durchführbare Bestimmungen an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die Sinn und Zweck der zu ersetzenden Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen; dasselbe gilt auch für etwaige Lücken im Vertrag.

14. Anspruch auf Tilgungsplan

Der Darlehensnehmer hat nach Vertragsabschluss jederzeit Anspruch auf einen gemäß den Anforderungen des Art. 247 § 14 EGBGB durch den Darlehensgeber zu erstellenden Tilgungsplan.

15. Zuständige Aufsichtsbehörde

Die Hannoversche Lebensversicherung AG untersteht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn.

16. Gerichtsstand

Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, wird Hannover als Gerichtsstand vereinbart.

