

## Darlehensvertrag

zwischen

der BADENIA Bausparkasse AG, Badenplatz 1, 76114 Karlsruhe,

(kurz Gläubigerin genannt)

und

der Mietpoolgemeinschaft Goslar bestehend aus den in § 6 genannten Eigentümern,  
we treten durch den Verwalter/die Verwalterin

Haus- Mieten- und Grundstücksverwaltungs GmbH  
44141 Dortmund

(kurz Darlehensnehmer genannt)

### § 1 Kreditarten

#### I. Vorausdarlehen

Die Gläubigerin gewährt dem Darlehensnehmer bis zur Zuteilung des/der vorfinanzierten Bausparvertrages/verträge ein Vorausdarlehen mit folgenden Konditionen:

| Vorausdarlehen<br>summe DM | Disagio<br>DM | Zinssatz<br>nominal %<br>pa | anfänglicher<br>effektiver<br>Jahreszins % | Zins<br>fest<br>f. Jahre | Nettozahl-<br>betrag DM |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| 326 000                    | 0             | 7,50                        | 7,52                                       | 5                        | 326 000                 |

Aus § 6 dieses Vertrages ergeben sich die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Darlehensansprüche und Zahlungspflichten.

Der anfängliche effektive Jahreszins ist nach § 4 Preisangabenverordnung berechnet.

Für das Darlehen fallen bei planmäßigem Verlauf neben den zu entrichtenden Zinsen folgende Kosten während der Zinsfestschreibung an:

Abschlussgebühr: 1,6 v.H. der Bausparsumme gemäß § 4 Abs. 1 ABB

Kontogebühr gem. § 30 ABB: derzeit 10,60 DM

Entstehende Fremdkosten insbesondere Notar- und Grundbuchkosten im Rahmen der dinglichen Sicherung, sind vom Darlehensnehmer zusätzlich zu zahlen. Der Darlehensnehmer hat für das Pfandobjekt eine Brandversicherung bei einer Versicherungsgesellschaft seiner Wahl abzuschließen. Die Kosten hierfür sind vom Darlehensnehmer zu tragen und können von der Gläubigerin nicht angegeben werden, da die Prämienhöhe der von ihm gewählten Versicherung der Gläubigerin nicht bekannt ist.

Die Verzinsung beginnt mit der Auszahlung des Darlehens an den Darlehensnehmer oder an berechtigte Dritte (z.B. Treuhänder).

Zur Verzinsung hat der Darlehensnehmer monatlich zu zahlen:

|  |                        |
|--|------------------------|
| Vorfinanzierungskonto Nr.<br>4201 631/4 01 | Zinsrate DM<br>2037,50 |
|--|------------------------|

Die Zinsen werden aus dem jeweils ausgezahlten Betrag berechnet. Die erste Zinsrate ist am 1. des auf die Auszahlung folgenden Monats fällig; die weiteren Raten sind jeweils am 1. jeden Monats im voraus zu zahlen. Über die konkrete Höhe der anfallenden Zinsen wird der Darlehensnehmer in einem separaten Schreiben informiert.

Der Darlehensnehmer sorgt für die jeweilige Deckung auf diesem Bankkonto zum Termin.

Während der Dauer der Zinsfestschreibung wird das Vorausdarlehen nicht getilgt. Die Restschuld nach Ablauf der Zinsfestschreibung entspricht der Vorausdarlehenssumme. Das Vorausdarlehen kann für die Dauer der Zinsfestschreibung durch den Darlehensnehmer nicht gekündigt bzw. zurückbezahlt werden.

Die Tilgung des Vorausdarlehens soll mit der/den zugeleiteten Bausparsumme/n der nachgenannten Bausparverträge erfolgen:

|                                     |                               |                              |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Bausparvertrag Nr.<br>4201 631/4 01 | Bausparsumme DM<br>326 000,00 | mtl. Sparrate DM<br>1 309,20 |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|

Bei mehreren Bausparverträgen wird vom Bausparer zunächst der erste Vertrag mit den angegebenen Sparraten bespart. Die Ansparraten sind ab dem auf den Beginn der Auszahlung des Darlehens folgenden Monat zum Ersten eines Monats fällig. Nach dessen Zuteilung gemäß ABB werden nacheinander die weiteren Bausparverträge bespart und die Verträge nach Zuteilung entsprechend den ABB getilgt.

Falls die Zuteilung des Bausparvertrages vor dem Ablauf der jeweils vereinbarten Zinsfestschreibung erfolgt, ist die Gläubigerin nicht zur Annahme der zugeleiteten Bausparsummen zum Zwecke der Tilgung des Vorfinanzierungskredites verpflichtet.

Die Gläubigerin kann eine vorzeitige Tilgung unter dem Vorbehalt einer vom Darlehensnehmer zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung annehmen. Falls sich der Darlehensnehmer nicht mit der Zahlung der von der Gläubigerin berechneten Vorfälligkeitsgebühr einverstanden erklärt, verbleibt der Bausparvertrag als Sicherheit für den Vorfinanzierungskredit bis zum Ablauf der laufenden Zinsfestschreibung bei der BADENIA Bausparkasse AG bestehen. § 5 gilt entsprechend.

Die Zins- und Sparraten sind kostenfrei an die BADENIA Bausparkasse AG zu entrichten.

Für den Fall, daß nach begonnener Auszahlung des Darlehens die Abschlussgebühren für den/die vorfinanzerten Bausparvertrag/verträge noch nicht bezahlt ist, werden zunächst alle geleisteten Sparraten auf diese vorrechnet.

## II. Bauspardarlehen - nach Zuteilung des/dor Bausparvertrages/verträge - im Rahmen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB)

| Bausparvertrag (BSV) / Tarif | Bauspardarlehen DM höchstens | Disagio (5% vom Bauspardarlehen) DM höchstens | Zinssatz (nominal) % | effektiver Jahreszins % | Nettokredit-DM höchstens |
|------------------------------|------------------------------|---|----------------------|-------------------------|--------------------------|
| 4201 631/4 01<br>T 1         | 195 600                      | 0   | 4,5                  | 5,69                    | 185 600                  |

Der effektive Jahreszins ist nach § 4 Abs. 8 Preisangabenverordnung berechnet.

Die Höhe des Bauspardarlehen, des Nettokredits und der unten genannten Kosten basieren auf der Hochrechnung der Daten, die der Gläubigerin zum Zeitpunkt ihrer Unterzeichnung des Darlehensvertrages vorliegen. Etwas bis zur Auszahlung auf dem Bausparvertrag gutgeschriebene oder belastete Beträge (Guthabenzinsen, Sparbeiträge, Gebühren) können das Bauspardarlehen und den Nettokreditbetrag ändern.

### Sonstige Kosten für das Bauspardarlehen:

Darlehensgebühr gemäß § 19 ABB = 3 % aus dem Bauspardarlehen

Kontogebühr gem. § 30 ABB: derzeit 18 60 DM jährlich

Entstehende Fremdkosten, insbesondere Notar- und Grundbuchkosten im Rahmen der dinglichen Sicherung, sind vom Darlehensnehmer zusätzlich zu zahlen.

Der Darlehensnehmer hat für das Pfandobjekt eine Brandversicherung bei einer Versicherungsgesellschaft seiner Wahl abzuschließen. Die Kosten hierfür sind vom Darlehensnehmer zu tragen und können von der Gläubigerin nicht angegeben werden, da die Prämienhöhe der von ihm gewählten Versicherung der Gläubigerin nicht bekannt ist.

Gemäß § 17 ABB fordert die Gläubigerin Darlehensnehmer zur Risikolebensversicherung an. Über den Beginn und die Bedingungen der Versicherung sowie über ein 14-tägiges Rücktritts- bzw. Widerspruchsrecht wird der Versicherungsnehmer bzw. der Versicherte spätestens durch einen separaten Versicherungsschein informiert. Die Prämienhöhe ergibt sich aus dem Anhang zu § 17 der anliegenden ABB.

Kosten und Gebühren der Gläubigerin werden, sobald sie anfallen, dem Bauspardarlehen zugeschlagen und sind wie dieses zu verzinsen (Darlehensschuld). Die Verzinsung und Tilgung der Darlehensschuld erfolgt gem. § 20 ABB.

Bei Tarif T 1 und T 3 ist von dem zweiten auf die Zuteilungsnachricht folgenden Monatsersten bis zum Tag der jeweiligen Auszahlung oder bis zum Tag des etwaigen Widerrufs der Annahme der Zuteilung das berechtigte Bauspardarlehen gemäß § 12 ABB mit 2,5% jährlich zu verzinsen. Die Bereitstellungsinsen sind am 31.12. jeden Jahres, spätestens am Tag der Vollauszahlung fällig.

Für besondere, nicht im regelmäßigen Ablauf des Darlehensvertrages liegende Dienstleistungen berechnet die Gläubigerin Gebühren. Die wesentlichen Gebühren sind in der jeweils gültigen Gebührentabelle der Gläubigerin im einzelnen aufgeführt.

Zur Verzinsung und Tilgung hat der Darlehensnehmer monatlich zu zahlen (Tilgungsbeitrag):

Bausparvertrag Nr.  
4201 631/4 01

Tilgungsbeitrag DM  
1.957,55

Bei Darlehensauszahlung in Teilbeträgen ist der erste Tilgungsbeitrag spätestens zehn Monate nach Auszahlungsbeginn fällig. Ist das Darlehen bereits vor Ablauf dieser Frist in voller Höhe ausbezahlt, ist der erste Tilgungsbeitrag einen Monat nach Vollauszahlung fällig. Der Darlehensnehmer wird über den konkreten Tilgungsbeginn und Tilgungsbeitrag mit einem separaten Schreiben unterrichtet.

Der Darlehensnehmer hat die Tilgungsbeiträge am ersten jeden Monats für die Gläubigerin kostenfrei an diese zu entrichten.

Die Bestimmungen der als Anlage beigefügten Schuldurkunde sind notwendiger Bestandteil dieses Darlehensvertrages, ebenso die in diesem Darlehensvertrag genannten Paragraphen der ABB.

## § 2 Kreditsicherheiten

Die in § 1 genannten Darlehen werden gesichert durch:

- Guthaben aus den vorfinanzierten Bausparverträgen
- Abtretung eines Guthabens über 284.135,60 DM
- Lohn- und Gehaltsabtretung gem. folgender Erklärung:

Der/Die Darlehensnehmer tritt/treten unwiderruflich an die Gläubigerin ab: die jeweils pfändbaren Teile seines/ihrer gegenwärtigen und künftigen Arbeitseinkommens (einkommen im Sinne von Paragraph 850 ZPO (Gehalts-, Lohn-, Renten-, Pensions-, Provisions- und Abfindungsansprüche sowie Tantiemen, Gewinnbeteiligungen usw.) gegen den jeweiligen Arbeitgeber sowie - soweit vorhanden - seine/ihre Ansprüche aus Sozialleistungen im Sinne des Sozialgesetzbuches (Arbeitslosengeld, Arbeitslosen-Hilfe, Wohngeld, Kurzarbeiter- und Schlichtwettengeld usw.) gegen den jeweiligen Sozialleistungsträger in Höhe der in §1 genannter Bausparcarlehen zuzüglich vertraglicher Zinsen, Gebühren, Nebenleistungen und Beiträgen zur Risiko-Lebensversicherung sowie eines Pauschalbetrages von 20% des Darlehens (Nettokredit) für Rechtsverfolgungskosten und Verzugszinsen.

Er/Sie versichert/ern, daß er/sie zur uneingeschränkten Verfügung über die abgetretenen Ansprüche berechtigt ist/sind, vor allem, daß sie nicht an Dritte abgetreten oder verpfändet und auch nicht gepfändet sind.

Der/Die Darlehensnehmer verpflichtet/verpflichten sich, die Gläubigerin von einem Arbeitsplatzwechsel oder einer Pfändung der abgetretenen Ansprüche unverzüglich zu unterrichten.

derungen aus einem gekündigten Darlehen durch Auflösen oder Veräußern der Bausparverträge abzudecken.

Für das/die Bauspardarlehen wird die gemäß § 20 Abs. 1 ABR bestehende Möglichkeit der Wahl eines Disagios ausgeschlossen.

Stellt die Gläubigerin den Geschäftsbetrieb ein und wird der vorfinanzierte Bausparvertrag mit Zustimmung des Bundesaufsichtsamtes gemäß § 32 Abs. 3 der ABR vereinfacht abgewickelt, ist das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung fällig.

Der Darlehensnehmer ist für die Laufzeit des Vorfinanzierungsdarlehens nicht in die Risikoversicherung nach § 17 ABR einbezogen.

Die Bestimmungen der als Anlage beigefügten Schuldurkunde sind ab Ziffer 4 (Fälligkeit des Darlehens) mit Ausnahme von Ziffer 19 Satz 1 notwendiger Bestandteil dieses Darlehensvertrages, ebenso die in diesem Darlehensvertrag genannten Paragraphen der ebenfalls beigefügten ABR.

Der Darlehensvertrag muß innerhalb von 2 Wochen nach Unterschrift der Gläubigerin bei der BADENIA Bausparkasse AG, Badeniaplatz 1, 76114 Karlsruhe eingegangen sein.

## § 6 Mietpoolgemeinschaft

Die nachstehend genannten Eigentümer bilden die Mietpoolgemeinschaft. Die Aufstellung zeigt die auf jeden Eigentümer entfallenden Darlehensansprüche und Zahlungsverpflichtungen.

Karlsruhe, 22.03.1995.....  
12. April 95

BADENIA Bausparkasse AG

Dortmund, 10.4.95  
Ort, Datum

(Haus-Mieten- und Grundstücks-  
verwaltungs GmH, Dortmund)