

Kundenausfertigung



Immobilienkredit mit (anfänglich) gebundenem Sollzins

Nord-Ostsee Sparkasse

Holm 22-28

24937 Flensburg

Ust-IDNr. DE134660176

Datum: 17.03.2016

Kontonummer
6580723010

Geschäftszeichen
840/845/Stb-2710513

IBAN
DE54 2175 0000 6580 7230 10

BIC
NOLADE21NOS

1 Darlehensnehmer

(persönliche Angaben)

Carstensen, Jensen & Heinemann Vermögensverwaltungsgesellschaft bR, Gewerbestr. 12, 25923 Süderlügum,
Herrn Jan Lennart Carstensen, Gewerbestr. 12, 25923 Süderlügum,

Herrn Torben Jensen, Schaarsteinweg 22, 20459 Hamburg,

Herrn Eric Heinemann, Alfredstr. 55, 20535 Hamburg

– nachstehend auch bei mehreren „der Darlehensnehmer“ genannt – erhält von der Sparkasse ein Darlehen zu den folgenden Bedingungen:

2 Art des Darlehens

Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungsdarlehen)

Der Darlehensnehmer zahlt ab Tilgungsbeginn zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen eine Leistungsrate (Annuität), die für die Dauer der vereinbarten Zinsfestschreibung in ihrer Höhe unverändert bleibt. Aus jeder Leistungsrate werden zunächst die laufenden Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der in der Leistungsrate enthaltene Zinsanteil aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet wird, sinkt bei unverändertem Sollzinssatz mit fortschreitender Laufzeit des Darlehens der Zinsanteil der Leistungsrate, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Die so „ersparten“ Sollzinsen werden also zur Tilgung mit verwendet. Bis zum Tilgungsbeginn sind zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen nur Sollzinsen zu bezahlen.

3 Darlehenshöhe, Darlehenskosten

3.1 Darlehensnennbetrag

EUR 70.000,00

Nettodarlehensbetrag (Gesamtdarlehensbetrag)

EUR 70.000,00

3.2 Verzinsung

Das Darlehen ist mit 2,000 v. H. pro Jahr zu verzinsen.

Dieser Sollzinssatz ist bis zum 30.03.2026 gebunden (Zinsbindungsfrist).

Wird bis zum Ablauf der Zinsbindungsfrist keine neue Zinsvereinbarung getroffen, so läuft das Darlehen zu veränderlichen Konditionen weiter. Der veränderliche Sollzinssatz beträgt derzeit 2,080 v. H. Die Anpassung des Sollzinssatzes richtet sich nach einer Veränderung des folgenden Referenzzinssatzes:

3-Monats-Euribor Zeitreihe SU0316G

(Bezeichnung des Referenzzinssatzes gemäß § 675g Abs. 3 Satz 2 BGB). Maßgeblich ist der am 02.01.2015

ermittelte Wert des Referenzzinssatzes. Die Entwicklung des Referenzzinssatzes wird die Sparkasse regelmäßig vierteljährlich zum 1. erstmals am 01.07.2016

überprüfen. Hat sich zu diesem Zeitpunkt der Referenzzinssatz um mehr als 0,2500 Prozentpunkte gegenüber seinem maßgeblichen Wert bei Vertragsschluss (s. o.) bzw. der letzten Anpassung des Sollzinssatzes verändert, sinkt oder steigt der Sollzinssatz um ebenso viele Prozentpunkte mit Wirkung zum

01. des Folgemonats

(Termin).

Der Darlehensnehmer wird nach Ablauf der Zinsbindungsfrist vierteljährlich zum 1.

(Unterrichtungsintervall) über den Sollzinssatz, die angepasste Höhe der Teilzahlungen und die Zahl und die Fälligkeit der Teilzahlungen, sofern sich diese ändern, unterrichtet. Die Information kann auf dem Kontoauszug für das Konto erfolgen, über das das Darlehen in Anspruch genommen wird bzw. die laufenden Teilbeträge abgebucht werden.

Der Darlehensnehmer kann die Höhe des Referenzzinssatzes in den Geschäftsräumen der Sparkasse einsehen.

3.3 Effektiver Jahreszins 2,02 v. H.

3.4 Sonstige Kosten

Der Darlehensnehmer trägt die Kosten der Sicherheitenbestellung.

Dies sind:

Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschild nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die folgenden Kosten sind nur der Art nach bekannt:

- * Notarkosten gemäß Gebührenordnung der Notare und Kostenordnung
- * Kosten von Behörden gem. Gebührenrechnung der jeweiligen Behörde

Kontonummer
6580723010

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, das Gebäude samt Zubehör zum vollen, soweit möglich zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden auf seine Kosten versichert zu halten. Der Ersatz von Aufwendungen der Sparkasse richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

3.5 Gesamtbetrag

Gesamtbetrag gem. den gesetzlichen Bestimmungen für Verbraucherdarlehen auf der Grundlage der bei Abschluss des Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen ohne die oben genannten nicht bezifferbaren Kosten:

Angabe ist nicht erforderlich.

3.6 Abnahme

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen abzunehmen.

Die Sparkasse ist ab 01.10.2016 berechtigt, **Bereitstellungszinsen** von 3,000 v. H. jährlich des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages zu berechnen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die Sparkasse nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte vorbehalten.

4 Zahlungsplan, Vertragslaufzeit

4.1 Gutschriftsvereinbarung

Die Gutschrift des Nettodarlehensbetrages (Gesamtdarlehensbetrages) erfolgt zugunsten Konto:
0164878159 / Bankleitzahl 21750000

Gutschriftskontoinhaber, soweit nicht Darlehensnehmer:

4.2 Belastungsvereinbarung

Die Belastung erfolgt zu Lasten des Kontos 0164878159 in unserem Hause.

4.3 Zahlungsbedingungen, Rückzahlung

Alle fälligen Beträge werden gemäß der obigen Belastungsvereinbarung belastet. **Sollzinsen** sind erstmals an dem auf die erste Auszahlung folgenden Zahlungstermin, Tilgungsbeträge erstmals

30.04.2016 *a - Die Tilgung beginnt erst nach Vollvalutierung _____ zu zahlen.

Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungsdarlehen): Tilgung 2,00 v. H. jährlich des Darlehensnennbetrages zuzüglich der durch die Rückzahlung ersparten Sollzinsen. Ab Tilgungsbeginn ist eine jährliche Leistungsrate (**Sollzinsen und Tilgung**) von zurzeit EUR 2.800,08 zu zahlen.

Sie ist in Teilbeträgen von EUR 233,34 am Ende eines Monats

zu zahlen. Bis zum Tilgungsbeginn sind nur die Sollzinsen zu diesen Terminen zu zahlen. Bei einer Änderung des Sollzinssatzes (Nr. 3.2) wird die Leistungsrate angepasst; die Sparkasse kann zur Vermeidung einer höheren Leistungsrate von einer Anpassung absehen oder nur teilweise anpassen.

Die Gesamtzahl der Teilbeträge auf der Grundlage der bei Abschluss dieses Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen beträgt (Anzahl, Zahlungsperiode):
417, monatlich

4.4 Vertragslaufzeit

Auf Basis der in diesem Vertrag vereinbarten Vertragsbedingungen ergibt sich eine voraussichtliche Vertragslaufzeit von 417 Monaten/bis 30.12.2050. Durch eine Änderung der Vertragsbedingungen kann sich die Vertragslaufzeit verkürzen oder verlängern.

4.5 Verzug

Zahlt der Darlehensnehmer bei Fälligkeit nicht, so kann die Sparkasse unbeschadet weiter gehender Ansprüche ihren Verzugsschaden in Rechnung stellen.

5 Besondere Vereinbarungen

Die Annahme des Darlehensvertrages hat innerhalb von 7 Tagen zu erfolgen. Bitte reichen Sie uns das Original innerhalb dieser Frist unterzeichnet zurück.

Verwendungszweck: Kauf einer Eigentumswohnung in 24943 Flensburg, Heinrich-Hertz-Straße 1 a.

Ergänzung zu 4.3. Zahlungsbedingungen, Rückzahlungstermine:

Der Darlehensnehmer kann innerhalb der Sollzinsbindung maximal dreimal den jährlichen Tilgungssatz innerhalb einer Bandbreite von 2 bis 4 % bezogen auf den ursprünglichen Darlehensbetrag senken oder erhöhen.

Die unter 4.3. "Zahlungsbedingungen, Rückzahlungstermine" angegebene Leistungsrate und die Gesamtzahl der Leistungsraten beziehen sich auf den im Rahmen der oben genannten Tilgungsbandbreite vereinbarten Starttilgungssatz. Bei Ausübung des vorgenannten Tilgungswahlrechtes verändern sich die Höhe der Leistungsrate (Zins und Tilgung) sowie die Gesamtzahl der Leistungsraten entsprechend.

Ergänzung zu 6 Sicherheiten:

Die Tilgung dieses Darlehens wird vorrangig auf die 30.000,00 EUR Grundschuld am Objekt Holundering 37, 25917 Leck, Eigentümer: Christian Jensen und Silvia Jensen angerechnet.

Bis zum 30.03.2026 ist eine außerplanmäßige Tilgung in Höhe von 3.500,00 Euro pro Kalenderjahr gültig ab 01.04.2016

möglich.

Eine Übertragung einer in einer Sondertilgungsperiode nicht ausgenutzten außerplanmäßigen Tilgung auf die folgenden Sondertilgungsperioden ist nicht möglich.

*a) Für die Effektivzinsberechnung wurde das Tilgungsbeginndatum 30.04.2016 unterstellt.

6 Sicherheiten

Das Darlehen kann erst in Anspruch genommen werden, wenn alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind, dass die vereinbarten Sicherheiten der Sparkasse unwiderruflich zur Verfügung stehen und der Sparkasse hierüber ggf. eine Bestätigung vorliegt. Der Sparkasse werden/wurden – in gesonderten Verträgen, die die Einzelheiten regeln – folgende Sicherheiten bestellt/abgetreten:

Grundsschulden zugunsten der Sparkasse:

über insgesamt 40.000,00 EUR am Objekt Heinrich-Hertz-Str. 1a, 24943 Flensburg

über insgesamt 30.000,00 EUR am Objekt Holunderring 37, 25917 Leck, Eigentümer: Christian Jensen und Silvia Jensen

Die Haftung etwa bereits bestehender oder künftiger sonstiger Sicherheiten im Rahmen des jeweils vereinbarten Sicherungszwecks bleibt hiervon unberührt. Wegen der besonderen Auszahlungsvoraussetzungen bei Baufinanzierung siehe Nr. 7.

7 Besondere Auszahlungsbedingungen bei Baufinanzierung

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Teilbeträgen gemäß gesonderter Weisung.

8 Verfügung über den Auszahlungsanspruch

Der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens kann nur mit Zustimmung der Sparkasse abgetreten oder verpfändet werden.

9 Mehrere Darlehensnehmer/Rückübertragung von Sicherheiten

Bei mehreren Darlehensnehmern ist jeder für sich zur Empfangnahme des Darlehens berechtigt. Mehrere Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner, und zwar auch für eine durch die Ratenbelastung auf dem Girokonto eines Darlehensnehmers entstandene Kontoüberziehung.

Wird die Sparkasse von einem Darlehensnehmer befriedigt, so prüft sie nicht, ob diesem Ansprüche auf von ihr nicht mehr benötigte Sicherheiten zustehen. Sie wird solche Sicherheiten grundsätzlich an den Sicherungsgeber zurückgeben, soweit der leistende Darlehensnehmer nicht nachweist, dass die Zustimmung des Sicherungsgebers zur Herausgabe an ihn vorliegt.

10 Erfüllung

Alle Zahlungen sind für die Sparkasse kostenfrei zu leisten.

11 Kündigung/Sofortige Fälligkeit

11.1 Ordentliche Kündigung

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. 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.

Das Darlehen kann beiderseits mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung gem. Nr. 3.2 des Darlehensvertrags ganz oder teilweise gekündigt werden. Wird das Darlehen nach Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung mit veränderlichem Sollzinssatz fortgeführt, so kann es in der Folgezeit jederzeit mit einer Frist von drei Monaten gegenüber dem Vertragspartner ganz oder teilweise gekündigt werden. Wird der veränderliche Sollzinssatz erhöht, kann der Darlehensnehmer das Darlehen zudem innerhalb von sechs Wochen seit Bekanntgabe der Erhöhung mit sofortiger Wirkung kündigen; in diesem Fall wird die Erhöhung nicht wirksam. Die Kündigung der Sparkasse erfolgt in Textform.

Die ordentliche Kündigung des Darlehensnehmers soll in Textform erfolgen. Sie gilt als nicht erfolgt, wenn der Darlehensnehmer den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlt.

Die Sparkasse kann den Darlehensvertrag wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers kündigen, wenn der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 v. H. des Darlehensnennbetrags in Verzug ist und die Sparkasse dem Darlehensnehmer 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.

11.2 Außerordentliche Kündigung

Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung für die Sparkasse und den Darlehensnehmer richtet sich nach Nr. 26 Abs. 2 und Abs. 3 AGB. Darüber hinaus kann der Darlehensnehmer ein Darlehen, für das eine Festzinsvereinbarung gemäß Nr. 3.2 des Darlehensvertrags besteht und das durch ein Grund- oder Schiffspfandrecht gesichert ist, nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen, wenn seine berechtigten Interessen dies gebieten. Ein berechtigtes Interesse ist insbesondere anzunehmen, wenn er ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliebigen Sache hat (z. B. Veräußerung des Grundstückes, weiter gehende Beleihung des Grundstückes). In diesem Falle hat der Darlehensnehmer der Sparkasse denjenigen Schaden zu ersetzen, der dieser aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).

11.3 Ablehnung der Auszahlung, sofortige Fälligkeit

Die Sparkasse ist außerdem berechtigt, die Darlehensauszahlung abzulehnen oder bereits ausgezahlte Beträge für sofort fällig und zahlbar zu erklären, wenn

- sich die in den Beleihungsunterlagen enthaltenen Angaben als unrichtig erweisen oder wesentliche Änderungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Darlehensnehmers oder Sicherungsgebers eintreten, insbesondere wenn die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens nicht mehr gesichert ist oder die Fertigstellung aus anderen Gründen als gefährdet erscheint;
- der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens gepfändet wird.

Sind mehrere Darlehensnehmer oder Sicherungsgeber vorhanden, so finden die vorstehenden Bestimmungen der Nrn. 11.1 bis 11.3 auch dann Anwendung, wenn die Voraussetzungen für Kündigung und Rückforderung des Darlehens in der Person nur eines Darlehensnehmers oder Sicherungsgebers vorliegen.