

# Allgemeine Bedingungen im Hypothekengeschäft (ABH)

(Fassung Juni 2010)



Münchener  
Hypothekenbank eG

## 1. Genossenschaft

Die Münchener Hypothekenbank eG (im Folgenden als Bank bezeichnet) ist ein genossenschaftliches Kreditinstitut. Darlehensangebote der Bank erfolgen grundsätzlich mit der Auflage, dass der Darlehensnehmer eine Beitrittserklärung abgibt und die Mitgliedschaft aufrecht erhält, solange das Darlehensverhältnis besteht. Der Geschäftsanteil beträgt 70,- Euro. Die Haftsumme für den Geschäftsanteil ist auf 255,65 Euro beschränkt.

## 2. Darlehensvertrag

(1) Durch den Abschluss des Darlehensvertrages entstehen gegenseitige Verpflichtungen zwischen der Bank und dem Darlehensnehmer.

(2) Der Darlehensnehmer wird verpflichtet, die vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen abzunehmen. Zur Zahlung der vereinbarten Entgelte und Bereitstellungsprovision ist der Darlehensnehmer auch verpflichtet, wenn die Darlehensauszahlung aus Gründen, die er zu vertreten hat, unterbleibt.

(3) Die Bank ist verpflichtet, das Darlehen nach Erfüllung der vereinbarten Voraussetzungen auszuzahlen.

## 3. Rücktrittsrecht der Bank

Die Bank kann auch vom Darlehensvertrag zurücktreten, wenn

(1) das Darlehen trotz Setzung einer angemessenen Frist nicht innerhalb von 10 Monaten nach Abschluss des Darlehensvertrages bezogen wird,

(2) die zur Absicherung des Darlehens vorgesehene Grundschuld trotz Setzung einer angemessenen Frist nicht binnen eines Vierteljahres nach Abschluss des Darlehensvertrages bestellt wird,

(3) sich eine im Zusammenhang mit der Beantragung des Darlehens gemachte Angabe, die für die Kreditentscheidung bedeutsam war, als unrichtig erweist,

(4) eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung gegen den Darlehensnehmer erfolgt,

(5) sonstige Tatsachen eintreten oder bekannt werden, die Zweifel an der Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers begründen,

(6) Tatsachen eintreten, die gemäß Nr. 9 zur Kündigung des Darlehens berechtigen würden,

(7) bei Neubauten die Bauarbeiten nicht nur vorübergehend eingestellt werden.

Die gesetzlichen Rücktrittsrechte bleiben unberührt.

## 4. Grundschuld am Beleihungsobjekt

(1) Zur Absicherung des Darlehens ist an dem Beleihungsobjekt eine Grundschuld ohne Brief in Höhe des Darlehenbetrages mit 15% Jahreszinsen nach dem Entwurf der Bank neu zu bestellen. Die Verwendung bereits bestehender Grundschulden bedarf der Zustimmung der Bank.

(2) Die Grundschuld muss gegen den jeweiligen Eigentümer sofort vollstreckbar sein (§ 800 ZPO).

(3) Der Grundschuld dürfen weder in der zweiten Abteilung (Abt. II) noch in der dritten Abteilung (Abt. III) des Grundbuches Rechte im Rang vorgehen oder gleichstehen, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

(4) Die Grundschuld darf in sonstiger Weise nicht beeinträchtigt sein, z.B. durch Baulasten oder durch Maßnahmen aufgrund des Baugesetzbuches oder eines Denkmalschutzgesetzes.

(5) Die Veräußerung des Beleihungsobjektes im Wege der Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld darf keinen Beschränkungen nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes oder § 5 des Erbbaurechtsgesetzes unterliegen.

(6) Der Darlehensnehmer muss die persönliche Haftung für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Grundschuld übernehmen und sich insoweit der Zwangsvollstreckung aus der Urkunde in der Weise unterwerfen, dass die Bank die persönliche Haftung unabhängig von der Eintragung der Grundschuld und ohne vorherige Zwangsvollstreckung in das Beleihungsobjekt geltend machen kann.

(7) Der Darlehensnehmer ist damit einverstanden, dass sich die Bank Grundbuchauskünfte – auch im automatisierten Verfahren – erteilen lässt.

## 5. Darlehensauszahlung, Verzinsung

(1) Die Bank ist jederzeit berechtigt, das Darlehen ganz oder teilweise auszuzahlen.

(2) Ein Anspruch auf Auszahlung besteht erst nach Schaffung aller vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen, insbesondere nach Absicherung im Grundbuch gemäß Nr. 4 und nach entsprechendem Bautenstand.

(3) Ein Anspruch auf Auszahlung in Teilbeträgen besteht nur bei einer entsprechenden Vereinbarung.

(4) Der Auszahlungsanspruch kann nur mit schriftlicher Zustimmung der Bank abgetreten werden.

(5) Die Gesamtfinanzierung muss stets gesichert sein. Vor jeder Auszahlung behält die Bank sich die Besichtigung des Beleihungsobjektes durch einen ihrer Sachverständigen vor.

(6) Die Bank gibt den Nettodarlehensbetrag in der Regel in der Weise an, wie er sich unter Abzug von Disagio ergibt, sofern nicht die Einzahlung dieses Betrages durch den Darlehensnehmer ausdrücklich vorgesehen ist. Stehen der Bank zum Zeitpunkt der Auszahlung weitere Ansprüche zu, z.B. auf Zahlung von Bereitstellungsprovision oder von Kosten für eine ausdrücklich gewünschte telegrafische Überweisung, darf die Bank auch diese Beträge bei der Auszahlung einbehalten.

(7) Das Darlehen ist ab dem Tag der Auszahlung oder, für den Fall eines Treuhandauftrages, ab dem Tag der Überweisung an den Treuhänder zu verzinsen. Rückzahlungen sind auch am Tag des Zahlungseingangs zu verzinsen.

## 6. Sonstige Kosten

Der Darlehensnehmer trägt ferner die Kosten

(1) für die Verschaffung der Grundschuld und deren Rang, sowie für Urkundenausfertigungen und Grundbuchblattabschriften, die vom Grundbuchamt bzw. vom Notar nach den Vorschriften der Kostengesetze erhoben werden,

(2) für die Feuer-, Leitungswasser- und Sturmversicherung gemäß Nr. 10 (1), die sich nach den jeweiligen Tarifen richten.

(3) Soweit die Bank auf Wunsch des Darlehensnehmers Dienstleistungen erbringt, die über den normalen Darlehensverlauf hinausgehen, z.B. Vertragsänderungen, Änderungen in Bezug auf die gestellten Sicherheiten, Abgabe von grundbuchlichen Erklärungen, Ausstellen von Bescheinigungen, Durchführung von Zahlungen, hat der Darlehensnehmer der Bank die dadurch erwachsenden Kosten zu ersetzen. Ferner hat die Bank dann Anspruch auf ein angemessenes Bearbeitungsentgelt.

## 7. Konditionenanpassung

(1) Für Darlehen im Hypothekendarlehenbankgeschäft wird in der Regel der Sollzinssatz nicht für die gesamte Laufzeit des Darlehensvertrages, sondern nur für eine bestimmte Dauer (Sollzinsbindung) und gebunden vereinbart. Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird. Der Sollzinssatz ist gebunden, wenn für die gesamte Laufzeit des Darlehensvertrages ein Sollzinssatz oder mehrere Sollzinssätze vereinbart sind, die als feststehende Prozentzahl ausgedrückt werden. Ist für die gesamte Vertragslaufzeit keine Sollzinsbindung vereinbart, gilt der Sollzinssatz nur für diejenigen Zeiträume als gebunden, für die er durch eine feste Prozentzahl bestimmt ist.

(2) Die Bank wird dem Darlehensnehmer spätestens einen Monat vor dem Ende der Sollzinsbindung neue, für Darlehen dieser Art bei ihr dann übliche Konditionen anbieten.

(3) Wird eine neue Vereinbarung über die Konditionen getroffen, besteht der Darlehensvertrag auch im Übrigen fort.

(4) Kommt eine neue Vereinbarung nicht zustande, ist das Darlehen zum Ende der Sollzinsbindung zurückzuzahlen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Rückzahlung ist der Geldingang bei der Bank.

## 8. Kündigungsrecht des Darlehensnehmers

(1) Der Darlehensnehmer kann einen Darlehensvertrag mit einem gebundenen Sollzins ganz oder teilweise kündigen, wenn die Sollzinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit endet und keine neue Vereinbarung über den Sollzins getroffen ist (Konditionenanpassung), unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat frühestens für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinsbindung endet; ist eine Anpassung des Sollzinssatzes in bestimmten Zeiträumen bis zu einem Jahr vereinbart, so kann der Darlehensnehmer jeweils nur für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinsbindung endet, kündigen.

(2) Das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nach Ablauf von 10 Jahren gemäß § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB bleibt unberührt.

(3) Wegen weitergehender Kündigungsrechte wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen.

## 9. Kündigungsrecht der Bank

(1) Die Bank kann das Darlehen kündigen, wenn

a) der Darlehensnehmer mit zwei aufeinander folgenden für dieses Darlehen fälligen Zahlungen ganz oder teilweise in Höhe von mindestens 2,5% des Nennbetrages des Darlehens in Verzug ist und die Bank erfolglos eine Frist von zwei Wochen zur Begleichung des rückständigen Betrages unter Hinweis auf das Kündigungsrecht und die Fälligkeit des gesamten Restbetrages bei Nichtzahlung innerhalb der Frist gesetzt hat.

b) die vereinbarte Grundschuld oder eine sonstige Sicherheit auch nach Fristsetzung unter Hinweis auf das Kündigungsrecht nicht verschafft worden ist.

(2) Die Bank kann das Darlehen im übrigen auch in den sonstigen gesetzlich vorgesehenen Fällen kündigen.

## 10. Weitere Verpflichtungen des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet,

(1) dafür Sorge zu tragen, dass das Gebäude samt Zubehör zum vollen – soweit möglich zum gleitenden – Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert wird und der Versicherungsschutz aufrecht erhalten bleibt,

(2) der Bank auf Verlangen Auskünfte und Nachweise über die Grundstücksverhältnisse zu geben und der Bank die Besichtigung des Beleihungsobjektes zu gestatten,

(3) der Bank auf Verlangen Auskünfte und Nachweise über seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu geben und, soweit er zur Aufstellung von Jahresabschlüssen gesetzlich verpflichtet ist, diese der Bank unverzüglich vorzulegen.

(4) der Bank eine Änderung seiner Wohnanschrift unverzüglich mitzuteilen.

## 11. Entschädigung

(1) Nimmt der Darlehensnehmer das Darlehen nicht ab oder schafft er die Voraussetzungen für die Auszahlung trotz Fristsetzung nicht bzw. tritt die Bank gemäß Nr. 3 vom Darlehensvertrag zurück, hat er der Bank den durch die Nichtabnahme entstehenden Schaden zu ersetzen (Nichtbezugsentschädigung).

(2) Werden fällige Beträge nicht rechtzeitig bezahlt, hat der Darlehensnehmer der Bank den durch den Verzug entstehenden Schaden zu ersetzen.

(3) Wird das Darlehen vor dem Ende einer Zinsbindung durch Kündigung seitens der Bank fällig, hat der Darlehensnehmer den durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen.

(4) § 490 Abs. 2 BGB bleibt hiervon unberührt.

## 12. Sicherheiten, Zweckbestimmungserklärung

(1) Zur Sicherung aller Ansprüche der Bank aus diesem Darlehensverhältnis sowie aller Ansprüche der Bank aus etwaigen anderen – auch künftigen – Darlehensverhältnissen dient die der Bank zu verschaffende Grundschuld gemäß Nr. 4

(2) Zahlungen werden auf die persönliche Forderung und nicht auf die Grundschuld angerechnet.

(3) Ansprüche auf Rückgewähr der Grundschuld können nur mit schriftlicher Zustimmung der Bank abgetreten werden.

(4) Bei einem Eigentumswechsel ist die Bank berechtigt, dem Veräußerer zustehende Rückgewähransprüche durch Leistung an den Erwerber zu erfüllen.

(5) Die Bank ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Teile des Beleihungsobjektes sowie Grundstückszubehör aus der Haftung für die Grundschuld zu entlassen und Rangänderungen zu bewilligen sowie ähnliche im Rahmen der bei ihr üblichen Sicherheitsverwaltung liegende Maßnahmen zu treffen.

(6) Die Bank ist nicht verpflichtet, in Zwangsvollstreckungsverfahren einen Grundschuldbetrag geltend zu machen, der über ihre persönlichen Forderungen hinausgeht, und kann in Verteilungsverfahren auf etwaige Mehrerlöse verzichten.

## 13. Mehrere Darlehensnehmer

Mehrere Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner.

## 14. Anwendbares Recht, Vertragssprache

Die Bank legt der gesamten Geschäftsbeziehung deutsches Recht zugrunde. Auf den Darlehensvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Die Vertragssprache ist deutsch.

## 15. Teilunwirksamkeit

Sollten sich Erklärungen im Vertragsverhältnis – auch die einzelner Beteiligter – als unwirksam erweisen, bleiben die übrigen Erklärungen gleichwohl wirksam.

## 16. Sicherungseinrichtung

Die Bank ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Die Bank ist befugt, der Sicherungseinrichtung oder einem von ihr Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.