

Allgemeine Kundeninformation der privaten Bausparkassen



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Inhalt

Der sichere Weg zu Ihrem Wohneigentum	4
Unsere Produkte, unsere Leistung und was Sie davon haben	6
Das sollten Sie über Bauspardarlehen wissen	10
Was ist ein Zwischenkredit und wie funktioniert er?	15
Was ist ein Vorfinanzierungskredit und wie funktioniert er?	18
Was ist ein „sonstiges Baudarlehen“ und wie funktioniert es?	21
Das Schlichtungsverfahren der privaten Bausparkassen	24
Elf goldene Regeln des Verbandes der Privaten Bausparkassen	25
Weitergehende Informationen und Musterberechnungen	26
Glossar	26

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Stand: Januar 2023

© Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Der sichere Weg zu Ihrem Wohneigentum

Wir über uns

Die privaten Bausparkassen unternehmen seit jeher große Anstrengungen, um Ihnen einen optimalen Service zu bieten.

Diese Broschüre soll Ihnen allgemeine Informationen zum Bausparvertrag sowie insbesondere zu den Darlehensprodukten der Bausparkassen geben. Damit sollen Sie als Bausparkundin/ Bausparkunde bei Ihrer Entscheidung für einen Kredit in die Lage versetzt werden zu beurteilen, ob der entsprechende Vertrag dem von Ihnen verfolgten Zweck und Ihren Vermögensverhältnissen gerecht wird.

Bei den nachfolgenden Informationen handelt es sich um allgemeine Informationen über Bausparverträge und Verbraucherdarlehensverträge. Bevor Sie einen konkreten Darlehensvertrag abschließen, erhalten Sie rechtzeitig weitere vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblatts (bei Immobilie-Verbraucherdar-

lehen das so genannte Europäische Standardisierte Merkblatt – „ESIS-Merkblatt“, bei Allgemein-Verbraucherdarlehen die so genannten Europäischen Standardinformationen für Verbraucherkredite – „ESI“).

Für Sie

Diese Broschüre richtet sich an alle, die sich für Wohneigentum interessieren und die die Vorteile

- niedrige Zinsen
 - Zinssicherheit
 - schnelle Entschuldung
 - Absicherung mit einer Grundschuld im zweiten Rang
- schätzen.

Fels in der Brandung

Unsere Lebensumstände ändern sich rasend schnell. Es gibt aber auch Dinge, die sich nicht ändern. Dazu gehört



der Wunsch vieler Menschen, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass wir immer mobiler werden. Es ist nicht mehr ungewöhnlich, den Arbeitsplatz mehrmals im Leben zu wechseln. Es ist auch nicht mehr ungewöhnlich, zwei Wohnsitze zu unterhalten. Ganz zu schweigen von der zunehmenden Zahl der „Singles“, die über ein hohes Maß an Mobilität und Finanzkraft verfügen.

Um sich unter diesen veränderten Lebensbedingungen den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können, brauchen wir ein modernes, aber auch sicheres und bewährtes Finanzierungsprodukt. Wer hat schon Lust, sein Finanzierungskonzept ständig den sich ändernden Marktbedingungen anpassen zu müssen?

Wir nicht! Deshalb informieren wir Sie gerne über unsere Produkte.

Unsere Produkte, unsere Leistung und was Sie davon haben

Allgemeine Informationen zum Bausparen

„Bausparen ist zielgerichtetes Sparen, um für wohnungswirtschaftliche Verwendungen Darlehen zu erlangen, deren Verzinsung niedrig, von Anfang an fest vereinbart und von Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist.“

So definiert die Eingangsformulierung der Präambel der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge der privaten Bausparkassen (ABB) – Musterbedingungen – kurz und prägnant das System des kollektiven Zwecksparens.

Sie bilden zuerst Kapital zu kalkulierbaren Konditionen und bereiten damit gleichzeitig eine Zinssicherung für Ihr späteres Wohnungsbaudarlehen vor.

Das Produkt Bausparen entwickelt sich also in zwei Phasen. Die Bedingungen für beide Phasen werden aber bereits bei Vertragsabschluss verbindlich vereinbart. Das gilt in der Ansparphase für die Verzinsung der Sparleistungen und

in der Tilgungsphase für den Zinssatz des Kredits. So können Sie auch in Zeiten bewegter Zinsen und Aktienkurse ruhig schlafen!

Nun interessiert Sie sicherlich, wie unser Produkt funktioniert

Der Grundgedanke des Systems lässt sich – stark vereinfacht – folgendermaßen darstellen:

Zehn Bauwillige ohne Eigenkapital wollen mit dem Ziel sparen, sich Wohneigentum zu schaffen. Wenn jeder in der Lage ist, ein Zehntel des erforderlichen Finanzierungsvolumens im Jahr zu sparen, so wäre nach zehn Jahren bei jedem Einzelnen das nötige Kapital angesammelt. Schließen sich nun diese zehn Bauwilligen zusammen, so kann der erste bereits nach einem Jahr seinen Bau errichten, indem er die Sparvolumina der anderen neun hinzunimmt. Im zweiten Jahr kann dann der zweite bauen, wobei sich seine Finanzierungsmittel zusam-

mensetzen aus neun Sparraten und einer Tilgungsrate des Sparerers, der im ersten Jahr bereits sein Bauvorhaben realisieren konnte. Auf diese Weise kommen schließlich – verteilt über zehn Jahre – alle zu ihrem Ziel, und zwar im Durchschnitt 4,5 Jahre früher, als wenn jeder für sich die erforderlichen Mittel angesammelt hätte.

Natürlich funktioniert dieses System längst nicht mehr ganz so einfach. Da es für ständigen Neuzugang offen ist, müssen auch die „später Kommenden“ nicht ihre ganze Finanzierungssumme selbst ansparen. Außerdem gibt es eine

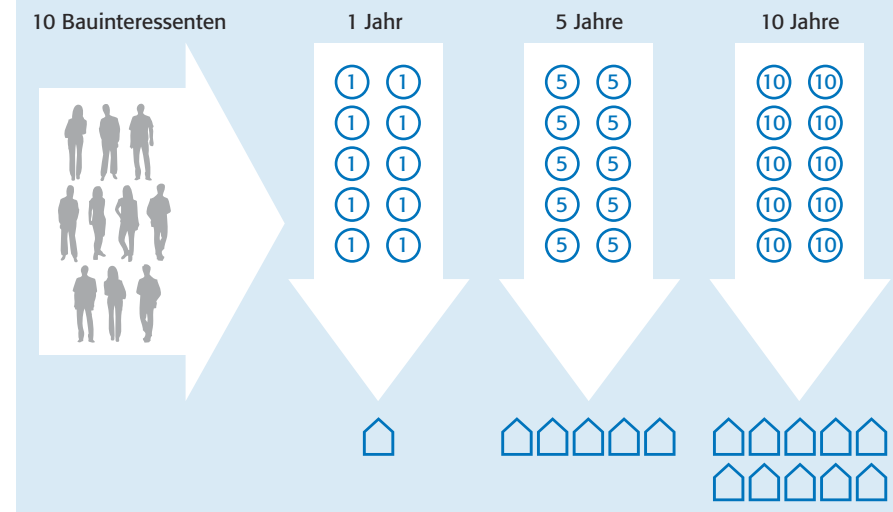
breite Vielfalt von Angeboten, die sich in Zinssatz, Laufzeit und Gestaltungsspielraum unterscheiden.

Das heißt für Sie konkret:

Sie schließen mit uns einen Vertrag über einen von Ihnen gewünschten Betrag (Bausparsumme) ab.

Mit Abschluss des Bausparvertrags wird – je nach Tarif der Bausparkasse – eine Abschlussgebühr zwischen einem und 1,6 Prozent der Bausparsumme fällig. Darüber hinaus können weitere Ge-

So funktioniert das Produkt:



bühren anfallen, über die Sie die Bausparkasse informiert.

Sie verpflichten sich zu regelmäßigen Sparleistungen in Promille der vereinbarten Summe. So können Sie bereits in jungen Jahren stetig und zielorientiert Geld ansammeln – Geld, das Sie dringend benötigen, wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben. Während dieser Ansparzeit wird Ihr Kapital mit einem von Anfang an fest vereinbarten Zinssatz verzinst.

Die Zinsen unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungssteuer, dem Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls auch der Kirchensteuer. Wenn Sie der Bausparkasse einen wirksamen Freistellungsauftrag einreichen, können Zinsen bis zur Höhe des gesetzlichen Sparer-Pauschbetrages vom Steuerabzug freigestellt und gutgeschrieben werden. Zusammenveranlagte Ehegatten/Lebenspartner können einen Freistellungsauftrag bis zu 2.000 Euro bzw. alle anderen Sparer bis zu 1.000 Euro erteilen.

Ist ein bestimmter Anteil der Bausparsumme angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, haben Sie – positive Kreditwürdigkeitsprüfung unterstellt – das

Anrecht auf ein Darlehen erworben (Bauspardarlehen). Dieses wird in der Regel in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Bausparsumme und dem angesparten Guthaben ausgezahlt. Das hat den Vorteil, dass Sie für Ihre Wohnungsfinanzierung über die gesamte Bausparsumme verfügen können.

Der größte Vorteil besteht – im Gegensatz zu allen anderen Finanzierungsprodukten – darin, dass auch der Darlehenszinssatz bereits bei Abschluss des Bausparvertrags feststeht. Den Zeitpunkt, zu dem Sie Ihr Darlehen abrufen können, bestimmen Sie weitgehend selbst. Die Bausparkasse sorgt durch ein mathematisches Verfahren dafür, dass alle Bausparer eine gleiche Darlehensleistung für gleiche Sparleistung erhalten.

Der genaue Zuteilungszeitpunkt hängt von der Höhe der von allen Kunden der Bausparkasse angesparten Finanzierungsmittel ab. Diese setzen sich zusammen aus den Sparbeiträgen, den Tilgungsleistungen aus zurückgezahlten Darlehen und den Guthabenzinsen.

Ihre Wohneigentumsfinanzierung nach Maß

Nicht nur Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus soll Ihren Vorstellungen entsprechen – auch den Weg dorthin können wir ganz individuell und flexibel gestalten.

Dazu bieten wir verschiedene Vertragstypen an. Mit einer breiten Produktpalette vom Schnellspar- über den Standardtarif bis hin zu Langzeitvarianten können wir auf Ihre ganz konkreten Wünsche und Bedürfnisse eingehen. Auch hier ist das Grundprinzip ganz einfach: Je schneller Sie ansparen, desto schneller tilgen Sie im Anschluss das Darlehen. Sparen Sie jedoch über einen längeren Zeitraum hinweg an, können Sie sich auch mit der Tilgung mehr Zeit lassen. Je nach Finanzierungsvariante kann die maximale Laufzeit bei 40 Jahren liegen.

Wenn Sie sich für eines unserer Produkte entscheiden, obwohl Sie noch gar keinen konkreten Finanzierungsbedarf haben, bieten wir Ihnen auch flexible Tarife an, mit denen Sie die Möglichkeit haben, den Vertrag hinsichtlich Spar- und Tilgungszeit sowie Zinshöhe nachträglich Ihren Bedürfnissen anzupassen.

Sie können alle unsere Produkte flexibel nutzen

Wenn Sie die vereinbarte Bausparsumme verändern oder aufteilen, können Sie eine frühere Zuteilung Ihres Darlehens erreichen.

In der Darlehensphase können Sie jederzeit Sondertilgungen leisten, ohne auch nur einen Cent Zinsausfallentschädigung (so genannte Vorfälligkeitsentschädigung) entrichten zu müssen.

Das sollten Sie über Bauspardarlehen wissen:

Wofür können Sie das Darlehen verwenden?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 2 EGBGB)

Bauspardarlehen sind für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ zu verwenden und bieten damit eine breite Palette von Einsatzmöglichkeiten wie beispielsweise

- Neubau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung
- Modernisierung, Umbau, Anbau
- Zahlung von Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit dem Wohnungserwerb
- Erwerb von Alterswohnsitzen oder Wohnrechten in Senioren-Wohnheimen

Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 3 und 11 EGBGB)

Die Bausparkassen können sich mit einer Absicherung des Darlehens durch eine Grundschild im zweiten Rang im Grundbuch zufriedengeben. Eine so genannte „nachrangige Sicherheit“ hat für Sie den Vorteil, dass Sie für ein anderes Kreditinstitut eine Grundschild ersten Ranges eintragen lassen können, um auch von diesem günstige Zinskonditionen zu erhalten. Die Tatsache, dass sich Bausparkassen auch mit einer nachrangigen Absicherung begnügen, gründet auf der guten Struktur ihres Finanzierungsprodukts und den äußerst niedrigen Darlehensausfällen.

Klar ist: Wer rechtzeitig vorsorgt und dann auch noch mit kalkulierbaren Zinsen rechnen kann, hat eine stabile Finanzierungsbasis.

Wie ein Bauspardarlehen zu besichern ist, regelt § 7 Bausparkassengesetz.

Im Hinblick auf die Realkreditinstituts-eigenschaften der Bausparkassen schreibt das Bausparkassengesetz für Beleihungen grundsätzlich die Bestellung eines Grundpfandrechts an einem inländischen Pfandobjekt vor. Als Pfandobjekte kommen Grundstücke, Erbbaurechte, Rechte in der Form des Wohnungs- und Teileigentums, Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte in Betracht.

Ausgehend von diesem Grundsatz entspricht es dem Prinzip einer auf Sicherheit bedachten Geschäftspolitik, dass die Bausparkassen den Beleihungswert der zu beleihenden Pfandobjekte vor Erteilung der Darlehenszusage sorgfältig ermitteln.

Die Beleihungswertermittlung liegt in der Verantwortung der Bausparkasse, da sie dazu dient, ihr als der Kreditgeberin eine verlässliche Vorstellung über die Eignung eines Pfandobjekts zur Absicherung eines meist langfristigen Kredits zu verschaffen.

Abhängig von der Höhe der Beleihung wird die Beleihungswertermittlung mit Hilfe einer speziellen Bewertungssoftware oder detaillierter Gutachten durch autorisierte Mitarbeiter der Bausparkassen mit entsprechender fachlicher Kompetenz oder durch interne oder externe zertifizierte Immobiliengutachter vorgenommen.

Da die Ermittlung des Beleihungswerts im Interesse der Bausparkassen erfolgt, haben diese die hierfür bei ihnen anfallenden Aufwendungen zu tragen; für Sie als Darlehensnehmer/in fallen keine separaten Kosten an.

Von einer Sicherung durch Grundpfandrechte kann unter bestimmten Voraussetzungen abgesehen werden, wenn ausreichende anderweitige Sicherheiten gestellt werden. Als Ersatzsicherheit kommt z. B. die Abtretung von Sparguthaben oder von Ansprüchen aus Lebensversicherungen, die Verpfändung von börsengängigen Wertpapieren oder die Bürgschaft eines Kreditinstituts in Betracht. Darüber hinaus kann die Bausparkasse eine Lohn- und Gehaltsabtretung verlangen.

Bis zu einem Betrag von 50.000 Euro kann die Bausparkasse auch von einer Besicherung durch Grundpfandrechte absehen.

Höhe des Bauspardarlehens

Das Bauspardarlehen wird in der Regel in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Bausparsumme und dem angesparten Guthaben gewährt.

Zins, Tilgung und Laufzeit (Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 5, 8 und 10 EGBGB)

Bei einem Bauspardarlehen zahlen Sie während der Vertragslaufzeit gleichbleibende monatliche Raten, deren Anzahl und Höhe von dem Zins- und Tilgungssatz des gewählten Bauspartarifs abhängig sind. Das Bauspardarlehen wird mit einem für die gesamte Laufzeit gebundenen, d.h. festen Sollzinssatz angeboten, der seinerseits vom gewählten Bauspartarif abhängt. Dies bedeutet, dass sich die Verzinsung vom Auszahlungszeitpunkt bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens nicht ändert. Der Darlehensnehmer erhält umfassende Planungssicherheit unabhängig von der Kapitalmarktentwicklung: Weder beim Anstieg der Kapitalmarktzinsen noch bei einem Rückgang gibt es Zinssatzveränderungen. Mit fortlaufender Rückzahlung des Bauspardarlehens sinkt der Anteil der in der Rate enthaltenen Sollzinsen. Da die Rate bis zum Ende der Vertragslaufzeit gleich hoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der in der Rate enthaltene Tilgungsanteil zu. Die letzte Rate kann von den übrigen Kreditraten betragsmäßig abweichen.

Ein Bauspardarlehen kann jederzeit ganz oder teilweise ohne Berechnung einer Zinsausfallentschädigung/Vorfälligkeitsentschädigung getilgt werden.

Allgemeiner Warnhinweis bei Vertragsverletzung (Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 13 EGBGB)

Bausparkassen sind nach zivilrechtlichen Vorgaben (§§ 490, 498 BGB) sowie nach Allgemeinen Bauspar- und Darlehensbedingungen berechtigt, Darlehen bei nicht vertragsgemäßigem Verhalten des Darlehensnehmers zu kündigen und die Restschuld zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen. Ein nicht vertragsgemäßes Verhalten des Darlehensnehmers liegt insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen Leistungsrate vor. Ein Kündigungsgrund ist aber auch gegeben, wenn sich in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung ergibt. Sofern der fällig gestellte Restdarlehensbetrag nicht ausgeglichen wird, kann die Bausparkasse die zwangsweise Verwertung der Sicherheiten, darunter – als letzte Möglichkeit – die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie betreiben.

Prüfen Sie deshalb sorgfältig Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, d.h. welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände für die voraussichtliche Dauer des Darlehensvertrags verkraften können.



Welche Kosten können entstehen? (Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 7 und 12 EGBGB)

Bei jedem Darlehen, das Sie für die Finanzierung von Wohneigentum verwenden, fallen für die Bestellung/Abtretung einer grundpfandrechtlichen Sicherheit Notar- und Grundbuchgebühren an. Die Notarkosten sind im Gesamtbetrag des Darlehens nicht enthalten.

Gegebenenfalls können Bereitstellungszinsen anfallen, zum Beispiel bei Aus-

zahlung nach Baufortschritt. Bausparkassen können die Vergabe von Darlehen in bestimmten Fällen von Nebenleistungen abhängig machen, die der Darlehensnehmer in der Regel auch bei einem anderen Anbieter als bei dem Darlehensgeber erwerben kann. So kann die Bausparkasse verlangen, dass künftige Wohneigentümer eine Gebäudeversicherung abschließen. Deren Kosten sind der Bausparkasse als Darlehensgeberin nicht bekannt und daher im Gesamtbetrag nicht enthalten.

Eine mögliche Nebenleistung kann zum Beispiel auch der Abschluss einer Risiko-

lebensversicherung oder einer anderen Lebensversicherung im Zusammenhang mit dem Darlehensvertragsabschluss sein. Deren Kosten sind ebenfalls nicht im Gesamtbetrag enthalten.

Ob und gegebenenfalls welche Nebenleistungen erforderlich bzw. von Ihnen gewünscht werden und welche Kosten damit verbunden sind, ist den jeweiligen Vertragsbedingungen zu entnehmen. Sie als Darlehensnehmer/in sollten sich vor Abschluss eines Darlehensvertrags vergewissern, ob in Ihrem konkreten Finanzierungsfall gegebenenfalls weitere Kosten anfallen.

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für das Bauspardarlehen sind gegebenenfalls steuerlich absetzbar. Wegen der steuerlichen Auswirkungen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Und wenn Sie schneller als geplant Ihre Wunschimmobilie finden?

Dann ist das ebenfalls kein Problem. Wir stellen auch andere Finanzierungsbausteine zur Verfügung.

So besteht die Möglichkeit, ein wohnungswirtschaftliches Darlehen auch dann bei der Bausparkasse aufzunehmen, wenn der Bausparvertrag noch nicht zuteilungsreif ist und der Bausparer ein Darlehen früher benötigt.

In einem solchen Fall bieten Bausparkassen Vor- und Zwischenfinanzierungskredite an.

Auch ohne Abschluss oder Bestehen eines Bausparvertrags kann Ihnen die Bausparkasse ein „sonstiges Baudarlehen“ (Annuitätendarlehen oder endfälliges Darlehen) gewähren.

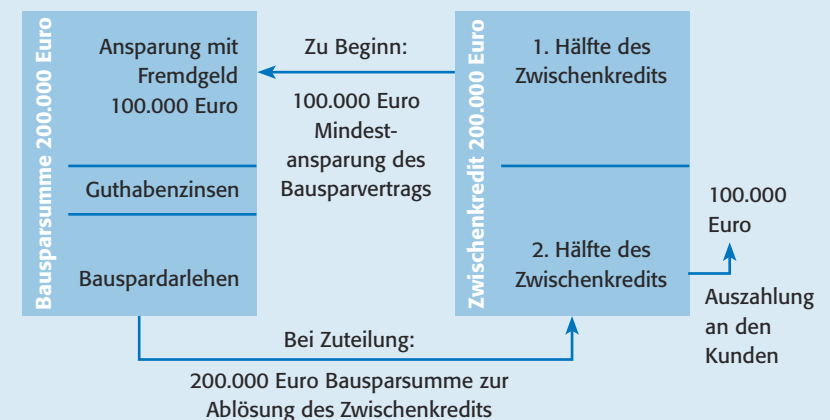
Was ist ein Zwischenkredit und wie funktioniert er?

Schon vor Zuteilung eines Bausparvertrags kann Ihnen die Bausparkasse nach Erreichen der Mindestansparung Baugeld in Höhe der Bausparsumme in Form der Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrags zur Verfügung stellen.

Nach der Zuteilung des Bausparvertrags wird der Zwischenkredit durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst.

Sie können die Mindestbesparung statt aus eigenen Mitteln auch über einen Kredit leisten (Fremdgeldbesparung). Dann dient gegebenenfalls ein Teilbetrag des Zwischenkredits zur Finanzierung der Mindestbesparung (Ablösung der Fremdgeldbesparung). In diesem Fall steht Ihnen nur der andere Teilbetrag für die wohnungswirtschaftliche Maßnahme zur Verfügung. Daher müssen die Bausparsumme und die Zwischenkreditsumme deutlich höher sein als der von Ihnen benötigte Betrag.

Ablauf einer Bauspar-Sofortfinanzierung mit Fremdgeldbesparung für einen Baugeldbedarf von 100.000 Euro



Wofür können Sie den Zwischenkredit verwenden?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 2 EGBGB)

Zwischenkredite sind wie Bauspardarlehen zu verwenden und bieten damit die gleiche Palette von Einsatzmöglichkeiten für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ (siehe Seite 10).

Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 3 und 11 EGBGB)

Der Zwischenkredit ist ebenso abzuschließen wie ein Bauspardarlehen (siehe Seite 10). Allerdings ist regelmäßig nur für den Teil des Zwischenkredits, der nicht bereits durch das Bausparguthaben gedeckt ist, eine Sicherheit zu bestellen.

Auch hier kann bis zu einem Betrag von 50.000 Euro von einer Besicherung durch Grundpfandrechte oder Ersatzsicherheiten abgesehen werden.

Zins, Tilgung und Laufzeit

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 5, 8 und 10 EGBGB)

Die Zinsen für den Zwischenkredit sind bis zur Zuteilung des Bausparvertrags in gleichbleibenden monatlichen Raten auf die volle Zwischenkreditsumme zu leisten. Auf das Bausparguthaben erhalten Sie die tariflichen Guthabenzinsen.

Nach der Ablösung des Zwischenkredits durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen zahlen Sie Zinsen und Tilgungsbeiträge für das Bauspardarlehen.

Der Zwischenkredit wird mit einem für die gesamte Laufzeit gebundenen, d. h. festen Sollzinssatz angeboten. Dies bedeutet, dass sich die Verzinsung vom Auszahlungszeitpunkt bis zur Ablösung des Zwischenkredits nicht ändert.

Ein Zwischenkredit kann während des Zinsfestschreibungszeitraums nicht oder gegebenenfalls bei berechtigtem Interesse des Darlehensnehmers nur gegen Berechnung einer Zinsausfallentschädigung (Vorfalligkeitsentschädigung) getilgt werden. Diese wird von der Bausparkasse unter Beachtung der hierzu vom Bundesgerichtshof gemachten Vorgaben mit einer zertifizierten finanzmathematischen Software berechnet.

Allgemeiner Warnhinweis bei Vertragsverletzung

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 13 EGBGB)

Bausparkassen sind nach gesetzlichen Vorgaben (§§ 490, 498 BGB) berechtigt, einen Zwischenkredit bei nicht vertragsgemäßigem Verhalten des Darlehensnehmers zu kündigen und den Gesamtbetrag zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen. Ein nicht vertragsgemäßes Verhalten des Darlehensnehmers liegt insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen Leistungsraten vor. Ein Kündigungsgrund ist aber auch gegeben, wenn sich in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung ergibt. Sofern der fällig gestellte Restdarlehensbetrag nicht ausgeglichen wird, kann die Bausparkasse die zwangsweise Verwertung der Sicherheiten, darunter – als letzte Möglichkeit – die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie betreiben.

Prüfen Sie deshalb sorgfältig Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, d. h. welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände für die voraussichtliche Dauer des Darlehensvertrags verkraften können.

Welche Kosten können entstehen?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 7 und 12 EGBGB)

Für den Zwischenkredit gilt hinsichtlich der Kosten (für Sicherheiten und Nebenleistungen) dasselbe wie für das Bauspardarlehen selbst (siehe Seite 13).

Falls Sicherheiten für den Zwischenkredit gestellt und diese auch für das spätere Bauspardarlehen genutzt werden, fallen die Kosten für die Bestellung/Abtretung der Sicherheit nur einmal an.

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für den Zwischenkredit sind gegebenenfalls steuerlich absetzbar. Wegen der steuerlichen Auswirkungen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Was ist ein Vorfinanzierungskredit und wie funktioniert er?

Vor Zuteilung eines Bausparvertrags und auch bereits vor Erreichen der Mindestansparung kann Ihnen die Bausparkasse Baugeld in Form der Vorfinanzierung eines Bausparvertrags in Höhe der Bausparsumme zur Verfügung stellen.

Der in Höhe des Vorausdarlehens abgeschlossene Bausparvertrag ist mit den vereinbarten Raten zu besparen. Nach der Zuteilung des Bausparvertrags wird der Vorfinanzierungskredit durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst.

Wofür können Sie den Vorfinanzierungskredit verwenden?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 2 EGBGB)

Vorfinanzierungskredite sind wie Bauspardarlehen zu verwenden und bieten damit die gleiche Palette von Einsatzmöglichkeiten für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ (siehe Seite 10).

Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 3 und 11 EGBGB)

Der Vorfinanzierungskredit ist ebenso abzusichern wie ein Bauspardarlehen (siehe Seite 10). Auch hier kann die Bausparkasse bis zu einem Betrag von 50.000 Euro von einer Besicherung durch Grundpfandrechte absehen.

Zins, Zinsänderungsrisiko, Tilgung und Laufzeit

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 5, 8, 10 und 14 EGBGB)

Die Zinsen für den Vorfinanzierungskredit sind bis zur Zuteilung des Bausparvertrags in gleichbleibenden monatlichen Raten auf die volle Kreditsumme zu leisten. Auf das Bausparguthaben erhalten Sie die tariflichen Guthabenzinsen.

Nach der Ablösung des Vorfinanzierungskredits durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen zahlen

Sie Zinsen und Tilgungsbeiträge für das Bauspardarlehen.

Das Vorfinanzierungsdarlehen wird mit einem gebundenen, d.h. festen Sollzinssatz angeboten. Dies bedeutet, dass sich die Verzinsung vom Auszahlungszeitpunkt bis zum Ende der Festzinsperiode nicht ändert.

Diese Festzinsperiode kann entweder bis zur Zuteilung des zur Tilgung bestimmten Bausparvertrags reichen oder bereits zu einem früheren Zeitpunkt enden. Im letztgenannten Fall wird eine Anschlussvereinbarung mit regelmäßig ebenfalls gebundenem, d.h. festem Sollzinssatz getroffen. Dazu wird die Bausparkasse rechtzeitig vor Ende der laufenden Festzinsperiode ein entsprechendes Angebot unterbreiten.

Hier besteht ein Zinsänderungsrisiko, denn im Zeitpunkt des Abschlusses des Vorausdarlehens, also zu Beginn der ersten Festzinsperiode steht noch nicht fest, ob der Zinssatz für die anschließende Festzinsperiode (Prolongationszinssatz) höher oder niedriger ausfallen wird. Wenn bei Ihrem Vorfinanzierungskredit die vereinbarte Festzinsperiode vor Zuteilung endet und keine neue Zinsvereinbarung für die anschließende Festzinsperiode getroffen wird, wird der Kredit nach Ablauf der Festzinsperiode mit einem variablen Zinssatz fortgeführt. Sofern sich der Zinssatz nach Ende der

Festzinsperiode ändert, kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken.

Ein Vorfinanzierungskredit kann während des Zinsfestschreibungszeitraums nicht oder gegebenenfalls bei berechtigtem Interesse des Kreditnehmers nur gegen Berechnung einer Zinsausfallentschädigung (Vorfälligkeitsentschädigung) getilgt werden. Diese wird von der Bausparkasse unter Beachtung der hierzu vom Bundesgerichtshof gemachten Vorgaben mit einer zertifizierten finanzmathematischen Software berechnet.

Unbeschadet einer längeren vereinbarten Sollzinsbindung kann der Darlehensnehmer das Vorausdarlehen zehn Jahre nach vollständigem Empfang bzw. nach Vereinbarung einer neuen Sollzinsbindung mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. In diesem Fall fällt keine Zinsausfallentschädigung an.

Allgemeiner Warnhinweis bei Vertragsverletzung

(Informationen aus Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 13 EGBGB)

Bausparkassen sind nach gesetzlichen Vorgaben (§§ 490, 498 BGB) berechtigt, einen Vorfinanzierungskredit bei nicht vertragsgemäßigem Verhalten des Darlehensnehmers, insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen Raten, zu kündigen und die Restschuld zur sofortigen Rück-

zahlung fällig zu stellen. Ein Kündigungsgrund ist auch gegeben, wenn sich in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung ergibt. Sofern der fällig gestellte Restdarlehensbetrag nicht ausgeglichen wird, kann die Bausparkasse die zwangsweise Verwertung der Sicherheiten, darunter – als letzte Möglichkeit – die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie betreiben. Prüfen Sie deshalb sorgfältig Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, d. h. welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände für die voraussichtliche Dauer des Darlehensvertrags verkraften können.

Welche Kosten können entstehen?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 7 und 12 EGBGB)

Für den Vorfinanzierungskredit gilt hinsichtlich der Kosten (für Sicherheiten und Nebenleistungen) dasselbe wie für das Bauspardarlehen selbst (siehe Seite 13). Falls Sicherheiten für den Vorfinanzierungskredit gestellt und auch für das spätere Bauspardarlehen genutzt werden, fallen die Kosten für deren Bestellung/Abtretung nur einmal an.

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für den Vorfinanzierungskredit sind gegebenenfalls steuerlich absetzbar. Wegen der steuerlichen Auswirkungen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Was ist ein „sonstiges Baudarlehen“ und wie funktioniert es?

Auch ohne vorhandenen Bausparvertrag und ohne Neuabschluss eines Bausparvertrags kann Ihnen die Bausparkasse Baugeld als sonstiges Baudarlehen im Sinne des Bausparkassengesetzes zur Verfügung stellen.

Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt entweder annuitätisch mit monatlich gleichbleibenden Zins- und Tilgungsraten oder endfällig mit Beendigung der Darlehenslaufzeit. Im Fall der endfälligen Darlehensstilgung beispielsweise durch eine Kapital-Lebensversicherung sind neben den Zinsen für das sonstige Baudarlehen auch die Prämienzahlungen für die Versicherung zu erbringen.

möglichkeiten für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ (siehe Seite 10).

Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 3 und 11 EGBGB)

Das sonstige Baudarlehen ist ebenso abzusichern wie ein Bauspardarlehen (siehe Seite 10).

Zins, Zinsänderungsrisiko, Tilgung und Laufzeit

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 5, 8, 10 und 14 EGBGB)

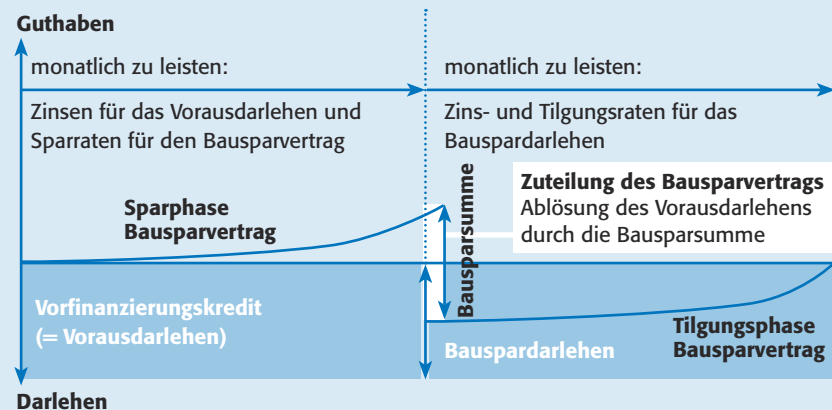
Bei einem sonstigen Baudarlehen mit **annuitätischer Tilgung** zahlen Sie während der vereinbarten Sollzinsbindung gleichbleibende monatliche Raten, deren Anzahl und Höhe sich aus dem Darlehensvertrag ergeben. Mit fortlaufender Rückzahlung des Baudarlehens sinkt der Anteil der in der Rate enthaltenen Sollzinsen. Da die Rate bis

Wofür können Sie ein sonstiges Baudarlehen verwenden?

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 2 EGBGB)

Sonstige Baudarlehen sind wie Bauspardarlehen zu verwenden und bieten damit die gleiche Palette von Einsatz-

Ablauf einer Bauspar-Sofortfinanzierung mit monatlicher Besparung des Bausparvertrags – Entwicklung



zum Ende der Sollzinsbindung gleich bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der in der Rate enthaltene Tilgungsanteil zu. Die letzte Rate kann von den übrigen Kreditraten betragsmäßig abweichen.

Für ein **endfälliges** sonstiges Baudarlehen sind bis zur Darlehenstilgung die Zinsen in gleichbleibenden monatlichen Raten auf die volle Kreditsumme zu leisten. Erträge von Tilgungsaussetzungsprodukten kommen Ihnen zugute.

Bei vorgesehener Ablösung des sonstigen Baudarlehens durch ein Tilgungsaussetzungsprodukt besteht für den Darlehensnehmer das Risiko, dass mit dem Tilgungsaussetzungsprodukt der in Anspruch genommene Darlehensbetrag nicht vollständig zurückgezahlt werden kann!

Das sonstige Baudarlehen wird mit einem gebundenen, d.h. festen Sollzinssatz angeboten. Dies bedeutet, dass sich die Verzinsung vom Auszahlungszeitpunkt bis zum Ende der Festzinsperiode nicht ändert.

Diese Festzinsperiode kann entweder bis zur Tilgung des sonstigen Baudarlehens reichen oder bereits zu einem früheren Zeitpunkt enden. Im letztgenannten Fall wird eine Anschlussverein-

barung mit regelmäßig ebenfalls gebundenem, d.h. festem, Sollzinssatz, getroffen. Dazu wird die Bausparkasse rechtzeitig vor Ende der laufenden Festzinsperiode ein entsprechendes Angebot unterbreiten.

Hier besteht ein Zinsänderungsrisiko, denn im Zeitpunkt des Abschlusses des sonstigen Baudarlehens, also zu Beginn der ersten Festzinsperiode steht noch nicht fest, ob der Zinssatz für die anschließende Festzinsperiode (Prolongationszinssatz) höher oder niedriger ausfallen wird. Wenn bei Ihrem sonstigen Baudarlehen keine neue Zinsvereinbarung für die sich anschließende Festzinsperiode getroffen wird, wird das sonstige Baudarlehen nach Ablauf der vereinbarten Festzinsperiode mit einem variablen Zins fortgeführt. Sofern sich der Zinssatz nach Ende der ersten Festzinsperiode ändert, kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken.

Ein sonstiges Baudarlehen kann während des Zinsfestschreibungszeitraums nicht oder gegebenenfalls bei berechtigtem Interesse des Kreditnehmers nur gegen Berechnung einer Zinsausfallentschädigung (Vorfälligkeitsentschädigung) getilgt werden. Diese wird von der Bausparkasse unter Beachtung der hierzu vom Bundesgerichtshof gemachten Vorgaben mit einer zertifizierten finanz-

mathematischen Software berechnet. Unbeschadet einer längeren Sollzinsbindung steht es dem Darlehensnehmer frei, das sonstige Baudarlehen zehn Jahre nach vollständigem Empfang bzw. nach Vereinbarung einer neuen Sollzinsbindung mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen. In diesem Fall fällt keine Zinsausfallentschädigung an.

Allgemeiner Warnhinweis bei Vertragsverletzung (Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 13 EGBGB)

Bausparkassen sind nach gesetzlichen Vorgaben (§§ 490, 498 BGB) berechtigt, ein sonstiges Baudarlehen bei nicht vertragsgemäßigem Verhalten des Darlehensnehmers zu kündigen und die Restschuld zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen. Ein nicht vertragsgemäßes Verhalten des Darlehensnehmers liegt insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen Leistungsrate vor. Ein Kündigungsgrund ist aber auch gegeben, wenn sich in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung ergibt. Sofern der fällig gestellte Restdarlehensbetrag nicht ausgeglichen wird,

kann die Bausparkasse die zwangsweise Verwertung der Sicherheiten, darunter – als letzte Möglichkeit – die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie betreiben.

Prüfen Sie deshalb sorgfältig Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, d. h. welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände für die voraussichtliche Dauer des Darlehensvertrags verkraften können.

Welche Kosten können entstehen? (Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffern 7 und 12 EGBGB)

Für ein sonstiges Baudarlehen gilt hinsichtlich der Kosten (für Sicherheiten und Nebenleistungen) dasselbe wie für das Bauspardarlehen (siehe Seite 13).

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für ein sonstiges Baudarlehen sind gegebenenfalls steuerlich absetzbar. Wegen der steuerlichen Auswirkungen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Das Schlichtungsverfahren der privaten Bausparkassen

Sollte es zu einer Meinungsverschiedenheit mit einer privaten Bausparkasse kommen, empfehlen wir Ihnen, sich zunächst an die Bausparkasse zu wenden. Für den Fall, dass Sie sich mit ihr nicht einigen können, steht Ihnen das Schlichtungsverfahren des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. zur Verfügung. Dieses ermöglicht es Ihnen, einen Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten über sämtliche von einer privaten Bausparkasse angebotenen Produkte und Dienstleistungen zu stellen. Näheres regelt die Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die auf Wunsch von der Schlichtungsstelle zur

Verfügung gestellt wird, oder unter www.schlichtungsstelle-bausparen.de abgerufen werden kann.

Die anerkannte Verbraucherschlichtungsstelle erreichen Sie wie folgt:

Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.
Schlichtungsstelle Bausparen
Postfach 30 30 79
10730 Berlin

Telefon +49 30 5900 91 500 bzw. 550
Telefax +49 30 5900 91 501
info@schlichtungsstelle-bausparen.de
www.schlichtungsstelle-bausparen.de

Elf goldene Regeln des Verbandes der Privaten Bausparkassen

Diese elf Fragen helfen Ihnen dabei, mit Bausparen zu Ihrem Ziel zu kommen. Sie sollten diese bei Bedarf mit Ihrer Bausparkasse durchgehen.

- | | |
|---|--|
| 1. Welcher Tarif ist für meine Wünsche und Ziele richtig? | 7. Wie hoch ist mein Guthaben zum voraussichtlichen Zuteilungstermin? |
| 2. Welche Bausparsumme brauche ich für mein Vorhaben? | 8. Welche Änderungen kann ich in der Ansparphase vornehmen? |
| 3. Wie verhält es sich mit der Abschlussgebühr für meine Bausparsumme? | Wenn Sie bereits konkrete Finanzierungsabsichten haben, sind für Sie folgende Punkte ebenfalls wichtig: |
| 4. Wie hoch sind meine Sparzahlungen, wann muss ich sie leisten und wie wird mein Bausparguthaben verzinst? | 9. Wie hoch sind meine späteren Leistungen für Zinsen und Tilgung? |
| 5. Kann ich Sonderzahlungen leisten und was nützen mir diese? | 10. Wie lange muss ich zurückzahlen? |
| 6. Wann kann ich voraussichtlich über die zugeteilte Bausparsumme verfügen? | 11. Welche zusätzlichen Finanzierungsmittel benötige ich noch und was muss ich dafür zahlen? |

Weitergehende Informationen und Musterberechnungen

Von Ihrer Bausparkasse erhalten Sie weitergehende Informationen sowie Rechenbeispiele zu den in dieser Broschüre erläuterten Darlehensarten.

Eine Übersicht der privaten Bausparkassen finden Sie im Internet unter www.bausparkassen.de/Verband/Mitglieder.

Glossar

In diesem Kapitel haben wir für Sie alle wichtigen Begriffe rund um den Darlehens- und den Bausparvertrag zusammengefasst.

Abschlussgebühr

Mit Abschluss des Bausparvertrags wird eine Abschlussgebühr fällig. Sie beträgt in der Regel 1,0 bis 1,6 Prozent der Bausparsumme. Siehe auch Bausparsumme

Absicherung

Zur Absicherung von Darlehen wird eine Grundschuld oder eine Hypothek im Grundbuch eingetragen. In dem Fall, dass die Bausparkasse die Finanzierung zusammen mit einer Bank/Versicherung darstellt, kann sich die Bausparkasse gegebenenfalls auch mit einer nachrangigen Absicherung im

Grundbuch einverstanden erklären. Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 50.000 Euro kann von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abgesehen werden.

Agio

Bei Auszahlung eines Darlehens kann ein mitausgezahlter Aufschlag (Agio) zum Nennwert des Darlehens vereinbart werden. Das Agio wird in der Regel in Prozent angegeben. Das Gegenstück zum Agio ist das Disagio. Siehe auch Disagio

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (ABB)

In den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) werden die wesentlichen Regeln für Bausparverträge vereinbart. Sie sind von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt und werden Bestandteil des Bausparvertrags.

Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen entrichtet der Darlehensnehmer während der jeweiligen Festzinsperiode gleichbleibende Raten, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten (Annuitäten). Da die Rate bis zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums gleich hoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der in der Rate enthaltene Tilgungsanteil zu.

Arbeitnehmersparzulage

Die Arbeitnehmersparzulage zahlt der Staat für die Anlage von vermögenswirksamen Leistungen. Der maximal geförderte Betrag umfasst beim Bausparen bis zu 470 Euro jährlich. Die Sparzulage beträgt 9 % jährlich und wird gewährt bei einem zu versteuern den Jahreseinkommen von bis zu 17.900 Euro (Ledige) bzw. 35.800 Euro (Verheiratete/Lebenspartner). Die Bindungsfrist beträgt sieben Jahre. Siehe auch Bindungsfrist

Bausparbeitrag

Der Bausparbeitrag ist der monatliche Regelsparbeitrag eines Bauspartarifs. Höhere Sparleistungen beschleunigen die Zuteilung des Bausparvertrags, geringere Sparleistungen verzögern sie. Siehe auch Zuteilung, Regelsparbeitrag

Bauspardarlehen

Nach der Zuteilung des Bausparvertrags erhält der Bausparer die Bausparsumme, bestehend aus seinem angesparten Guthaben und – positive Kreditwürdigkeitsprüfung unterstellt – dem Bauspardarlehen, ausbezahlt. Das Bauspardarlehen darf nur für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet werden. Bauspardarlehen sind in der Regel durch ein Grundpfandrecht zu sichern. Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 50.000 Euro kann von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abgesehen werden. Siehe auch Bauspartarif, Kapitalmarktdarlehen

Bausparförderung

Bausparen wird staatlich durch die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage sowie im Rahmen der Eigenheimrente gefördert. Siehe auch Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Eigenheimrente

Bausparguthaben

Dem Bausparkonto werden die eingezahlten Sparbeiträge, Guthabenzinsen sowie vermögenswirksame Leistungen bzw. bei einem Riesterbausparvertrag die Altersvorsorgezulagen gutgeschrieben. Die Summe dieser Beträge bildet das Guthaben. Siehe auch Guthabenzinsen, Wohnungsbauprämie, Eigenheimrente

Bausparsumme

Bausparverträge werden über eine vom Bausparer festgelegte Bausparsumme abgeschlossen. Sie wird mit dem Bausparer über einen bestimmten Betrag fest vereinbart und setzt sich letztlich zusammen aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen. Es handelt sich bei der Bausparsumme also

um den Betrag, der nach Annahme der Zuteilung und Bewilligung des Bauspardarlehens an den Bausparer ausgezahlt wird.

Bauspartarif

Der Bauspartarif bestimmt die wesentlichen Merkmale des Bausparvertrags. Dies sind z. B. die Höhe der Spar- und Tilgungsbeiträge, Gebühren und Entgelte, die Höhe der Guthaben- und Darlehenszinsen und die Bestimmungsgrößen für die Zuteilung (z. B. Mindestansparzeit und Mindestansparsumme).

Siehe auch Optionstarif

Bausparvertrag

Auf Grund des Vertrags mit einer Bausparkasse erwirbt der Bausparer nach Leistung von Sparbeiträgen (Bauspareinlagen) einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens. Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen, die die Bezugsgröße für die Spar- und Tilgungsbeiträge und die Mindestansparung ist. Nach Zuteilung des Bausparvertrags erhält der Bausparer die Bausparsumme – bestehend aus seinem angesparten Guthaben und dem Bauspardarlehen – ausgezahlt.

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstücks, der den festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen darf. Bei der Feststellung dieses Beleihungswerts sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, den das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Bauspardarlehen dürfen nach dem Bau-

sparkassengesetz mit einem Beleihungswert von maximal 100 % bei selbstgenutztem Wohneigentum vergeben werden.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden von der Bausparkasse von einem vereinbarten Zeitpunkt an für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass die Bausparkasse ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellt, aber noch nicht auszahlen kann, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

Bewertungszahl

Die Bewertungszahl wird an besonderen Stichtagen aus der Höhe des Bausparguthabens und der Dauer der Spareinlage errechnet und bringt den „Sparverdienst“ des Bausparers in Bezug auf Höhe und Dauer des angesparten Guthabens zum Ausdruck. Die Höhe der Bewertungszahl entscheidet über die Reihenfolge der Zuteilung der einzelnen Bausparverträge.

Bindungsfrist

Die Bindungsfrist spielt für die Arbeitnehmersparzulage und ggf. für die Wohnungsbauprämie eine Rolle. Bei der Arbeitnehmersparzulage gilt eine 7-jährige Bindungsfrist, d. h. nach Ablauf von 7 Jahren ab dem Bausparvertragsabschluss können Sie über das Sparguthaben frei verfügen, ohne die Arbeitnehmersparzulage zu verlieren. Im Hinblick auf die Wohnungsbauprämie gilt: Wenn der Bausparvertrag ab dem 1. Januar 2009 abgeschlossen worden ist, muss das Sparguthaben nach Zuteilung zwingend wohnungswirtschaftlich verwendet werden, um die

Wohnungsbauprämie nicht zu verlieren.

Bausparer, die jünger als 25 Jahre sind, bleiben jedoch von dieser Verwendungsbindung ausgenommen und können nach einer Bindungsfrist von 7 Jahren das Sparguthaben zu beliebigen Zwecken verwenden; von dieser Regelung kann jeder Bausparer einmal Gebrauch machen.

Bruttoeinkommen

Das Bruttoeinkommen ist das Gesamteinkommen vor Abzug von Steuern und Sozialabgaben.

Siehe auch Einkommen

Darlehensbetrag

Der Darlehensbetrag ist der Betrag, der im Kreditvertrag vereinbart ist.

Darlehensvermittler

Darlehensvermittler vermitteln gewerblich Kredite an Darlehensnehmer und erhalten dafür Provisionen. Die Provision kann von der Bausparkasse, von Dritten und/oder vom Kunden gezahlt werden.

Darlehenszinsen

Die Höhe des Sollzinssatzes wird bei Vertragsabschluss mit Wahl des Bauspartarifs festgelegt. Dieser Zinssatz gilt für die gesamte Vertragslaufzeit. Bei Vorausdarlehen, Zwischenkrediten und sonstigen Baudarlehen bietet die Bausparkasse einen Darlehenszins in Abhängigkeit von den jeweils aktuellen Kapitalmarktverhältnissen an. Der Darlehenszins kann gebunden, d. h. fest für die gesamte Laufzeit oder für eine bestimmte Zeitspanne (Festzinsperiode) festgeschrieben werden.

Siehe auch Festzinsperiode, Optionstarif

Disagio

Bei Auszahlung eines Darlehens kann ein Abschlag (Disagio) vom Nennwert des Darlehens vereinbart werden. Das Disagio wird in der Regel in Prozent angegeben. Bei einem Disagio von 1 % bei einem Darlehen über 100.000 Euro werden 99.000 Euro ausgezahlt. Der Darlehensnehmer muss aber 100.000 Euro zurückzahlen und verzinsen. Siehe auch Agio

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins ist der Prozentsatz der Gesamtkosten des Darlehens im Bezug zum Darlehensbetrag. Die Angabe eines effektiven Jahreszinses als „Preisschild“ für den Kredit zu Vergleichszwecken ist nach der Preisangabenverordnung zwingend. Der effektive Jahreszins errechnet sich im Wesentlichen aus dem Sollzinssatz, eventuell anfallenden Gebühren und sonstigen Kostenbestandteilen, der Tilgung und der Zinsfestschreibungsdauer.

Eigenheimrente

Mit dem Eigenheimrentengesetz ist die Eigenheimrente, auch „Wohn-Riester“ genannt, der Geldrente gleichgestellt worden. Vorher gab es die „Riester-Förderung“ nur für private Rentenversicherungen, Fondssparpläne und Banksparpläne. Seit dem 1. Januar 2008 erhält auch derjenige Zulagen und Steuervorteile, der für die eigenen vier Wände spart und/oder ein Darlehen dafür abbezahlt. Wer bereits einen „Riester-Vertrag“ hat, kann daraus bis zu 75 % oder 100 % in eine Finanzierung einbringen. Bausparen ist voll in die „Riester-Förderung“ einbezogen.

Eigenkapital

Unter Eigenkapital werden im Rahmen der Immobilienfinanzierung die Geldmittel bezeichnet, die der Darlehensnehmer zur Verfügung hat, um den Kaufpreis oder die Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie zu finanzieren, wie zum Beispiel Bargeld, Sparguthaben, Festgeld, Wertpapiere, aber auch Bausparguthaben. Vom Eigenkapital zu trennen sind die Eigenleistungen, die der Darlehensnehmer als Bau- und Baunebenkosten mit seiner eigenen Arbeitskraft leisten kann. Siehe auch Bausparbeitrag, Bausparguthaben

Einkommen

Das Bruttoeinkommen ergibt nach Abzug der Freibeträge, Werbungskosten, Sonderausgaben und weiterer möglicher Abzugsbeträge das zu versteuernde Einkommen. Es gibt z. B. Grundfreibeträge und Freibeträge für Kinder, Abzüge für Werbungskosten und Sonderausgaben, z. B. für die Altersvorsorge, Kranken- und Arbeitslosenversicherung. Für Finanzierungszwecke sind von dem so definierten Nettoeinkommen Kosten der allgemeinen Lebenshaltung und sonstige feststehende wirtschaftliche Belastungen abzuziehen, um das verfügbare Haushaltseinkommen zu ermitteln. Siehe auch Bruttoeinkommen

ESI

Die Europäischen Standardinformationen für Verbraucherkredite (ESI) beinhalten vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses zu informieren.

ESIS-Merkblatt

Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses zu informieren.

Festzinsperiode

Die Festzinsperiode ist der Zeitraum, bis zu dem ein gebundener, d.h. fester Sollzinssatz – zum Beispiel für ein Vorausdarlehen – vereinbart wurde.

Gesamtbetrag des Darlehens

Das ist die Summe aus Nettodarlehensbetrag und Gesamtkosten.

Gesamtkosten

Die Gesamtkosten sind mitfinanzierte Kosten, Sollzinsen und sonstige Kosten, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag zu zahlen hat und die dem Kreditgeber bekannt sind. Die Gesamtkosten sind für die Ermittlung des effektiven Jahreszinses nach der Preisangabenverordnung relevant.

Gesamtkreditbetrag

Der Gesamtkreditbetrag umfasst den an den Kunden bzw. auf Weisung des Kunden an einen Dritten ausgezahlten Betrag. Er ist die Summe aller Beträge, die aufgrund eines Darlehensvertrags zur Verfügung gestellt werden.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein bei den Amtsgerichten geführtes öffentliches Register, in dem

die Rechtsverhältnisse an Grundstücken bzw. Eigentumswohnungen sowie etwaige Belastungen wie Hypotheken, Grundschulden oder Grunddienstbarkeiten eingetragen und festgehalten sind. Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann Einsicht nehmen.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags über eine Immobilie fällig. Der Steuersatz wird von den Bundesländern festgelegt. Er liegt derzeit zwischen 3,5 % und 6,5 %.

Grundschuld

Die Grundschuld ist ein Grundpfandrecht, aufgrund dessen an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück bzw. der Eigentumswohnung zu zahlen ist. Die Grundschuld dient der Absicherung eines Darlehens auf einem Grundstück oder einer Eigentumswohnung durch Eintragung der Schuld in das Grundbuch. Siehe auch Hypothek, Grundbuch

Guthabenzinsen

Die Guthabenzinsen sind die Zinsen, die der Bausparer auf seinem Bausparkonto gutgeschrieben erhält. Ihre Höhe bestimmt sich nach dem vereinbarten Bauspartarif.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten sind die Auslagen zur Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Kosten für die Erschließung des Grundstücks sowie für den Architekten, im weiteren Sinne einschließlich der Grundstückskosten.

Hypothek

Die Hypothek ist das an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung bestellte

und in das Grundbuch eingetragene streng akzessorische Pfandrecht. Siehe auch Grundschuld, Grundbuch

Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag

Siehe Verbraucherdarlehensvertrag

Kapitalmarktdarlehen

Die auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen werden – im Gegensatz zum Bauspardarlehen – je nach Angebot und Nachfrage zu bestimmten Sollzinssätzen angeboten. Es gibt Darlehen mit variablem Zinssatz, dessen Höhe laufend von dem Kreditinstitut den jeweils aktuellen Zinssätzen angepasst werden kann, sowie Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von z. B. fünf oder zehn Jahren. Zum Ablauf der Zinsbindungsfrist macht der Kreditgeber ein Angebot für einen neu festgelegten Sollzinssatz. Der Darlehensnehmer kann dieses Angebot ablehnen, muss dann jedoch das Darlehen zurückzahlen oder durch eine andere Finanzierung ablösen.

Kündigung des Bausparvertrags

Bausparverträge können in der Sparphase durch den Bausparer jederzeit gekündigt werden.

Mindestsparguthaben

Unter dem Mindestsparguthaben wird das Bausparguthaben verstanden, das mindestens angespart werden muss, damit der Bausparvertrag zugeteilt werden kann. Siehe auch Zuteilung

Mindestsparzeit

Unter der Mindestsparzeit wird die Zeit verstanden, die mindestens vergangen sein muss, damit der Bausparvertrag zugeteilt werden kann. Die Mindestsparzeit ist nicht

mit der effektiven Wartezeit zu verwechseln. Siehe auch Bausparvertrag, Zuteilung, Wartezeit

Mindestbewertungszahl

Eine der Zuteilungsvoraussetzungen von Bausparverträgen ist das Erreichen einer Bewertungszahl in einer ganz bestimmten Höhe. Siehe auch Bausparvertrag, Bewertungszahl

Nettodarlehensbetrag

Bei dem Nettodarlehensbetrag handelt es sich um den Auszahlungsbetrag, also um den Betrag, der an den Darlehensnehmer unmittelbar ausgezahlt wird, sowie um Beträge, die die Bausparkasse auf Weisung des Darlehensnehmers an Dritte zahlt.

Notarkosten

Bestimmte Rechtsgeschäfte wie Immobilienkäufe und Grundschuldbestellungen müssen vor einem Notar abgeschlossen werden. Hierfür berechnet der Notar die gesetzlich festgelegten Gebühren, gegebenenfalls Auslagen sowie gesetzliche Umsatzsteuer.

Optionstarif

Bei einem Optionstarif hat der Bausparer die Möglichkeit, auch nach Vertragsabschluss die gewählte Tarifvariante zu wechseln. Siehe auch Bauspartarif

Regelsparbeitrag

Der Regelsparbeitrag ist der im Bausparvertrag vereinbarte monatliche Bausparbeitrag des Bausparers. Siehe auch Bausparbeitrag

Restschuldversicherung

Bei einer Restschuldversicherung übernimmt – je nach vereinbartem Versicherungsumfang – die Versicherung die

Zahlung der Darlehensraten an die Bausparkasse, z. B. im Fall der Arbeitsunfähigkeit, des Verlustes des Arbeitsplatzes oder des Todes der versicherten Person.

Risiko-Lebensversicherung

Bei einer Risiko-Lebensversicherung wird allein das Todesfallrisiko der versicherten Person abgesichert. Bei deren Ableben zahlt die Versicherung die vereinbarte Summe aus, die bei (Bauspar-)Darlehen regelmäßig zur (Teil-)Tilgung verwendet wird. Kapital wird dabei nicht gebildet.

Sicherheiten

Neben der Grundpfandrechtlichen Absicherung kann die Bausparkasse weitere Kredit-sicherheiten verlangen, z. B. die Verpfändung von Bausparguthaben, sonstigen Bankguthaben oder Wertpapierdepots, eine Lohn-/Gehaltsabtretung oder die Bestellung einer Bankbürgschaft. Siehe auch Absicherung

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der vereinbarte Zinssatz ohne Berücksichtigung von Disagio, Abschluss- oder sonstigen Gebühren. Dabei wird zwischen einem gebundenen, d. h. festem Sollzinssatz und einem veränderlichen Sollzinssatz differenziert. Der Sollzinssatz ist gebunden, wenn für die gesamte Vertragslaufzeit ein Sollzinssatz oder mehrere Sollzinssätze vereinbart sind, die als feststehende Prozentzahl ausgedrückt werden. Siehe auch Agio, Disagio, Abschlussgebühren

Sonderzahlungen

Sonderzahlungen sind Leistungen des Bausparers, die die im Bausparvertrag vereinbarten monatlichen Regelsparbeiträge über-

steigen. Sie bedürfen der Zustimmung der Bausparkasse.

Siehe auch Regelsparbeitrag

Sondertilgung

Die Sondertilgung ist die teilweise oder völlige vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens. Sondertilgungen sind beim Bauspardarlehen jederzeit und in beliebiger Höhe möglich. Bei anderen Darlehen hängt die Möglichkeit der Sondertilgung von den getroffenen Vereinbarungen ab. Siehe auch Bauspardarlehen

Sparer-Pauschbetrag

Zinsen, die zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören, unterliegen der Abgeltungsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls auch der Kirchensteuer. Der Sparer-Pauschbetrag beträgt für Alleinstehende 1.000 Euro und für Verheiratete/Lebenspartner 2.000 Euro. Ist der persönliche Steuersatz unter 25 % (Abgeltungssteuersatz), so kann eine Günstigerprüfung im Rahmen der Einkommensteuererklärung in der Anlage KAP beantragt werden.

Sparphase

So bezeichnet man die Zeitspanne vom Abschluss bis zur Beendigung des Bausparvertrags, sofern kein Bauspardarlehen in Anspruch genommen wird. Andernfalls endet die Sparphase mit dem Beginn der Darlehensphase. Der Übergang in die Darlehensphase erfolgt mit der Zurverfügungstellung des Bauspardarlehen nach Zuteilung. Siehe auch Zuteilung, Bauspartarif

Tilgungsbeitrag

Bei einem Bauspardarlehen leistet der Bausparer in der Darlehensphase monatliche Beiträge zur Verzinsung und Tilgung.

Die Höhe dieses Tilgungsbeitrags ist über die gesamte Darlehenslaufzeit konstant. Mit Rückzahlung des Darlehens sinkt der für die Verzinsung des Restdarlehens aufzubringende Zinsanteil, so dass die Tilgungsleistung (Tilgungsbetrag) zunimmt. Siehe auch Bauspartarif, Annuitätendarlehen

Tilgungsdauer

Im Hinblick auf die gesamte Laufzeit eines Bausparvertrags wird die Tilgungsdauer, während der der Bausparer das Bauspardarlehen tilgt, auch als Tilgungsphase bezeichnet. Die Tilgungsdauer ist abhängig vom gewählten Bauspartarif. Sondertilgungen können diese Zeit verkürzen. Siehe auch Sondertilgung

Tilgungsplan

Er gibt Höhe und Zeitpunkt der vom Darlehensnehmer zu erbringenden Leistungs-raten an und schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bausparkasse Teilzahlungen auf das Darlehen, die nach dem Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet.

Verbraucherdarlehen

Die Bausparkassen vergeben Bauspardarlehen, Zwischenfinanzierungsdarlehen (Zwischenkredite), Vorfinanzierungskredite (Vorausdarlehen) und Annuitätendarlehen. Diese Kredite werden vom Gesetzgeber in Abhängigkeit von der konkreten Besicherung und dem Verwendungszweck in „Allgemein-Verbraucherdarlehen“ und „Immobilien-Verbraucherdarlehen“ eingeteilt. Als Immobilien-Verbraucherdarlehen sind alle entgeltlichen Darlehen zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber (Bausparkasse) und einem Verbraucher als Darlehensnehmer anzusehen, die durch ein

Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken (z. B. Kauf einer Wohnimmobilie, eines Wohnungseigentumsrechts) an bestehenden oder zu errichteten Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind. Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sind grundsätzlich alle entgeltlichen Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer. Es handelt sich hierbei um die Verbraucherdarlehensverträge, die die oben genannten Voraussetzungen für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge nicht erfüllen (z. B. kleinere Darlehen für Renovierungszwecke).

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Vorfälligkeitsentschädigung

Als Vorfälligkeitsentschädigung wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet. Wird ein Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt, kann die Bausparkasse unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Bei Bauspardarlehen sind jederzeit Sonderzah-

lungen möglich, daher können sie stets ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Dies gilt nicht für Vorfinanzierungsdarlehen, Zwischenkredite und sonstige Baudarlehen. Wird das vertraglich vereinbarte Darlehen nicht in Anspruch genommen, spricht man von einer Nichtabnahmeentschädigung. Für diese gelten die Regeln der Vorfälligkeitsentschädigung entsprechend.

Wartezeit

Die Wartezeit ist die Zeit vom Vertragsbeginn bis zur Zuteilung. Sie ist vom Bausparer in gewissen Grenzen beeinflussbar durch die Wahl des Bauspartarifs beziehungsweise einer Tarifvariante sowie durch Höhe und Zeitpunkt der geleisteten Bausparbeiträge. Auf die Wartezeit wirken jedoch auch die Spar- und Tilgungsleistungen der übrigen Bausparer ein, so dass die Wartezeit im Voraus nur geschätzt, nicht aber verbindlich festgelegt werden kann. Siehe auch Zuteilung

Wohnungsbauprämie

Der Staat fördert damit Bausparbeiträge innerhalb bestimmter Grenzen und Bedingungen auf der Grundlage des Wohnungsbau-Prämiengesetzes. Wohnungsbauprämie steht Bausparern zu, die im Laufe des Sparjahres das 16. Lebensjahr vollendet haben, wenn das zu versteuernde Jahreseinkommen 35.000 Euro bei Ledigen und 70.000 Euro bei Verheirateten/Lebenspartnern nicht übersteigt. Die Wohnungsbauprämie beträgt 10 Prozent. Sie wird gezahlt auf Bausparbeiträge jährlich bis 700 Euro bei Ledigen und 1.400 Euro bei Verheirateten/Lebenspartnern. Die vorstehend genannten Werte beziehen sich auf Beitragszahlungen ab dem Jahr 2021. Bedingung für die Förde-

rung ist, dass der Bausparvertrag innerhalb der ersten sieben Jahre nur für wohnungswirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Nach Ablauf der Frist kann das Bausparguthaben beliebig verwendet werden. Das gilt zumindest für alle Bausparverträge, die vor dem 31. Dezember 2008 abgeschlossen wurden. Seit 1. Januar 2009 ist die Wohnungsbauprämie dauerhaft an eine wohnungswirtschaftliche Verwendung wie Bau/Kauf oder Modernisierung/ Renovierung gebunden. Bausparer, die jünger als 25 Jahre sind, bleiben jedoch von dieser Verwendungsbindung ausgenommen. Von dieser Regelung kann jeder Bausparer einmal Gebrauch machen.

Siehe auch Arbeitnehmersparzulage, Bausparförderung

Zahlungsverzug

Der Schuldner (Darlehensnehmer) gerät in Zahlungsverzug, wenn er seine aus dem Darlehensvertrag geschuldeten Verpflichtungen nicht zu der vereinbarten Fälligkeit oder nach Mahnung nicht leistet. Befindet sich der Darlehensnehmer in Zahlungsverzug, hat er den durch den Verzug entstandenen Schaden zu ersetzen. Regelmäßig wird dieser durch die gesetzliche Verzugszinsregelung (bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen 5 % über Basiszins, bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen 2,5 % über Basiszins) abgebildet. Hinzutreten können Rechtsverfolgungs- und/oder Vollstreckungskosten.

Zielbewertungszahl

Dies ist die niedrigste noch für eine Zuteilung ausreichende Bewertungszahl. Siehe auch Zuteilung, Bewertungszahl

Zinsausfallentschädigung

Siehe Vorfälligkeitsentschädigung

Zuteilung

Die Zuteilung ist die Feststellung, dass der Bausparer auf Grund seiner bisherigen Sparleistungen Anspruch auf die Gewährung des Bauspardarlehens hat. Die Reihenfolge, in der die Bausparer die Zuteilung erhalten können, richtet sich nach der Höhe der Sparleistungen und der Sparzeit, die in einer sogenannten „Bewertungszahl“ gemessen werden.

Siehe auch Bewertungszahl, Zuteilungsmasse

Zuteilungsmasse

Sie besteht aus den für die Zuteilung der Bausparverträge jeweils verfügbaren Mitteln. In die Zuteilungsmasse fließen die Sparsparleistungen, die gutgeschriebenen Zinsen für die Bausparguthaben, die auf den Bausparkonten gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien sowie die Tilgungszahlungen. Siehe auch Zuteilung

Zuteilungstermin

Der Zuteilungstermin ist der Tag, an dem Bausparverträge zugeteilt werden. Er ist zu unterscheiden von dem Stichtag, der für die Feststellung der Zuteilungsvoraussetzungen maßgebend ist.

Siehe auch Bausparvertrag



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon +49 30 5900 91 500
Telefax +49 30 5900 91 501
info@vdpb.de
www.bausparkassen.de