

Bedingungen für Grundstücks- und Baukredite

1. Einschränkung der Übertragbarkeit und Aufrechnungsbefugnis
Der Anspruch auf Auszahlung des Kredits ist nur mit Zustimmung der Bank abtretbar oder verpfändbar. Der Kreditnehmer kann gegen Forderungen der Bank nur aufrechnen, wenn seine Forderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
2. Verfügungen
Über die Kreditmittel kann verfügt werden, wenn
 - a) der Bank die Einverständniserklärung des jeweiligen Kreditnehmers auf der Zweitschrift der Kreditzusage vorliegt und bei Verbraucherdarlehen die Widerrufsfrist abgelaufen ist,
 - b) wenn sämtliche Bedingungen erfüllt sind, die vorgesehenen Sicherheiten bestellt wurden und die Bank deren Ordnungsmäßigkeit geprüft hat.Verfügungen über Grundstücks- und Baukreditkonten sind nur mit Überweisungsaufträgen zulässig. Sofern der Kredit gemäß Baufortschritt ausgezahlt wird, sind mit den Überweisungsaufträgen zweckgebundene Rechnungen über Bau- und Baunebenkosten, die vom bauleitenden Architekten geprüft sind oder - bei Objekten aus Bauträgermaßnahmen - Zahlungsanforderungen des Bauträgers einzureichen. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Bank. Eine Haftung dafür, dass die Auszahlungen jeweils im Rahmen des Baufortschritts liegen, übernimmt die Bank nicht.
3. Kreditrahmen, Überschreitungen
Der Kreditnehmer kann Verfügungen nur im Rahmen des eingeräumten Kredites vornehmen. Sollte es dennoch zu einer Inanspruchnahme über den Rahmen des eingeräumten Kredites hinaus kommen, so ist der darüber hinausgehende Betrag unverzüglich an die Bank zu zahlen; für derartige Überziehungen fällt ein höherer Überziehungszins an, der sich nach dem Preisaushang und/oder den Informationen richtet, die die Bank dem Kreditnehmer übermittelt. Auch wenn Überschreitungen des eingeräumten Kredites geduldet worden sind, erweitern diese nicht den ursprünglich eingeräumten Kreditrahmen.
4. Verschiedenes
Die Valuten der nicht durch die Bank vorfinanzierten Fremdmittel und die baren Eigenmittel sind grundsätzlich über das Konto des Bauherrn bei der Bank zu leiten. Letztere sind vorweg für das jeweilige Objekt einzusetzen.
Finanzierungsbeiträge von Mietern (Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen, Baukostenzuschüsse) dürfen nur mit Zustimmung der Bank vereinbart werden.
Der Kreditnehmer ist verpflichtet, der Bank oder ihrem Bevollmächtigten jederzeit die Besichtigung des Grundstücks oder der Bauarbeiten zu gestatten, alle gewünschten Auskünfte zu erteilen und auf Verlangen die Kauf- und Mietverträge vorzulegen. Die in Verbindung mit Baubesichtigungen und Beschaffung von Beleihungsunterlagen entstehenden Kosten sind der Bank zu erstatten.
Der Kreditnehmer ist verpflichtet, die Bank über eingetretene Schäden (insbesondere Feuer- und Bergschäden) an dem Beleihungsobjekt unverzüglich zu unterrichten.
Ohne Einverständnis der Bank darf eine Einigung über den Ersatz von Feuer-, Berg- oder sonstigen Schäden nicht getroffen werden. Der Kreditnehmer ist ferner verpflichtet, der Bank sofort Mitteilung über eine vorübergehende oder endgültige Baueinstellung zukommen zu lassen.
Im Falle der Baueinstellung ist die Bank berechtigt und bevollmächtigt, die Fertigstellung des Objektes im Namen und für Rechnung des jeweiligen Bauherrn (Kreditnehmer/Bauträger) durchzuführen und zu betreiben und entsprechende Verträge abzuschließen.
Die Bank ist hierbei berechtigt, die Kosten der Fertigstellungsmaßnahme dem Konto des Bauherrn zu belasten. Bei Durchführung der Fertigstellung ist die Bank verpflichtet, so sorgfältig und kostenbewusst vorzugehen, wie in eigenen Angelegenheiten.
Bei der Finanzierung von Wohnungs- und Teileigentumsmaßnahmen sind der Bank beglaubigte Abschriften der Kaufverträge mit den Erwerbem für die jeweiligen Einheiten unmittelbar nach Beurkundung einzureichen. Soweit und solange die Bank aus Freistellungserklärungen gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung verpflichtet ist, steht dem Kreditnehmer und Grundstückseigentümer kein Anspruch auf Rückgewähr von Grundpfandrechten zu.
Zahlungseingänge aus Verkäufen von mitfinanzierten oder beliehenen Objekten sowie aus bevorschussten Kredit- und Darlehensmitteln können nach Wahl der Bank unter Berücksichtigung ihrer Verpflichtungen aus Freistellungserklärungen oder sonstigen Vereinbarungen jeweils ganz oder teilweise sowohl voll auf die Rückführung des von der Bank eingeräumten Kredites angerechnet als auch als bedingter Sicherheitenerlös auf ein Sonderkonto gebucht werden.
5. Gesamtschuldner
Mehrere Kreditnehmer haften als Gesamtschuldner. Jeder Kreditnehmer kann allein über den eingeräumten Kredit verfügen.
6. Einwilligung in die Datenweitergabe bei ordnungsgemäß bedienten Krediten und in die Übertragung des Kreditrisikos ohne Übertragung von Kreditforderungen und Sicherheiten
Zum Zwecke der Refinanzierung, Eigenkapitalentlastung oder Risikodiversifizierung ist die Bank berechtigt, das wirtschaftliche Risiko des Kredites ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen und hierzu erforderliche Informationen und Unterlagen, die das Kreditverhältnis betreffen, an Dritte gemäß Absatz 3 sowie an solche Personen weiterzugeben, die aus technischen, organisatorischen oder rechtlichen Gründen in die Prüfung der Werthaltigkeit oder die Abwicklung der Übertragung des Kreditrisikos einzubinden sind.
Übermittelt werden dürfen insbesondere Personalien (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand, Beruf oder vergleichbare Daten), Angaben zum Kredit (Höhe, Laufzeit, Zinssatz der Forderung oder vergleichbare Daten), Informationen über eventuelle Nebenrechte, einschließlich der Sicherheiten sowie Informationen über die für die Realisierung des übertragenen Risikos dienenden Urkunden. Der Kreditnehmer befreit die Bank insoweit auch vom Bankgeheimnis.
Dritter ist ein Unternehmen des genossenschaftlichen Finanzverbundes (BAG Bankaktiengesellschaft, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Münchener Hypothekenbank eG, R+V Versicherung AG, TeamBank AG Nürnberg, VR-LEASING AG, WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank) oder ein von diesen mehrheitlich gehaltenes Verbundunternehmen mit Sitz innerhalb der Europäischen Union.
Die Bank wird die Empfänger der Daten vor der Weitergabe von Informationen zur Vertraulichkeit verpflichten, soweit eine solche Verpflichtung nicht bereits aufgrund gesetzlicher oder berufsständischer/berufsüblicher Regelungen besteht. Die Verpflichtung zur Vertraulichkeit beinhaltet, Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Daten und Wertungen zu wahren und von den Informationen nur in dem Umfang Gebrauch zu machen, wie dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist.
Eine Übertragung von Kreditforderungen und Sicherheiten findet nicht statt.
7. Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse
Der Kreditnehmer ist während der Laufzeit des Kredits verpflichtet, der Bank auf Verlangen jederzeit alle gewünschten Auskünfte über seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu erteilen und alle gewünschten Unterlagen jeweils unterschrieben und mit Datum versehen zur Verfügung zu

stellen, damit sich die Bank ein klares, zeitnahes Bild über seine wirtschaftliche Lage machen sowie die Anforderungen des § 18 Kreditwesengesetz und der Bankenaufsicht erfüllen kann. Bei nicht bilanzierenden Kreditnehmern kann es sich bei den gewünschten Unterlagen insbesondere handeln um die Einkommens- und Vermögensaufstellungen einschließlich aller Verbindlichkeiten, die Einnahmen- und Ausgabenrechnung (Überschussrechnung), die Kopien der Steuerbescheide bzw. der Steuererklärungen sowie bei bilanzierenden Kreditnehmern insbesondere um den testierten oder bestätigten Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht sowie den Konzernabschluss jeweils mit den dazugehörigen Geschäfts- und/oder Prüfungsberichten.

Sollte die Vorlage der Unterlagen nicht innerhalb von neun Monaten nach Ende des Kalenderjahres bzw. des Geschäftsjahres möglich sein, wird der Kreditnehmer die Unterlagen zunächst in vorläufiger Form (z.B. Steuererklärung, Zwischenabschluss, vorläufiger Jahresabschluss) einreichen. Der Kreditnehmer hat die Bank umgehend über Vorkommnisse zu unterrichten, die für das Kreditverhältnis von Bedeutung sein können.

8. Versicherungen

Der Kreditnehmer ist verpflichtet, das Sicherungsgut samt Zubehör gegen diejenigen Gefahren, für die der Bank ein Versicherungsschutz erforderlich erscheint, in ausreichender Höhe zu versichern und dies der Bank auf Verlangen jederzeit, insbesondere durch Vorlegen der Versicherungsscheine, nachzuweisen. Der Kreditnehmer hat dafür einzustehen, dass diese Verpflichtungen auch dann erfüllt werden, wenn ihm das Sicherungsgut nicht gehört.

9. Sicherheiten

Bei Verbraucherkrediten mit einem Nettokreditbetrag über EUR 50.000,00 und bei Nichtverbraucherkrediten kann die Bank vom Kreditnehmer bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung seiner Vermögenslage oder der eines Mithaftenden oder eines Bürgen oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der im Vertrag vorgesehenen zu bestellenden Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des Kredites gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen, auch wenn bisher keine Bestellung von Sicherheiten vereinbart war. Das gleiche gilt, wenn die Angaben über die Vermögensverhältnisse des Kreditnehmers, eines Mithaftenden oder eines Bürgen sich nachträglich als unrichtig herausstellen.

Bei Verbraucherkrediten mit einem Nettokreditbetrag bis zu EUR 50.000,00 kann die Bank vom Kreditnehmer die Bestellung einer Ersatzsicherheit verlangen, wenn die im Kreditvertrag angegebene Sicherheit zerstört wird oder einen erheblichen Wertverlust erlitten hat. Für die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten wird die Bank eine angemessene Frist einräumen.

10. Auslagen

Alle im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Auslagen und Kosten - auch aus der Beauftragung der zuständigen genossenschaftlichen Treuhandstelle - sind vom Kreditnehmer zu tragen. Die Auslagen und Kosten werden dem laufenden Konto des Kreditnehmers belastet.

11. Änderung von Zinsen

Bei der Erhöhung von Zinsen kann der Kreditnehmer den davon betroffenen Kreditvertrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Änderung mit sofortiger Wirkung kündigen. Kündigt der Kreditnehmer, so werden die erhöhten Zinsen nicht zugrunde gelegt. Die Bank wird zur Abwicklung eine angemessene Frist einräumen.

12. Ordentliche Kündigung des Kreditnehmers

Der Kreditnehmer kann einen Kreditvertrag, bei dem für einen bestimmten Zeitraum ein fester Zinssatz vereinbart ist, ganz oder teilweise kündigen,

- wenn die Zinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit endet und keine neue Vereinbarung über den Zinssatz getroffen ist, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat, frühestens für den Ablauf des Tages, an dem die Zinsbindung endet; ist eine Anpassung des Zinssatzes in bestimmten Zeiträumen bis zu einem Jahr vereinbart, so kann der Kreditnehmer jeweils nur für den Ablauf des Tages, an dem die Zinsbindung endet, kündigen;
- wenn der Kredit einem Verbraucher gewährt und nicht durch ein Grund- oder Schiffspfandrecht gesichert ist, nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten;
- in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten; wird nach dem Empfang des Kredits eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Zinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunktes der Auszahlung.

Enthält der Kreditvertrag einen veränderlichen Zinssatz, kann der Kreditnehmer den Kreditvertrag jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.

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

13. Außerordentliche Kündigung des Kreditnehmers

Eine fristlose Kündigung kann der Kreditnehmer nur dann aussprechen, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, der es dem Kreditnehmer - auch unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Belange der Bank - unzumutbar werden lässt, den Kreditvertrag fortzusetzen.

Der Kreditnehmer kann einen Kreditvertrag, bei dem für einen bestimmten Zeitraum ein fester Zinssatz vereinbart und der Kredit durch ein Grundpfandrecht gesichert ist, nach Ablauf von sechs Monaten nach vollständigem Empfang des Kredits unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten vorzeitig kündigen, wenn seine berechtigten Interessen dies gebieten. Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Kreditnehmer ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Kredits beliebigen Sache hat.

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

14. Ordentliche Kündigung der Bank

Kreditverträge und Kreditzusagen, für die weder eine Laufzeit noch eine abweichende Kündigungsregelung vereinbart sind, kann die Bank jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

15. Außerordentliche Kündigung der Bank

Bei einer vereinbarten Laufzeit kann die Bank den Kreditvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (Nr. 19 Abs. 3 AGB), der ihr die Fortsetzung des Kreditverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist unzumutbar werden lässt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Soweit der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Kreditvertrag besteht, wird die Bank erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung kündigen.

Ein solcher Grund liegt insbesondere vor, wenn

- der Kreditnehmer nicht regelmäßig der Offenlegung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse nach Nummer 4 dieser Bedingungen nachkommt;
- das von der Bank finanzierte oder beliebene Objekt ohne ihre Zustimmung veräußert wird;

- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Beleihungsobjektes ganz oder eines seiner Teile angeordnet wird;
- Prämien auf eine an die Bank abgetretene Lebensversicherung nicht pünktlich bezahlt werden oder eine solche Versicherung gekündigt wird
- oder planmäßige Sparleistungen auf einen an die Bank abgetretenen Bausparvertrag nicht pünktlich bezahlt werden oder der Bausparvertrag gekündigt wird.

Wenn in den Vermögensverhältnissen des Kreditnehmers oder in der Werthaltigkeit einer für den Kredit gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, durch die die Rückzahlung des Kredits, auch unter Verwertung der Sicherheit(en), gefährdet wird, kann die Bank den Kreditvertrag vor Auszahlung des Kredits im Zweifel stets, nach Auszahlung nur in der Regel fristlos kündigen.

Wegen Zahlungsverzugs kann die Bank nur kündigen

- bei Krediten für gewerbliche Zwecke oder eine selbstständige berufliche Tätigkeit, wenn der Kreditnehmer mit der Zahlung von fälligen Leistungen länger als 14 Tage in Verzug ist und auch nach Nachfristsetzung durch die Bank von mindestens weiteren 14 Tagen nicht zahlt.
- bei Immobiliendarlehen im Sinne von § 492 Abs. 1 a Satz 2 BGB mit Verbrauchern, wenn der Kreditnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Kredits in Verzug ist und die Bank dem Kreditnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.
- bei allen sonstigen Krediten, wenn der Kreditnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mindestens zehn Prozent, bei einer Laufzeit von über 36 Monaten mit mindestens fünf Prozent des Nennbetrags des Kredits in Verzug ist und die Bank dem Kreditnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

16. Abwicklung im Kündigungsfall

Bei der Beendigung des Kreditverhältnisses hat der Kreditnehmer die Bank von ihren Verpflichtungen freizustellen. Dies gilt auch, wenn die Bank bei einer vereinbarten Laufzeit den Avalkredit vorzeitig aus wichtigem Grund kündigt (Nr. 19 Abs. 3 AGB). Die Bank ist nicht verpflichtet, vor der Kündigung im Rahmen des genehmigten Kredits ausgestellte Wechsel oder Schecks einzulösen, die am Tag der Kündigung oder später vorgelegt werden.

Die Bank wird bei der Ausübung ihres Kündigungsrechts auf die berechtigten Belange des Kreditnehmers Rücksicht nehmen und ist jederzeit zu einem Gespräch über die Möglichkeiten einer einverständlichen Regelung bereit.

Im Fall einer Kündigung ohne Kündigungsfrist wird die Bank dem Kreditnehmer für die Abwicklung eine angemessene Frist einräumen.

17. Schadensersatz

Bei Nichtabnahme des Kredits trotz Nachfristsetzung kann die Bank einen daraus entstehenden Schaden auf den endgültig nicht zur Auszahlung kommenden Kreditbetrag verlangen.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Kreditvertrags hat der Kreditnehmer der Bank denjenigen Schaden zu ersetzen, der dieser aus der vorzeitigen Kündigung entsteht. Wenn dem Kreditnehmer ein Kündigungsrecht nicht zusteht, kann sich die Bank gegen Zahlung eines Vorfalligkeitsentgelts ausnahmsweise mit der vorzeitigen ganzen oder teilweisen Kreditrückzahlung einverstanden erklären.

Wird bei einem festverzinslichen Kredit vor Ablauf der Festschreibungsfrist dieser durch die Kündigung der Bank fällig, hat der Kreditnehmer den durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen.

Die Höhe des daraus entstehenden Nachteils bestimmt die Bank nach den dann bestehenden Marktverhältnissen. Das Bearbeitungsentgelt erstattet die Bank nicht anteilig zurück.

18. Verzug

Bei kalendermäßig bestimmten Geldleistungen, die der Kreditnehmer aufgrund des Kreditvertrags schuldet (wie z.B. Leistungsraten und Zinsen), tritt Verzug bei nicht termingemäßer Zahlung ein. Sofern nicht die Bank einen höheren oder der Kreditnehmer einen niedrigeren Verzugschaden nachweist, sind die Geldleistungen ab Verzug für das Jahr mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Bei grundpfandrechtlich gesicherten Verbraucherdarlehen beträgt der Verzugszinssatz für das Jahr zweieinhalb Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.

19. Auszahlungsvoraussetzungen

Der Kredit kann erst in Anspruch genommen werden, wenn sämtliche vertraglichen Bedingungen erfüllt sind, die vorgesehenen Sicherheiten bestellt wurden und die Bank deren Ordnungsmäßigkeit geprüft hat. Bei Baukrediten erfolgt die Auszahlung üblicherweise nach Baufortschritt.

20. Fälligkeit der Forderung im Insolvenzfall

Sämtliche Forderungen der Bank werden fällig mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

21. Verjährung

Die Ansprüche aus dem Kreditvertrag verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, beginnend mit dem Ende des Jahres, in dem diese Ansprüche fällig werden.

22. Abbedingung von § 193 BGB

Die Parteien bedingen die Regel des § 193 BGB ab, wonach dann, wenn an einem bestimmten Tage oder innerhalb einer Frist eine Willenserklärung abzugeben oder eine Leistung zu bewirken ist und der bestimmte Tag oder der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend fällt, an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag tritt. Durch das Abbedingen dieser Regelung kann beispielsweise die Fälligkeit einer Rate auch an einem allgemeinen Feiertag, einem Sonnabend oder einem Sonntag eintreten.

23. Sonstige Bedingungen

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages oder eine Vereinbarung über dessen Aufhebung bedarf, um Gültigkeit zu erlangen, der Schriftform. Gleiches gilt für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sein, bzw. nicht durchgeführt werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Bestimmungen.