Allgemeine Kundeninformation der privaten Bausparkassen

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

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

Stand: Juni 2025

© Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

überreicht durch die
Alte Leipziger Bauspar AG
Alte Leipziger-Platz 1
61440 Oberursel

Inhalt

Der 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? 16

Was ist ein Vorfinanzierungskredit und wie funktioniert er? 19

Was ist ein „sonstiges Baudarlehen“ und wie funktioniert es? 25

Das Schlichtungsverfahren der privaten Bausparkassen 28

Weitergehende Informationen und Musterberechnungen 29

Elf goldene Regeln des Verbands der Privaten Bausparkassen . . . 30

Glossar 32

Der Weg zu Ihrem Wohneigentum

Wir über uns

Diese Broschüre soll Ihnen grundlegende Informationen über **Bausparverträge** und speziell über die **Darlehen** der privaten Bausparkassen liefern. Ziel ist es, Ihnen als Bausparkunde oder Bausparkundin zu helfen, zu entscheiden, ob ein bestimmter Vertrag Ihren Zielen und Ihren finanziellen Verhältnissen entspricht.

Die folgenden Informationen bieten einen allgemeinen Überblick über **Bausparverträge** und **Verbraucherdarlehen**. Bevor Sie einen **Darlehensvertrag** abschließen, erhalten Sie rechtzeitig zusätzliche vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblatts – bei **Immobiliar-Verbraucherdarlehen** das Europäische Standardisierte Merkblatt **(ESIS-Merkblatt)** und bei **Allgemein-Verbraucherdarlehen** die **Europäischen Standardinformationen für Verbraucherkredite (ESI)**.

Alle Begriffe, die in dieser Kundeninformation im Fettdruck gekennzeichnet sind, werden am Ende des Textes in dem Glossar für Sie erklärt.

Für Sie

Diese Broschüre richtet sich an alle, die sich für die Finanzierung des Erwerbs oder der Modernisierung von Wohneigentum interessieren und die Vorteile von

- niedrigen **Darlehenszinsen**,
- großer Zinssicherheit,
- jederzeit möglicher **Tilgung** während der gesamten Laufzeit des **Bauspardarlehens**,
- **Absicherung** durch eine **Grundschuld** im zweiten Rang
- und gegebenenfalls staatlicher **Bausparförderung**

schätzen.

Unsere Lebensumstände ändern sich schnell. Doch der Wunsch vieler Menschen, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, bleibt bestehen. Um Ihnen den Traum von der eigenen Immobilie zu erfüllen, bieten wir Ihnen passende Finanzierungsprodukte an.

Mit dieser Kundeninformation informieren wir Sie gern grundlegend über unsere verschiedenen Finanzierungsprodukte.

Die in dieser Kundeninformation gewählte männliche Form bezieht sich im weiteren Text auf alle Geschlechter. Diese verkürzte Sprachform dient einer besseren Lesbarkeit des Textes.

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 **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** der privaten Bausparkassen kurz das System des Bausparens.

Beim Bausparen sparen Sie zuerst Kapital zu fest vereinbarten Konditionen an. Gleichzeitig sichern Sie sich günstige **Darlehenszinsen** für Ihr späteres **Bauspardarlehen**.

Das Produkt Bausparen entwickelt sich in zwei Phasen, der **Sparphase** und der **Darlehensphase**. Die Bedingungen für beide Phasen werden bereits bei Abschluss des **Bausparvertrags** in den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** festgelegt. In der **Sparphase** gilt dies für die Erbringung der **Sparleistungen** und die Zahlung der **Guthabenzinsen**. In der späteren Darlehensphase gilt dies für die **Darlehenszinsen** und die **Tilgung** des **Bauspardarlehens**. **Bauspardarlehen** können nur für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** nach dem Bausparkassengesetz verwendet werden.

Wie unser Produkt funktioniert

Der Grundgedanke des Bausparens lässt sich vereinfacht so darstellen:

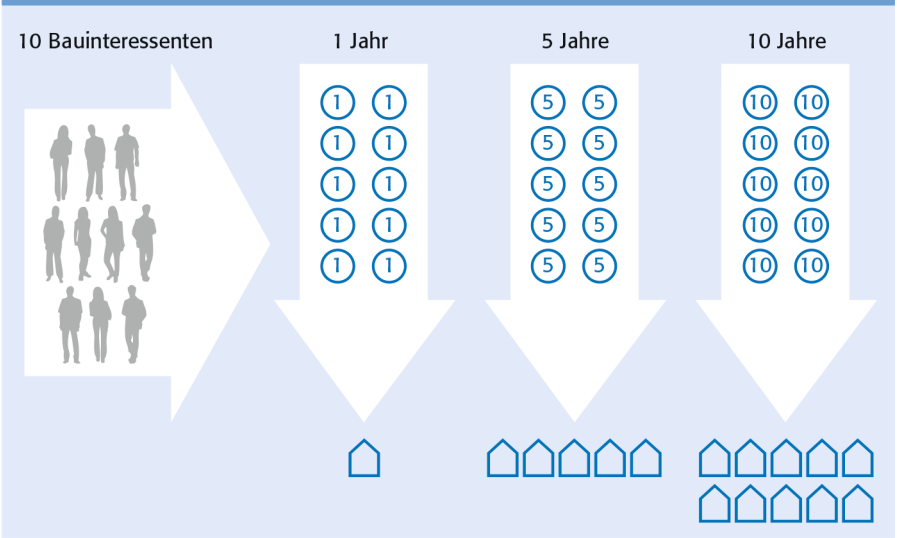
Zehn Bauwillige ohne **Eigenkapital** möchten sparen, um Wohneigentum zu erwerben. Jeder von ihnen kann jährlich ein Zehntel der benötigten Summe sparen. Nach zehn Jahren hätte jeder Einzelne das nötige Kapital angesammelt.

Wenn sich diese zehn Bauwilligen jedoch zusammenschließen, kann der erste bereits nach einem Jahr bauen. Er nutzt dafür die **Sparleistungen** der anderen neun. Im zweiten Jahr kann der nächste bauen. Seine Finanzierung setzt sich zusammen aus den **Sparleistungen** der anderen acht Sparer und der **Tilgung** des ersten Bauenden.

Auf diese Weise erreichen alle Bauwilligen innerhalb von zehn Jahren ihr Ziel. Im Durchschnitt erreichen sie dadurch 4,5 Jahre schneller ihr Ziel im Vergleich zum Einzelsparen.

Das Bausparen ist heute komplexer. Es ist offen für neue Mitglieder. Durch diese ständigen Neuzugänge müssen auch „später Kommende“ nicht die gesamte Finanzierungssumme selbst ansparen. Zudem gibt es viele unterschiedliche Angebote. Diese unterscheiden sich in **Zinssatz**, Laufzeit und Gestaltungsspielraum für die Bausparer.

So funktioniert das Produkt:



Das bedeutet für Sie konkret:

Mit einem **Bausparvertrag** schließen Sie mit einer Bausparkasse einen Vertrag über eine von Ihnen gewünschte Summe (**Bausparsumme**) ab.

Beim Abschluss des **Bausparvertrags** wird je nach dem **Bauspartarif** eine **Abschlussgebühr** fällig. Die **Abschlussgebühr** beträgt regelmäßig zwischen 1 und 1,6 Prozent der **Bausparsumme**. Es können weitere Entgelte oder Gebühren anfallen, über die Sie die Bausparkasse informiert.

Sie verpflichten sich zu regelmäßigen **Sparleistungen**, die in Promille der vereinbarten **Bausparsumme** berechnet werden. So können Sie bereits in jungen Jahren stetig und zielgerichtet Geld ansparen. Dieses Geld benötigen Sie, wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben. Während der Ansparzeit wird das angesparte **Bausparguthaben** mit einem fest vereinbarten Zinssatz verzinst.

Die **Guthabenzinsen** auf das angesparte **Bausparguthaben** unterliegen der **Abgeltungssteuer**, dem **Solidaritätszuschlag** und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Wenn Sie bei der Bausparkasse einen wirksamen **Freistellungsauftrag** einreichen, können **Guthabenzinsen** bis zur Höhe des gesetzlichen **Sparer-Pauschbetrages** steuerfrei gutgeschrieben werden. **Zusammenveranlagte Ehegatten oder Lebenspartner** können einen **Freistellungsauftrag** für **Guthabenzinsen** von bis zu 2.000 Euro pro Jahr, andere Sparer für Zinsen von bis zu 1.000 Euro pro Jahr erteilen.

Bausparen wird staatlich gefördert durch die **Wohnungsbauprämie**, die **Arbeitnehmer-Sparzulage** und die **Eigenheimrente**. Die **Arbeitnehmer-Sparzulage** setzt voraus, dass **vermögenswirksame Leistungen** auf den **Bausparvertrag** eingezahlt werden. Für die **Wohnungsbauprämie** und die **Arbeitnehmer-Sparzulage** gelten gesetzliche **Einkommensgrenzen**.

Haben Sie einen bestimmten Anteil der **Bausparsumme** über eine ausreichende Zeit angespart, wird der **Bausparvertrag** zugeteilt. Die **Zuteilung** des **Bausparvertrags** bedeutet, dass Sie die **Bausparsumme** für Ihre Wohnungsfinanzierung nutzen können. Bausparkassen können sich vor **Zuteilung** des **Bausparvertrags** nicht verpflichten, die Bausparsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuzahlen. Der genaue Zeitpunkt der **Zuteilung** steht bei Abschluss des **Bausparvertrags** nicht fest. Er wird aufgrund der **Bewertungszahl** ermittelt. Nach der **Zuteilung** können Sie sich das angesparte **Bausparguthaben** mit **Guthabenzinsen** auszahlen lassen.

Zudem haben Sie das Recht auf ein **Darlehen (Bauspardarlehen)**. Die Auszahlung des **Bauspardarlehens** setzt eine positive **Kreditwürdigkeitsprüfung** und eine ausreichende **Sicherheit** voraus. Das **Bauspardarlehen** wird in der Regel in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten **Bausparsumme** und dem angesparten **Bausparguthaben** ausgezahlt.

Der größte Vorteil des Bausparens – im Gegensatz zu allen anderen Finanzierungsprodukten – ist, dass der **Sollzinssatz** des **Bauspardarlehens** bereits bei Abschluss des **Bausparvertrags** feststeht. Sie bestimmen weitgehend selbst, wann Sie nach **Zuteilung** des **Bausparvertrags** Ihr **Bauspardarlehen** abrufen.

Ihre individuelle Wohneigentumsfinanzierung

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

Wir bieten verschiedene Vertragstypen an. Mit einer großen Auswahl an **Bauspartarifen**, vom Schnellspar- bis zum Langzeittarif, können wir auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse eingehen. Das Grundprinzip beim Bausparen ist einfach: Je schneller Sie sparen, desto schneller zahlen Sie später das **Bauspardarlehen** zurück. Sparen Sie länger, können Sie sich auch mit der **Tilgung** mehr Zeit lassen.

Flexible Nutzung unserer Produkte

Sie können die vereinbarte **Bausparsumme** mit Zustimmung der Bausparkasse verändern oder aufteilen, um eine frühere **Zuteilung** Ihres **Bauspardarlehens** zu erreichen. Hierfür entstehen Ihnen möglicherweise zusätzliche Kosten.

In den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** ist geregelt, dass **Sondertilgungen** auf das **Bauspardarlehen** in beliebiger Höhe zulässig sind. Daher können Sie jederzeit **Sondertilgungen** auf das **Bauspardarlehen** leisten, ohne einen Cent **Vorfälligkeitsentschädigung** zahlen 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 Maßnahmen** bestimmt und bieten viele Einsatzmöglichkeiten. Zu diesen Einsatzmöglichkeiten gehören zum Beispiel:

- Neubau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung
- Modernisierung, energetische Sanierung, altersgerechter Umbau einer Immobilie
- Zahlung von Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie
- 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 akzeptieren eine **Absicherung** des **Bauspardarlehens** durch eine **Grundschuld** im zweiten Rang im **Grundbuch**. Eine solche „nachrangige **Sicherheit**“ hat den Vorteil, dass Sie für einen anderen **Darlehensgeber**, d.h. für eine Bank oder eine Versicherung, eine **Grundschuld** ersten Ranges eintragen lassen können. Dadurch können Sie auch von einem anderen **Darlehensgeber** ein **Darlehen** zu günstigeren **Darlehenszinsen** erhalten. Die Bausparkassen begnügen sich mit einer nachrangigen **Absicherung**, weil es aufgrund der Besonderheiten des Bausparens selten vorkommt, dass Bausparer ihre **Bauspardarlehen** nicht zurückzahlen.

Klar ist: Wer rechtzeitig vorsorgt und mit fest vereinbarten **Darlehenszinsen** rechnen kann, hat eine stabile Finanzierungsbasis. Wie ein **Bauspardarlehen** abgesichert wird, regelt § 7 des Bausparkassengesetzes.

Dieses Gesetz schreibt bei der Gewährung von **Darlehen** durch eine Bausparkasse zur **Absicherung** grundsätzlich ein **Grundpfandrecht** an einem inländischen Objekt vor. In Frage kommen zum Beispiel **Grundpfandrechte** an einem Grundstück, einem Haus oder einer Wohnung.

Die Bausparkassen ermitteln den **Beleihungswert** vor der Bewilligung des **Darlehens** sorgfältig. Die Ermittlung des **Beleihungswerts** dient dazu, eine verlässliche Einschätzung der Eignung eines Grundstücks oder einer Immobilie zur **Absicherung** eines langfristigen **Darlehens** zu bekommen.

Die Ermittlung des **Beleihungswerts** erfolgt mit spezieller Bewertungssoftware oder durch speziell dafür ausgebildete Mitarbeiter der Bausparkassen oder durch zertifizierte Immobiliengutachter.

Die Kosten für die Ermittlung des **Beleihungswerts** trägt die Bausparkasse. Für Sie fallen hierfür keine Kosten an.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf die **Absicherung des Bauspardarlehens** durch **Grundpfandrechte** verzichtet werden, wenn ausreichende andere **Sicherheiten** gestellt werden. Als Ersatz**sicherheiten** kommen z. B. die Abtretung von Sparguthaben oder Ansprüchen aus **Kapital-Lebensversicherungen**, die **Verpfändung** von Wertpapieren oder die **Bürgschaft** einer Bank in Frage. Zudem kann die Bausparkasse eine Lohn- und Gehaltsabtretung verlangen.

Für **Darlehenssummen** bis zu 50.000 Euro kann die Bausparkasse auf eine **Absicherung** durch **Grundpfandrechte** verzichten.

Höhe des Bauspardarlehens

Das **Bauspardarlehen** wird normalerweise in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten **Bausparsumme** und dem angesparten **Bausparguthaben** 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. Die Anzahl und Höhe der Raten hängen vom vereinbarten **Sollzinssatz** und der vereinbarten **Tilgung** des gewählten **Bauspartarifs** ab. Das **Bauspardarlehen** wird mit einem festen **Sollzinssatz** angeboten, der für die gesamte Laufzeit gilt und sich auch nach dem ausgewählten **Bauspartarif** richtet. Dieser Zinssatz ändert sich nicht, weder beim Anstieg noch beim Rückgang der **Darlehenszinsen** für **andere Darlehen**. Das bedeutet, dass Sie von der Auszahlung bis zur vollständigen **Tilgung** des **Bauspardarlehens** Planungssicherheit haben.

Jede **Darlehen**srate (beim **Bauspardarlehen** auch **„Tilgungsbeitrag“** oder „Zins- und **Tilgungsbeitrag**“ genannt) enthält einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil. Mit der Rückzahlung des **Bauspardarlehens** sinkt der Anteil der **Darlehenszinsen** in der Rate. Da die Rate bis zum Ende der Vertragslaufzeit gleichbleibt, steigt der **Tilgung**santeil in der Rate. Die letzte **Darlehen**srate kann von den anderen Raten abweichen.

Ein **Bauspardarlehen** kann jederzeit ganz oder teilweise ohne Zahlung einer **Vorfälligkeitsentschädigung** zurückgezahlt werden.

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

Bausparkassen sind nach den gesetzlichen Vorgaben (§§ 490, 498 BGB) und nach den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** und den **Darlehen**sbedingungen berechtigt, **Darlehen** bei nicht vertragsgemäßem Verhalten des **Darlehensnehmers** zu kündigen. Die Bausparkasse kann nach einer Kündigung die sofortige Rückzahlung der **Restschuld** verlangen. Nicht vertragsgemäßes Verhalten des **Darlehensnehmers** liegt insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen **Darlehen**sraten vor. Ein Kündigungsgrund kann auch vorliegen, wenn sich die **Vermögensverhältnisse** des **Darlehensnehmers** oder die **Werthaltigkeit einer Sicherheit** wesentlich verschlechtern. Wenn nach einer Kündigung durch die Bausparkasse die fällige **Restschuld** nicht beglichen wird, kann die Bausparkasse mit der zwangsweisen **Verwertung der Sicherheiten** beginnen. Als letzte Möglichkeit kann auch die **Zwangsversteigerung** der Immobilie erfolgen.

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

Bei **Darlehen** für die Finanzierung von Wohneigentum fallen bei **Absicherung** durch ein **Grundpfandrecht** Notar- und **Grundbuch**gebühren an. Die **Notarkosten** sind nicht im **Gesamtbetrag des Darlehens** und auch nicht im **effektiven Jahreszins** enthalten.

Es können **Bereitstellungszinsen** anfallen, zum Beispiel bei Auszahlung nach Baufortschritt. Bausparkassen können die Vergabe von **Darlehen** zum Beispiel davon abhängig machen, dass zukünftige Wohneigentümer eine Gebäudeversicherung abschließen. Die Kosten dafür sind der Bausparkasse nicht bekannt und im **Gesamtbetrag** des **Darlehens** sowie im **effektiven Jahreszins** nicht enthalten.

Zudem kann der **Darlehensnehmer** eine **Risiko-Lebensversicherung** zum Schutz der Hinterbliebenen für den Fall seines Todes abschließen. Auch deren Kosten sind nicht im **Gesamtbetrag** und nicht im **effektiven Jahreszins** enthalten, wenn der **Darlehensnehmer** nicht zum Abschluss dieser **Risiko-Lebensversicherung** verpflichtet ist.

Überprüfen Sie vor Abschluss eines **Darlehensvertrags**, welche Kosten anfallen.

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für das **Bauspardarlehen** können steuerlich absetzbar sein. Wenden Sie sich dazu bitte an Ihren Steuerberater.

Und wenn Sie schneller als geplant Ihre Wunschimmobilie finden?

Dann ist das ebenfalls kein Problem. Bausparkassen bieten auch andere Finanzierungsbausteine an.

Es besteht die Möglichkeit, ein **Darlehen** für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** bei der Bausparkasse aufzunehmen, auch wenn der **Bausparvertrag** noch nicht zugeteilt werden kann.

In solchen Fällen bieten Bausparkassen **Zwischen- und Vorfinanzierungskredite** an.

Wenn Sie keinen **Bausparvertrag** abschließen möchten, kann Ihnen die Bausparkasse ein **„sonstiges Baudarlehen“** (**Annuitätendarlehen** oder endfälliges **Darlehen**) gewähren.

Modellrechnung für einen Bausparvertrag mit anschließendem Bauspardarlehen mit Absicherung eines Grundpfandrechts

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziff 6 EGBGB)

Das folgende Beispiel dient lediglich der Darstellung des typischen Ablaufs und stellt keine Kreditwerbung dar. Die dargestellten Konditionen und der Vertragsverlauf sind fiktiv und können vom konkreten Angebot der Alte Leipziger Bauspar AG abweichen.

Bausparvertrag (Sparphase)	
Bausparsumme	100.000 €
Guthabenzins p.a.[1]	0,90 %
Abschlussgebühr für den Bausparvertrag (1 % der Bausparsumme – einmalig bei Abschluss des Vertrages)	1.000 €
Monatliche Sparleistungen bis Zuteilung	421 €
Monatlicher Regelsparbeitrag (5 ‰ der Bausparsumme)	500 €
Spardauer bis zur Zuteilung[2]	ca. 8 Jahre
Bausparguthaben bei Zuteilung[2]	ca. 40.800 €

Bauspardarlehen (Tilgungsphase)	
Nettodarlehensbetrag	ca. 59.200 €
Fester Sollzinssatz p.a.[1]	3,15 %
Effektiver Jahreszins nach PAngV[3]	3,37 %
Laufzeit des Bauspardarlehens	ca. 12 Jahre 8 Monate
Monatlicher Zins- und Tilgungsbeitrag	473 €
Anzahl der Raten für Zins und Tilgung	152
Angenommene Kosten der Absicherung des Darlehens	192 €
Gesamtkosten[4]	ca. 13.500 €
Zu zahlender Gesamtbetrag für das Bauspardarlehen[5]	ca. 72.700 €

1 Gültig für Bausparverträge AL_Neo Klassik mit Abschlussjahr 2025 der Alte Leipziger Bauspar AG, Alte Leipziger-Platz 1, 61440 Oberursel.

2 Zuteilung erfolgt ab einem Mindestguthaben von 40 % der Bausparsumme und einer Bewertungszahl von 34.

3 Kosten für die Eintragung einer Grundschuld zur Absicherung des Darlehens sind in Höhe von 192 € berücksichtigt. Evtl. können weitere Kosten anfallen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt und bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht berücksichtigt worden sind.

4 Beinhaltet die Sollzinsen, die Kosten der Absicherung des Darlehens sowie die anteilige Abschlussgebühr.

5 Nettodarlehen und Gesamtkosten für das Darlehen.

Was ist ein Zwischenkredit und wie funktioniert er?

Schon vor der **Zuteilung** eines **Bausparvertrags** kann Ihnen die Bausparkasse Baugeld in Höhe der **Bausparsumme** zur Verfügung stellen. Dies passiert in Form eines **Zwischenkredits**, wenn Sie bereits das in den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** vereinbarte **Mindestsparguthaben** auf Ihrem **Bausparvertrag** angespart haben.

Nach der **Zuteilung** des **Bausparvertrags** wird der **Zwischenkredit** durch das **Bausparguthaben** und das **Bauspardarlehen** abgelöst. Anschließend zahlt der Bausparer das **Bauspardarlehen** zurück.

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 gleichen Einsatzmöglichkeiten für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** (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 abzusichern wie ein **Bauspardarlehen** (siehe Seite 10). Allerdings ist nur für den Teil des **Zwischenkredits**, der nicht bereits durch das **Bausparguthaben** gedeckt ist, eine **Sicherheit** erforderlich.

Auch hier kann bis zu einer **Darlehenssumme** von 50.000 Euro von einer **Absicherung** des **Zwischenkredits** durch **Grundpfandrechte** verzichtet werden.

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

Die **Darlehenszinsen** für den **Zwischenkredit** sind bis zur **Zuteilung** des **Bausparvertrags** in gleichbleibenden monatlichen Raten auf die volle **Darlehenssumme** des **Zwischenkredits** zu leisten. Auf das **Bausparguthaben** erhalten Sie die vereinbarten **Guthabenzinsen**.

Nach der Ablösung des **Zwischenkredits** durch das **Bausparguthaben** und das **Bauspardarlehen** zahlen Sie **Darlehenszinsen** und **Tilgung** für das **Bauspardarlehen**.

Der **Zwischenkredit** wird mit einem festen **Sollzinssatz** angeboten, der für die gesamte Laufzeit gilt. Dies bedeutet, dass sich die Höhe des vereinbarten **Sollzinssatzes** vom Auszahlungszeitpunkt bis zur Ablösung des **Zwischenkredits** nicht ändert.

Ein **Zwischenkredit** kann vor **Zuteilung** des **Bausparvertrags** regelmäßig nur gegen Zahlung einer **Vorfälligkeitsentschädigung** zurückgezahlt werden. Ist der **Zwischenkredit** durch ein **Grundpfandrecht** gesichert oder diente er dem Erwerb einer Immobilie (**Immobiliar-Verbraucherdarlehen**), muss der **Darlehensnehmer** ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Rückzahlung haben. Die **Vorfälligkeitsentschädigung** wird von der Bausparkasse mit einer zertifizierten finanzmathematischen Software nach den Vorgaben des Bundesgerichtshofs 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 vertragsgemäßem Verhalten des **Darlehensnehmers** zu kündigen und eine sofortige Rückzahlung der **Restschuld** zu fordern. Nicht vertragsgemäßes Verhalten liegt insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen Raten vor. Ein Kündigungsgrund ist auch gegeben, wenn sich die **Vermögensverhältnisse** des **Darlehensnehmers** oder die **Werthaltigkeit einer Sicherheit** wesentlich verschlechtern. Wenn die fällige **Restschuld** nicht zurückgezahlt wird, kann die Bausparkasse mit der zwangsweisen **Verwertung der Sicherheiten** beginnen. Als letzte Möglichkeit kann auch die **Zwangsversteigerung** der Immobilie erfolgen.

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

Für den **Zwischenkredit** gelten bezüglich der Kosten die gleichen Regelungen wie für das **Bauspardarlehen** selbst (siehe Seite 13).

Falls eine **Sicherheit** sowohl für den **Zwischenkredit** als auch für das spätere **Bauspardarlehen** genutzt wird, fallen die Kosten für diese **Sicherheit** nur einmal an.

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für den **Zwischenkredit** können steuerlich absetzbar sein. Wenden Sie sich wegen der steuerlichen Auswirkungen bitte an Ihren Steuerberater.

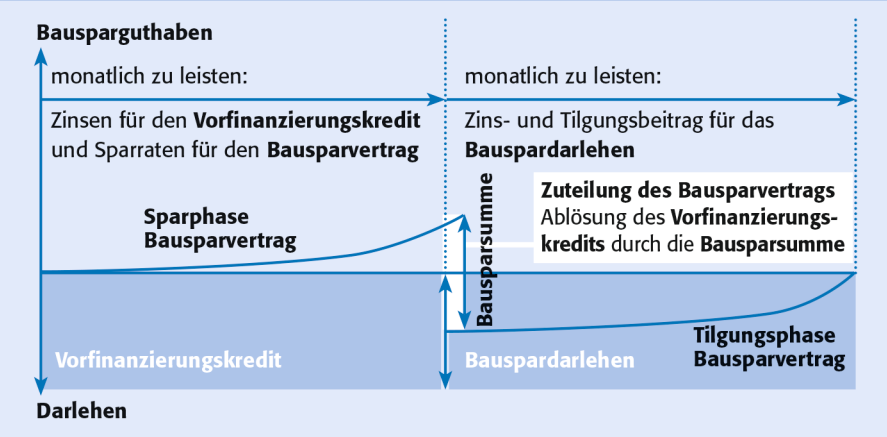
Was ist ein Vorfinanzierungskredit und wie funktioniert er?

Sie können einen **Vorfinanzierungskredit** erhalten, bevor Ihr **Bausparvertrag** zugeteilt wird und bevor Sie das für die **Zuteilung** erforderliche **Mindestspargut-haben** auf Ihrem **Bausparvertrag** angespart haben.

Die **Darlehenssumme** des **Vorfinanzierungskredits** entspricht der **Bauspar-summe** des **Bausparvertrags**.

Der abgeschlossene **Bausparvertrag** muss mit den vereinbarten **Sparleistungen** bespart werden. Nach der **Zuteilung** des **Bausparvertrags** wird der **Vorfinanzie-rungskredit** durch das **Bausparguthaben** und das **Bauspardarlehen** abgelöst. Anschließend zahlt der Bausparer das **Bauspardarlehen** zurück.

Ablauf eines Sofortkredits für Bausparer mit monatlicher Besparung des Bausparvertrags – Entwicklung



Wofür können Sie den Vorfinanzierungskredit verwenden?
(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 2 EGBGB)

Vorfinanzierungskredite sind wie **Bauspardarlehen** zu verwenden. Sie bieten die gleichen Einsatzmöglichkeiten für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** (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 genauso abzusichern wie ein **Bauspardarlehen** (siehe Seite 10). Die Bausparkasse kann bis zu einer **Darlehenssumme** von 50.000 Euro auf eine **Absicherung** des **Vorfinanzierungskredits** durch **Grundpfandrechte** verzichten.

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

Sie zahlen für den **Vorfinanzierungskredit Darlehenszinsen** in gleichbleibenden monatlichen Raten bis zur **Zuteilung** des **Bausparvertrags**. Der **Vorfinanzierungskredit** wird erst am Ende seiner Laufzeit zurückgezahlt. Während der Laufzeit des **Vorfinanzierungskredits** sparen Sie den **Bausparvertrag** an. Auf das **Bausparguthaben** erhalten Sie die vereinbarten **Guthabenzinsen**.

Nach der Ablösung des **Vorfinanzierungskredits** durch das **Bausparguthaben** und das **Bauspardarlehen** zahlen Sie **Darlehenszinsen** und **Tilgung** für das **Bauspardarlehen**.

Der **Vorfinanzierungskredit** hat einen festen **Sollzinssatz**. Dieser Zinssatz ändert sich nicht während der vereinbarten **Festzinsperiode**. Die **Festzinsperiode** kann entweder bis zur **Zuteilung** des **Bausparvertrags** reichen oder früher enden.

Wenn sie früher endet, wird normalerweise eine neue Vereinbarung mit einem ebenfalls festen **Sollzinssatz** getroffen. In diesem Fall gibt es ein Zinsänderungs-

risiko, da der **Sollzinssatz** für die neue **Festzinsperiode** höher oder niedriger sein kann. Wenn die **Festzinsperiode** vor der **Zuteilung** endet und keine neue Zinsvereinbarung getroffen wird, dann wird der **Vorfinanzierungskredit** mit einem variablen **Sollzinssatz** fortgeführt. Der Zinssatz kann sich ändern, was bedeutet, dass Ihre Raten steigen oder sinken können.

Ein **Vorfinanzierungskredit** kann während der vereinbarten **Festzinsperiode** regelmäßig nur gegen Zahlung einer **Vorfälligkeitsentschädigung** zurückgezahlt werden. Ist der **Vorfinanzierungskredit** durch ein **Grundpfandrecht** gesichert oder diente er dem Erwerb einer Immobilie (Immobiliar-**Verbraucherdarlehen**), muss der **Darlehensnehmer** ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Rückzahlung haben. Die **Vorfälligkeitsentschädigung** wird von der Bausparkasse nach den Vorgaben des Bundesgerichtshofs mit einer zertifizierten finanzmathematischen Software berechnet.

Unabhängig von einer längeren **Festzinsperiode** kann der **Darlehensnehmer** den **Vorfinanzierungskredit** zehn Jahre nach vollständigem Empfang oder nach Vereinbarung einer neuen **Festzinsperiode** mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. In diesem Fall fällt keine **Vorfälligkeitsentschädigung** an.

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

Bausparkassen sind nach den gesetzlichen Vorgaben (§§ 490, 498 BGB) berechtigt, einen **Vorfinanzierungskredit** zu kündigen und die sofortige Rückzahlung der **Restschuld** zu fordern, wenn der **Darlehensnehmer** nicht vertragsgemäß handelt. Dies gilt insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen Raten. Ein Kündigungsgrund liegt auch vor, wenn sich die **Vermögensverhältnisse** des **Darlehensnehmers** oder die **Werthaltigkeit einer Sicherheit** für den **Vorfinanzierungskredit** wesentlich verschlechtern. Wird die fällige **Restschuld** nicht ausgeglichen, kann die Bausparkasse mit der zwangsweisen **Verwertung der Sicherheiten** beginnen. Dies kann, als letzte Möglichkeit, die **Zwangsversteigerung** der Immobilie umfassen.

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

Für den **Vorfinanzierungskredit** gelten bezüglich der Kosten die gleichen Regelungen wie für das **Bauspardarlehen** selbst (siehe Seite 13). Wenn eine **Sicherheit** für den **Vorfinanzierungskredit** und für das spätere **Bauspardarlehen** genutzt wird, fallen die Kosten für diese **Sicherheit** nur einmal an.

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für den **Vorfinanzierungskredit** können steuerlich absetzbar sein. Wenden Sie sich wegen der steuerlichen Auswirkungen bitte an Ihren Steuerberater.

Modellrechnung für einen Vorfinanzierungskredit mit Ablösung durch einen Bausparvertrag nach Zuteilung und mit Absicherung eines Grundpfandrechts

(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziff 6 EGBGB)

Das folgende Beispiel dient lediglich der Darstellung des typischen Ablaufs und stellt keine Kreditwerbung dar. Die dargestellten Konditionen und der Vertragsverlauf sind fiktiv und können vom konkreten Angebot der Alte Leipziger Bauspar AG abweichen.

	Vorfinanzierungs-kredit	Bausparvertrag (Sparphase)
Netto-Darlehen/Bausparsumme	100.000 €	100.000 €
Fester Sollzins p.a. für das Vorausdarlehen	3,00 %	
Guthabenzins für den Bausparvertrag p.a.[1]		0,90 %
Monatliche Sollzinsrate/ Monatliche Sparleistungen bis Zuteilung	250 €	333 €
Anzahl der Raten für Zins und Tilgung		120
Abschlussgebühr für den Bausparvertrag (1 % der Bausparsumme – einmalig bei Abschluss des Vertrages)		1.000 €
Bausparguthaben bei Zuteilung[2]		ca. 40.300 €
Laufzeit des Vorfinanzierungskredits/ Spardauer bis zur voraussichtlichen Zuteilung	ca. 10 Jahre	ca. 10 Jahre

	Bauspardarlehen (Tilgungsphase)
Netto-Darlehen	ca. 59.700 €
Fester Sollzinssatz p.a.[1]	3,15 %
Effektiver Jahreszins nach PAngV	3,34 %
Laufzeit des Bauspardarlehens	ca. 15 Jahre 2 Monate
Monatlicher Zins- und Tilgungsbeitrag	414 €
Anzahl der Raten für Zins und Tilgung	182
Zu zahlender Gesamtbetrag für das Bauspardarlehen	ca. 75.100 €

Daten zur gesamten Laufzeit	
Gesamtlaufzeit	ca. 25 Jahre 2 Monate
Effektiver Jahreszins über die Gesamtlaufzeit[3]	3,56 %
Angenommene Kosten der Absicherung des Darlehen	273 €
Gesamtkosten[4]	ca. 45.000 €
Zu zahlender Gesamtbetrag[5]	ca. 145.000 €

Fußnoten siehe nächste Seite

1 Gültig für Bausparverträge AL_Neo Klassik mit Abschlussjahr 2025 der Alte Leipziger Bauspar AG, Alte Leipziger-Platz 1, 61440 Oberursel.

2 Zuteilung erfolgt ab einem Mindestsparguthaben von 40 % der Bausparsumme und einer Bewertungszahl von 34. Der genaue Zuteilungstermin kann nicht vorhergesagt werden, insoweit kann die Laufzeit des Vorfinanzierungskredits geringfügig abweichen.

3 Kosten für die Eintragung einer Grundschuld zur Sicherung des Darlehens sind in Höhe von 273 € berücksichtigt. Evtl. können weitere Kosten anfallen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt und bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht berücksichtigt worden sind.

4 Beinhaltet die Abschlussgebühr, Sollzinsen und die Kosten der Absicherung des Darlehen abzüglich Guthabenzinsen.

5 Nettodarlehen für die Vorfinanzierung und Gesamtkosten.

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

Die Bausparkasse bietet auch ohne vorhandenen **Bausparvertrag** und ohne Neuabschluss eines **Bausparvertrags Darlehen** für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** als **„sonstiges Baudarlehen“** im Sinne des Bausparkassengesetzes an.

Für die Rückzahlung des **Darlehens** gibt es zwei Möglichkeiten. Entweder erfolgt sie **annuitätisch** (mit monatlich gleichbleibenden Raten aus **Darlehenszinsen** und **Tilgung**) oder endfällig, wobei die gesamte **Tilgung** am Ende der Laufzeit des **Darlehens** erfolgt. Bei endfälligen **Darlehen**, bei denen statt einer **Tilgung** des **Darlehens** Zahlungen auf eine **Kapital-Lebensversicherung** erfolgen, müssen zusätzlich zu den **Darlehenszinsen** auch Beiträge für eine Versicherung gezahlt werden.

Wofür können Sie ein sonstiges Baudarlehen verwenden?
(Informationen gemäß Art. 247a § 1 Abs. 2 Ziffer 2 EGBGB)

Sonstige Baudarlehen können für die gleichen **wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen** wie **Bauspardarlehen** verwendet werden (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** muss ebenso abgesichert werden 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 monatlich gleichbleibende Raten während der **Festzinsperiode**. Die Höhe und Anzahl der Raten sind im **Darlehensvertrag** festgelegt. Während der Rückzahlung sinkt der Zinsanteil in der Rate, und der **Tilgung**santeil steigt. Die letzte Rate kann in ihrer Höhe von den anderen Raten abweichen.

Für ein endfälliges **sonstiges Baudarlehen** zahlen Sie zunächst nur die **Darlehenszinsen** in monatlichen Raten. Die **Tilgung** erfolgt erst am Ende der Laufzeit. Erträge von **Tilgungsaussetzungsprodukten** kommen Ihnen zugute. Als **Tilgungsaussetzungsprodukt** kommt zum Beispiel eine **Kapital-Lebensversicherung** in Frage. Dabei wird zum Ende der **Darlehen**slaufzeit die Versicherungssumme für die Tilgung des **Darlehens** verwendet. Wenn das Darlehen durch ein **Tilgungsaussetzungsprodukt** abgelöst werden soll, besteht das Risiko, dass dieses **Tilgungsaussetzungsprodukt** nicht ausreicht, um die **Restschuld** vollständig zurückzuzahlen.

Das **sonstige Baudarlehen** hat regelmäßig einen festen **Sollzinssatz**. Dieser Zinssatz bleibt während der **Festzinsperiode** gleich. Die **Festzinsperiode** kann bis zur **Tilgung** des **Darlehens** dauern oder früher enden. Wenn sie früher endet, wird eine neue Zinsvereinbarung getroffen. In diesem Fall gibt es ein Zinsänderungsrisiko, weil bei Abschluss des **Darlehens** noch nicht feststeht, ob der **Sollzinssatz** für die nächste **Festzinsperiode** höher oder niedriger sein wird. Die Bausparkasse informiert Sie rechtzeitig und macht ein Angebot für eine neue Zinsvereinbarung. Wenn keine neue Zinsvereinbarung getroffen wird, wird das **Darlehen** nach Ablauf der **Festzinsperiode** mit einem variablen **Sollzinssatz** fortgeführt. Wenn sich der Zinssatz ändert, können Ihre Raten steigen oder sinken.

Ein **sonstiges Baudarlehen** kann während der vereinbarten **Festzinsperiode** regelmäßig nur gegen Zahlung einer **Vorfälligkeitsentschädigung** vorzeitig zurückgezahlt werden. Ist das sonstige **Baudarlehen** durch ein **Grundpfandrecht** gesichert oder diente es dem Erwerb einer Immobilie (Immobiliar-**Verbraucherdarlehen**), muss der **Darlehensnehmer** ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Rückzahlung haben. Die **Vorfälligkeitsentschädigung** wird von der Bausparkasse nach den Vorgaben des Bundesgerichtshofs mit einer zertifizierten finanzmathematischen Software berechnet.

Unabhängig von einer längeren **Festzinsperiode** kann der **Darlehensnehmer** das **sonstige Baudarlehen** zehn Jahre nach vollständigem Empfang oder nach Vereinbarung einer neuen **Festzinsperiode** mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. In diesem Fall fällt keine **Vorfälligkeitsentschädigung** an.

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

Bausparkassen sind nach den gesetzlichen Vorgaben (§§ 490, 498 BGB) berechtigt, ein **sonstiges Baudarlehen** bei nicht vertragsgemäßem Verhalten des **Darlehensnehmers** zu kündigen und die sofortige Rückzahlung der **Restschuld** zu fordern. Ein nicht vertragsgemäßes Verhalten liegt insbesondere bei Nichtzahlung der fälligen Raten vor. Ein Kündigungsgrund besteht auch, wenn sich die **Vermögensverhältnisse** des **Darlehensnehmers** oder die **Werthaltigkeit einer Sicherheit** wesentlich verschlechtern. Wenn die fällige **Restschuld** nicht zurückgezahlt wird, kann die Bausparkasse mit der zwangsweisen **Verwertung der Sicherheiten** beginnen. Dies kann, als letzte Möglichkeit, die **Zwangsversteigerung** der Immobilie umfassen.

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

Für ein **sonstiges Baudarlehen** gelten bezüglich der Kosten dieselben Regeln wie für das **Bauspardarlehen** (siehe Seite 13).

Steuerliche Auswirkungen

Die Kosten für ein **sonstiges Baudarlehen** können eventuell steuerlich absetzbar sein. Wenden Sie sich wegen der steuerlichen Auswirkungen bitte an Ihren Steuerberater.

Das Schlichtungsverfahren der privaten Bausparkassen

Sollte es zu einer Meinungsverschiedenheit zwischen Ihnen und einer privaten Bausparkasse kommen, empfehlen wir Ihnen, sich zunächst an die Bausparkasse zu wenden.

Falls Sie sich nicht einigen können, steht Ihnen das Schlichtungsverfahren des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. zur Verfügung. Sie können einen Antrag auf ein Verfahren zur **außergerichtlichen Streitbeilegung** über alle Produkte und Dienstleistungen der privaten Bausparkassen stellen. Die Details dazu finden Sie in der Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die Sie auf Wunsch von der Schlichtungsstelle erhalten oder unter www.schlichtungsstelle-bausparen.de abrufen können.

Die Schlichtungsstelle des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. ist als sogenannte „Verbraucherschlichtungsstelle“ anerkannt. Sie erreichen diese Schlichtungsstelle wie folgt:

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

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

Weitergehende Informationen und Musterberechnungen

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

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

Elf goldene Regeln des Verbands 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?
   Überlegen Sie, welcher **Bauspartarif** am besten zu Ihren Plänen und zu Ihren finanziellen Verhältnissen passt.

2. Welche **Bausparsumme** brauche ich für mein Vorhaben?
   Bestimmen Sie die erforderliche **Bausparsumme** für Ihr Projekt.

3. Wie hoch ist die **Abschlussgebühr** für meine **Bausparsumme**?
   Informieren Sie sich über die Höhe der **Abschlussgebühr** für Ihren **Bausparvertrag**.

4. Wie hoch sind meine Sparzahlungen, wann muss ich sie leisten und wie wird mein **Bausparguthaben** verzinst?
   Klären Sie die Höhe, den Zeitpunkt der Zahlung Ihrer **Sparleistungen** und die Höhe der für Ihr **Bausparguthaben** gezahlten **Guthabenzinsen**.

5. Kann ich **Sonderzahlungen** leisten und was nützen mir diese?
   Fragen Sie, ob **Sonderzahlungen** möglich sind und wie sie Ihre Sparzeit verkürzen können.

6. Wann kann ich voraussichtlich über die zugeteilte **Bausparsumme** verfügen?
   Erkundigen Sie sich, wann Sie voraussichtlich mit der **Zuteilung** des **Bausparvertrags** rechnen können. Fragen Sie, welches **Mindestsparguthaben** hierfür erforderlich ist.

7. Wie hoch ist mein Guthaben zum voraussichtlichen **Zuteilung**stermin?
   Klären Sie die Höhe Ihres **Bausparguthabens** zum voraussichtlichen Zeitpunkt der **Zuteilung**. Aus der Differenz von **Bausparsumme** und dem voraussichtlichen **Bausparguthaben** zum Zeitpunkt der **Zuteilung** ergibt sich die voraussichtliche **Darlehenssumme** Ihres **Bauspardarlehens**.

8. Welche Änderungen kann ich in der **Sparphase** vornehmen?
   Fragen Sie, welche Änderungen während der **Sparphase** des **Bausparvertrags** möglich sind.

Wenn Sie bereits konkrete Finanzierungsabsichten haben, sind für Sie folgende Punkte ebenfalls wichtig:

9. Wie hoch sind meine späteren Leistungen für **Darlehen**szinsen und **Tilgung**?
   Ermitteln Sie die Höhe der zu zahlenden **Darlehen**sraten (**Darlehenszinsen** und **Tilgungsbeiträge**).

10. Wie lange muss ich zurückzahlen?
    Klären Sie die voraussichtliche **Tilgungsdauer** Ihrer Finanzierung. Fragen Sie nach einem **Tilgungsplan**. Erkundigen Sie sich, inwieweit **Sondertilgungen** möglich sind.

11. Welche zusätzlichen Finanzierungsmittel benötige ich noch und was muss ich dafür zahlen?
    Prüfen Sie, ob Sie weitere Finanzierungsmittel benötigen und welche Kosten dafür anfallen.

Glossar

In diesem Kapitel haben wir für Sie alle wichtigen Begriffe rund um den **Bausparvertrag** und den **Darlehensvertrag** zusammengefasst. Sie finden hier auch alle Begriffe, die im Fettdruck gekennzeichnet sind.

Abgeltungssteuer

Einkünfte aus **Kapitalvermögen** werden mit einem festen Steuersatz von 25 Prozent (zuzüglich **Solidaritätszuschlag** und gegebenenfalls Kirchensteuer) besteuert. Dies gilt auch für die **Guthabenzinsen** auf das **Bausparguthaben**. Die Bausparkasse behält diese Abgeltungssteuer automatisch ein und zahlt sie an das Finanzamt.
Bei der Ermittlung der zu versteuernden Einkünfte aus **Kapitalvermögen** kann der **Sparer-Pauschbetrag** abgezogen werden. Hierfür ist ein **Freistellungauftrag** erforderlich. Der **Sparer-Pauschbetrag** liegt pro Jahr bei 2.000 Euro für **zusammenveranlagte Ehegatten oder Lebenspartner** und bei 1.000 Euro für andere Personen. Grundsätzlich ist mit dem Abzug der Abgeltungssteuer aus steuerlicher Sicht alles erledigt.
Eine Angabe der Erträge aus **Kapitalvermögen** in der „Anlage KAP" in der Steuererklärung ist daher normalerweise nicht erforderlich. Manchmal kann sich eine freiwillige Angabe in der Steuererklärung lohnen. Dies gilt zum Beispiel, wenn der persönliche Steuersatz des Bausparers unter 25 Prozent liegt.

Abschlussgebühr

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

Absicherung

Zur Absicherung eines **Darlehens** wird oft ein **Grundpfandrecht** (d.h. eine **Grundschuld** oder eine **Hypothek**) im **Grundbuch** eingetragen. In dem Fall, dass die Bausparkasse die Finanzierung zusammen mit einer Bank oder einer Versicherung als **Darlehensgeber** durchführt, kann sich die Bausparkasse gegebenenfalls auch mit einer nachrangigen Absicherung im **Grundbuch** einverstanden erklären. Bei **Darlehen** bis zu einer **Darlehenssumme** von 50.000 Euro kann die Bausparkasse auf eine Absicherung durch ein **Grundpfandrecht** verzichten.

Agio

Bei Auszahlung eines **Darlehens** kann ein mitausgezahlter Aufschlag (Agio) zur **Darlehenssumme** vereinbart werden. Das Agio wird in der Regel in Prozent angegeben. Das Gegenstück zum Agio ist das **Disagio**.

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (ABB)

In den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (oft als „ABB" abgekürzt) werden die

wesentlichen Regeln für **Bausparverträge** vereinbart. Sie sind von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt und werden Bestandteil des **Bausparvertrags**.

Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag

Informationen zum Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag finden Sie unter dem Begriff **„Verbraucherdarlehen“**.

Altersvorsorgezulagen

Mit Altersvorsorgezulagen und gegebenenfalls Steuervorteilen unterstützt der Staat den Erwerb, den altersgerechten Umbau sowie die energetische Modernisierung einer selbst genutzten Wohnimmobilie (auch „**Eigenheimrente**“ genannt). Zu den Altersvorsorgezulagen gehören die Grundzulage und die Kinderzulagen. Personen, die einen eigenen Altersvorsorgevertrag nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz abgeschlossen haben und zulageberechtigt sind, können jährlich eine Grundzulage von bis zu 175 Euro und Kinderzulagen von bis zu 300 Euro je Kind erhalten. Für zulageberechtigte Personen unter 25 Jahren zahlt der Staat zusätzlich einen einmaligen Bonus von bis zu 200 Euro.
Wenn eine zulageberechtigte Person einen **Altersvorsorge-Bausparvertrag** abgeschlossen hat, erhöhen die Altersvorsorgezulagen in der **Sparphase** sein **Bausparguthaben**. In der **Darlehen**sphase führen die Altersvorsorgezulagen dazu, dass das **Bauspardarlehen** schneller zurückgezahlt wird.

Altersvorsorge-Bausparvertrag

Wenn ein **Bausparvertrag** als zertifizierter Altersvorsorge-Bausparvertrag nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz abgeschlossen wird, können **Sparleistungen** und **Tilgungen** durch die **Eigenheimrente** gefördert werden.

Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen (auch „**Darlehen** mit annuitätischer **Tilgung**“ genannt) zahlt der **Darlehensnehmer** während der **Festzinsperiode** gleichbleibende Raten. Diese Raten (auch „Annuitäten“ genannt) enthalten Zins- und **Tilgung**santeile. Da die Rate bis zum Ende der **Festzinsperiode** gleich hoch bleibt, sinkt der Zinsanteil im Laufe der Zeit. Gleichzeitig steigt der **Tilgung**santeil in der Rate an.

Arbeitnehmer-Sparzulage

Die Arbeitnehmer-Sparzulage wird vom Staat für die Anlage von **vermögenswirksamen Leistungen** gezahlt. Beim Bausparen beträgt der maximal geförderte Betrag bis zu 470 Euro jährlich. Die Arbeitnehmer-Sparzulage beträgt 9 Prozent pro Jahr. Diese Zulage wird für Sparzahlungen gewährt, wenn das zu versteuernde Jahres**einkommen** bis zu 80.000 Euro für **zusammenveranlagte Ehegatten oder Lebenspartner** und bis zu 40.000 Euro für andere Personen beträgt. Bis 2023 lagen diese **Einkommen**sgrenzen bei 17.900 Euro bzw. 35.800 Euro. Die **Bindungsfrist** für die Arbeitnehmer-Sparzulage beträgt sieben Jahre.

Außergerichtliche Streitbeilegung

Bei der außergerichtlichen Streitbeilegung wird versucht, eine Meinungsverschiedenheit ohne

Einschaltung eines Gerichts zu beenden. Dies geschieht vor einer unabhängigen Stelle mit Hilfe einer neutralen (unparteiischen und unabhängigen) Person. Eine Form davon ist das Schlichtungsverfahren, das bei Streitigkeiten zwischen einem Unternehmen und einem Verbraucher genutzt werden kann. Dabei können Verbraucher die Hilfe staatlicher oder staatlich anerkannter Schlichtungsstellen in Anspruch nehmen. Bei Streitigkeiten mit einer privaten Bausparkasse können Bausparer das Schlichtungsverfahren des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. nutzen.

Bauspardarlehen

Nach der **Zuteilung** des **Bausparvertrags** kann der Bausparer bei der Bausparkasse ein Bauspardarlehen beantragen. Das Bauspardarlehen darf nur für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** verwendet werden. Bei einem positiven Ergebnis der **Kreditwürdigkeitsprüfung** und ausreichender **Sicherheit** kann ein **Darlehensvertrag** zwischen der Bausparkasse und dem Bausparer über das Bauspardarlehen geschlossen werden. Bauspardarlehen sind in der Regel durch ein **Grundpfandrecht** zu sichern. Bei **Darlehen** bis zu einer **Darlehenssumme** von 50.000 Euro kann die Bausparkasse auf eine **Absicherung** durch ein **Grundpfandrecht** verzichten.

Bausparförderung

Bausparen wird staatlich gefördert durch die **Wohnungsbauprämie**, die **Arbeitnehmer-Sparzulage** und die **Eigenheimrente**. Die **Arbeitnehmer-Sparzulage** setzt voraus, dass **vermögenswirksame Leistungen** auf den **Bausparvertrag** eingezahlt worden sind. Eine Förderung von **Sparleistungen** oder **Tilgungen** durch die **Eigenheimrente** setzt voraus, dass der **Bausparvertrag** bzw. **Darlehensvertrag** als sog. „Altersvorsorgevertrag" nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz anerkannt ist. Für die **Arbeitnehmer-Sparzulage** und die **Wohnungsbauprämie** gelten gesetzliche **Einkommensgrenzen**.

Bausparguthaben

Dem Bausparkonto werden die eingezahlten **Sparleistungen** einschließlich aller eingezahlten **vermögenswirksamen Leistungen**, die **Guthabenzinsen** sowie gegebenenfalls auch **Wohnungsbauprämien** gutgeschrieben.
Bei einem zertifizierten **Altersvorsorge-Bausparvertrag**, der durch die **Eigenheimrente** gefördert wird, werden auch die staatlichen **Altersvorsorgezulagen** gutgeschrieben. Die Summe dieser Beträge bildet das Bausparguthaben.

Bausparsumme

Bausparverträge werden über eine vom Bausparer gewählte Bausparsumme abgeschlossen. Die Bausparsumme wird als fester Betrag mit dem Bausparer vereinbart und besteht aus dem **Bausparguthaben** und dem **Bauspardarlehen**. Die Bausparsumme ist somit der Betrag, der nach der **Zuteilung** des Bausparvertrags und Bewilligung des **Bauspardarlehens** an den Bausparer ausgezahlt wird. Die Bewilligung des **Bauspardarlehens** setzt eine positive **Kreditwürdigkeitsprüfung** und eine ausreichende **Sicherheit** voraus.

Bauspartarif

Der Bauspartarif bestimmt die wesentlichen Merkmale des **Bausparvertrags**. Diese Merkmale umfassen die Höhe der Spar- und **Tilgungsbeiträge**, die Gebühren und **Entgelte** sowie die

Höhe der **Guthabenzinsen** und **Darlehenszinsen**. Dazu kommen noch die Bestimmungsgrößen für die **Zuteilung**, wie die **Mindestsparzeit** und das **Mindestsparguthaben**. Ein Bauspartarif kann verschiedene Tarifvarianten beinhalten. Besonderheiten ergeben sich bei einem **Optionstarif**.

Bausparvertrag

Der Bausparvertrag ist ein Vertrag, den der Bausparer mit der Bausparkasse abschließt. Aufgrund des Bausparvertrags erwirbt der Bausparer nach seinen **Sparleistungen** einen Rechtsanspruch auf ein **Bauspardarlehen**. Der Bausparer wählt bei Abschluss des Bausparvertrags einen **Bauspartarif**.
Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte **Bausparsumme** abgeschlossen. Diese **Bausparsumme** bestimmt zum Beispiel den **Regelsparbeitrag** und die **Tilgungsbeiträge** sowie das **Mindestsparguthaben**.
Nach der **Zuteilung** des Bausparvertrags und Bewilligung des **Bauspardarlehens** wird dem Bausparer die **Bausparsumme** ausgezahlt. Sie besteht aus dem angesparten **Bausparguthaben** und dem **Bauspardarlehen**.
Wenn ein Bausparvertrag als zertifizierter **Altersvorsorge-Bausparvertrag** nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz abgeschlossen wird, können **Sparleistungen** und **Tilgungen** durch die **Eigenheimrente** gefördert werden.

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der Wert der Immobilie, der im Zusammenhang mit der Bestellung einer **Grundschuld** oder einer **Hypothek** festgelegt wird. Dieser Wert darf den festgestellten Verkaufswert der Immobilie nicht überschreiten.
Bei der Feststellung des Beleihungswerts werden nur die dauerhaften Eigenschaften und der Ertrag berücksichtigt, den die Immobilie bei ordnungsgemäßer Nutzung nachhaltig erzielen kann.
Im Unterschied zum **Verkehrswert**, der den aktuellen Marktwert der Immobilie darstellt, berücksichtigt der Beleihungswert mögliche Wertschwankungen und einen Sicherheitsabschlag.
Nach dem Bausparkassengesetz dürfen Bausparkassen ohne ausreichende zusätzliche **Sicherheiten Darlehen** zur Finanzierung selbstgenutzten Wohneigentums bis zu einem Beleihungswert von maximal 100 Prozent vergeben. **Darlehen** zu anderen Finanzierungszwecken dürfen bis zu einem Beleihungswert von maximal 80 Prozent vergeben werden.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden von dem **Darlehensgeber** ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den noch nicht ausgezahlten Teil der **Darlehenssumme** eines **Darlehens** berechnet. Bereitstellungszinsen sind das **Entgelt** dafür, dass der **Darlehensgeber** das **Darlehen** zu den vereinbarten Konditionen bereitstellt, aber noch nicht auszahlen kann. Dies kann daran liegen, dass noch nicht alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder der **Darlehensnehmer** das **Darlehen** noch nicht abgerufen hat.
Wurde ein Teil der **Darlehenssumme** bereits ausgezahlt, zahlt der **Darlehensnehmer** auf diesen Teil **Darlehenszinsen** und auf den nicht ausgezahlten Teil Bereitstellungszinsen. Ruft der **Darlehensnehmer** das vereinbarte **Darlehen** ganz oder teilweise nicht ab, kann der **Darlehensgeber** regelmäßig eine **Nichtabnahmeentschädigung** verlangen.

Die **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** sehen regelmäßig vor, dass eine Bausparkasse für das bereitgehaltene **Bauspardarlehen** ab einem bestimmten Zeitpunkt Bereithaltungszinsen verlangen kann. Die Bausparkasse kann keine **Nichtabnahmeentschädigung** verlangen, wenn der Bausparer das Bauspardarlehen nicht in Anspruch nehmen will.

Bewertungszahl

Die Bewertungszahl wird an bestimmten Stichtagen berechnet. Die Höhe der Bewertungszahl bestimmt die Reihenfolge der **Zuteilung** von **Bausparverträgen**. Eine höhere Bewertungszahl eines **Bausparvertrags** bedeutet, dass dieser **Bausparvertrag** schneller zugeteilt werden kann als andere **Bausparverträge**.

Bindungsfrist

Die Bindungsfrist ist wichtig für die **Arbeitnehmer-Sparzulage** und eventuell für die **Wohnungsbauprämie**. Bei der **Arbeitnehmer-Sparzulage** beträgt die Bindungsfrist sieben Jahre. Das bedeutet, dass der Bausparer nach Ablauf von sieben Jahren frei über das **Bausparguthaben** verfügen kann, ohne die **Arbeitnehmer-Sparzulage** zu verlieren.
Für die **Wohnungsbauprämie** gilt: Wenn der **Bausparvertrag** ab dem 1. Januar 2009 abgeschlossen worden ist, muss das **Bausparguthaben** nach der **Zuteilung** für „wohnwirtschaftliche Zwecke“ nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz verwendet werden, um die **Wohnungsbauprämie** nicht zu verlieren. Zu diesen „wohnwirtschaftlichen Zwecken“ nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz gehören zum Beispiel der Neubau, der Kauf, die Modernisierung oder die energetische Sanierung einer Wohnimmobilie.
Bausparer, die bei Abschluss des **Bausparvertrags** jünger als 25 Jahre sind, sind von dieser Verwendungsbindung ausgenommen. Sie können nach einer Bindungsfrist von sieben Jahren das **Bausparguthaben** für beliebige Zwecke verwenden und behalten die **Wohnungsbauprämien** der letzten sieben Sparjahre. Diese Ausnahme kann jeder Bausparer nur einmal, also nur für einen einzigen vor der Vollendung des 25. Lebensjahres abgeschlossenen **Bausparvertrag**, nutzen.

Bruttoeinkommen

Das Bruttoeinkommen ist das gesamte **Einkommen** (alle Einnahmen, zum Beispiel aus Erwerbstätigkeit, aus **Kapitalvermögen** und aus Vermietung) vor Abzug von Steuern und Sozialabgaben.

Bürgschaft

Eine Bürgschaft ist eine **Sicherheit** für den **Darlehensgeber**. Dabei verpflichtet sich eine andere Person (der Bürge), für den **Darlehensnehmer** unter bestimmten vereinbarten oder gesetzlichen Voraussetzungen Zahlungen an den **Darlehensgeber** zu leisten, wenn der **Darlehensnehmer** diese Zahlungen nicht leistet. Bei einer Bankbürgschaft ist der Bürge eine Bank.

Darlehen

Bei einem Darlehen (auch „Kredit“ genannt) stellt ein **Darlehensgeber** einem **Darlehensnehmer** aufgrund eines **Darlehensvertrags** für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum einen bestimmten Geldbetrag zur Verfügung. Dieser Geldbetrag wird zu einem vereinbarten **Sollzinssatz** verzinst und muss vom **Darlehensnehmer** in der vereinbarten Laufzeit mit **Darlehenszinsen** zurückgezahlt werden.

Die Bausparkassen vergeben verschiedene Arten von Darlehen: **Bauspardarlehen**, **Zwischenkredite**, **Vorfinanzierungskredite** (auch „Vorausdarlehen" genannt) und **sonstige Baudarlehen.**

Darlehensgeber und Darlehensnehmer

Der Darlehensgeber und der Darlehensnehmer schließen einen **Darlehensvertrag**. Aufgrund dieses **Darlehensvertrags** stellt der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum einen bestimmten Geldbetrag zur Verfügung. Dieser Geldbetrag wird zu einem vereinbarten **Sollzinssatz** verzinst und muss in der vereinbarten Laufzeit mit **Darlehenszinsen** an den Darlehensgeber zurückgezahlt werden. Bei einem **Bauspardarlehen**, einem **Vorfinanzierungskredit**, einem **Zwischenkredit** oder einem **sonstigen Baudarlehen** ist die Bausparkasse die Darlehensgeberin und der Bausparer ist der Darlehensnehmer.

Darlehenssumme

Die Darlehenssumme (auch „Darlehensbetrag" oder „Bruttodarlehensbetrag" genannt) ist die Höhe des **Darlehens**, die im **Darlehensvertrag** vereinbart ist.

Darlehensvermittler

Darlehensvermittler vermitteln **Darlehen** an **Darlehensnehmer** und erhalten dafür Provisionen. Die Provision kann von dem **Darlehensgeber**, von Dritten oder vom **Darlehensnehmer** gezahlt werden.

Darlehensvertrag

Der Darlehensvertrag ist ein Vertrag, der zwischen dem **Darlehensgeber** und dem **Darlehensnehmer** abgeschlossen wird. Der **Darlehensgeber** verpflichtet sich im Darlehensvertrag dazu, dem **Darlehensnehmer** einen bestimmten Geldbetrag (den **Nettodarlehensbetrag**) unter gewissen Bedingungen auszuzahlen. Der **Darlehensnehmer** zahlt dafür die vereinbarten **Darlehenszinsen** an den **Darlehensgeber**. Spätestens am Ende der vereinbarten Laufzeit des **Darlehens** muss der zurückzuzahlende **Gesamtbetrag des Darlehens** an den **Darlehensgeber** gezahlt werden. Bausparkassen schließen Darlehensverträge über **Bauspardarlehen**, **Vorfinanzierungskredite**, **Zwischenkredite** oder **sonstige Baudarlehen** ab.

Darlehenszinsen

Der **Sollzinssatz** bestimmt, wie viele Darlehenszinsen ein **Darlehensnehmer** für ein **Darlehen** zahlen muss. Die Höhe des **Sollzinssatzes** für das **Bauspardarlehen** wird bei Abschluss des **Bausparvertrags** mit der Wahl des **Bauspartarifs** festgelegt. Dieser Zinssatz gilt für die gesamte Vertragslaufzeit, bis der **Darlehensnehmer** das gesamte **Bauspardarlehen** zurückgezahlt hat.
Bei **Vorfinanzierungskrediten** (auch „Vorausdarlehen" genannt), **Zwischenkrediten** und **sonstigen Baudarlehen** bietet die Bausparkasse einen Darlehenszins an, der von den aktuellen Verhältnissen am Kapitalmarkt abhängt. Der **Sollzinssatz** kann gebunden sein. Ist der **Sollzinssatz** gebunden, wird er für die gesamte Laufzeit des **Darlehens** oder für eine kürzere **Festzinsperiode** festgelegt.

Disagio

Bei der Auszahlung eines **Darlehens** kann ein Abschlag (Disagio) von der **Darlehenssumme** vereinbart werden. Das Disagio wird in der Regel in Prozent angegeben. Beispielsweise werden bei einem Disagio von 1 Prozent bei einer **Darlehenssumme** von 100.000 Euro nur 99.000 Euro ausgezahlt. Der **Darlehensnehmer** muss jedoch 100.000 Euro zurückzahlen und **Darlehenszinsen** hierauf zahlen. Das Gegenstück zum Disagio ist das **Agio**.

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins ist der Prozentsatz, der die **Gesamtkosten** des **Darlehens** pro Jahr im Verhältnis zur **Darlehenssumme** angibt. Nach der Preisangabenverordnung muss der effektive Jahreszins als „Preisschild" für das **Darlehen** zu Vergleichszwecken angegeben werden. Der effektive Jahreszins berechnet sich aus dem **Sollzinssatz** und sonstigen Kosten, die der **Darlehensnehmer** im Zusammenhang mit dem **Darlehensvertrag** zu zahlen hat und die dem **Darlehensgeber** bekannt sind.

Eigenheimrente

Mit der Eigenheimrente (auch „Wohn-Riester" genannt) unterstützt der Staat den Erwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie mit **Altersvorsorgezulagen** und gegebenenfalls Steuervorteilen. Zu den **Altersvorsorgezulagen** gehören die Grundzulage und die Kinderzulagen. Zulageberechtigte Personen können jährlich eine Grundzulage von bis zu 175 Euro sowie Kinderzulagen von bis zu 300 Euro je Kind erhalten. Für zulageberechtigte Personen unter 25 Jahren zahlt der Staat zusätzlich einen einmaligen Bonus von bis zu 200 Euro.
Von dieser staatlichen Förderung können auch zulageberechtigte Personen profitieren, die ihr Zuhause altersgerecht oder barrierefrei umbauen. Seit 2024 werden zudem bestimmte Maßnahmen zur energetischen Sanierung mit der Eigenheimrente gefördert.
Voraussetzung für die Förderung sind jährliche Einzahlungen der zulageberechtigten Personen auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag, zum Beispiel einen **Altersvorsorge-Bausparvertrag**. Die staatliche Förderung kann sowohl für das Ansparen von **Eigenkapital** auf dem **Altersvorsorge-Bausparvertrag** als auch für die **Tilgung** eines dafür aufgenommenen **Bauspardarlehens** in Anspruch genommen werden.
Für die Eigenheimrente gibt es keine gesetzlichen **Einkommen**sgrenzen. Die Besteuerung greift erst im Rentenalter (nachgelagerte Besteuerung).

Eigenkapital

Unter Eigenkapital versteht man im Rahmen der Immobilienfinanzierung die Geldmittel, die der **Darlehensnehmer** zur Verfügung hat, um den Kaufpreis oder die Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie zu bezahlen. Zum Eigenkapital gehören beispielsweise Bargeld, Sparguthaben, Wertpapiere und das **Bausparguthaben**. Vom Eigenkapital zu trennen sind die Eigenleistungen. Das sind Tätigkeiten zum Zwecke des Baus, der Modernisierung oder des Umbaus einer Immobilie, die der **Darlehensnehmer** mit seiner eigenen Arbeitskraft erbringen kann.

Einkommen

Vom **Bruttoeinkommen** kann das zu versteuernde Einkommen berechnet werden. Dazu werden Freibeträge, Werbungskosten, Sonderausgaben und weitere mögliche Abzugsbeträge abgezogen. Zu den Abzügen gehören Grundfreibeträge, Freibeträge für Kinder, sowie Abzüge

für Werbungskosten und Sonderausgaben, zum Beispiel für Altersvorsorge, Kranken- und Arbeitslosenversicherung.
Das Haushalts-Nettoeinkommen ergibt sich, wenn vom **Bruttoeinkommen** aller zum Haushalt gehörender Personen die Einkommenssteuer, die Lohnsteuer, die Kirchensteuer und der **Solidaritätszuschlag** sowie die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung abgezogen werden.
Zu den Pflichtbeiträgen zur Sozialversicherung gehören die Beiträge zur Arbeitslosenversicherung, zur gesetzlichen Rentenversicherung und die Beiträge zur freiwilligen und privaten Krankenversicherung sowie zur sozialen und privaten Pflegeversicherung.
Für Finanzierungszwecke werden von diesem Haushalts-Nettoeinkommen die Kosten der allgemeinen Lebenshaltung und andere feste wirtschaftliche Belastungen abgezogen, um das verfügbare Haushaltseinkommen zu berechnen. Das verfügbare Haushaltseinkommen ist wichtig für die **Kreditwürdigkeitsprüfung**.

Entgelt

Der Begriff „Entgelt" wird oft wie der Begriff „Gebühr" benutzt. Beispielsweise sind **Bereitstellungszinsen** das Entgelt (die Gebühr) dafür, dass der **Darlehensgeber** das Darlehen zu den vereinbarten Konditionen bereitstellt, aber noch nicht auszahlen kann.

ESIS-Merkblatt

Das Europäische Standardisierte Merkblatt (auch „ESIS-Merkblatt" genannt) enthält vorvertragliche Informationen, die jeder **Darlehensnehmer** von dem **Darlehensgeber** oder einem **Darlehensvermittler** vor dem Abschluss eines **Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrags** auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhält. Diese Informationen dienen dazu, den **Darlehensnehmer** über den wesentlichen Inhalt des Immobiliar-**Verbraucherdarlehens** zu informieren.

Europäische Standardinformationen für Verbraucherkredite

Die Europäischen Standardinformationen für Verbraucherkredite enthalten vorvertragliche Informationen, die der **Darlehensnehmer** von der Bausparkasse oder einem **Darlehensvermittler** vor dem Abschluss eines **Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags** auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhält. Diese Informationen dienen dazu, den **Darlehensnehmer** über den wesentlichen Inhalt des Allgemein-**Verbraucherdarlehens** zu informieren.

Festzinsperiode

Die Festzinsperiode ist der Zeitraum, in dem ein fester **Sollzinssatz**, beispielsweise für einen **Vorfinanzierungskredit**, vereinbart wird. Die Festzinsperiode wird daher auch als Sollzinsbindung bezeichnet.

Freistellungauftrag

Mit einem Freistellungsauftrag können Sparer den **Sparer-Pauschbetrag** nutzen, um keine oder weniger **Abgeltungssteuer** auf ihre Einkünfte aus **Kapitalvermögen** zu zahlen. Dies gilt auch für **Guthabenzinsen** auf das **Bausparguthaben**. Bausparer können den **Sparer-Pauschbetrag** zwischen der Bausparkasse und einer oder mehreren Banken aufteilen. Hierfür müssen Bausparer bei der Bausparkasse und bei jeder Bank, bei der sie Einkünfte aus **Kapitalvermögen** haben, einen Freistellungsauftrag einreichen. Die Summe aller Freistellungsaufträge

darf für **zusammenveranlagte Ehegatten oder Lebenspartner** pro Jahr nicht über 2.000 Euro liegen. Für andere Personen darf diese Summe pro Jahr nicht über 1.000 Euro liegen.

Gesamtbetrag des Darlehens

Der zurückzuzahlende Gesamtbetrag des Darlehens ist der Betrag, den der **Darlehensnehmer** aufgrund des **Darlehensvertrags** an den **Darlehensgeber** zurückzahlen muss. Der Gesamtbetrag des Darlehens umfasst den **Nettodarlehensbetrag** und die **Gesamtkosten** des **Darlehens**.

Gesamtkosten

Die Gesamtkosten umfassen **Darlehenszinsen** und alle Kosten, die der **Darlehensnehmer** im Zusammenhang mit dem **Darlehensvertrag** zu zahlen hat und die dem **Darlehensgeber** bekannt sind. Die Gesamtkosten sind wichtig für die Ermittlung des **effektiven Jahreszinses** nach der Preisangabenverordnung.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das bei den Amtsgerichten geführt wird. Es enthält die Rechtsverhältnisse an Grundstücken und Eigentumswohnungen sowie eventuelle Belastungen wie **Hypotheken** oder **Grundschulden**. Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann Einsicht in das Grundbuch 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 Prozent und 6,5 Prozent. Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie.

Grundpfandrecht

Zu den Grundpfandrechten gehören die **Grundschuld** und die **Hypothek**. Grundpfandrechte werden ins **Grundbuch** eingetragen. Ein Grundpfandrecht gibt dem **Darlehensgeber** das Recht, unter bestimmten Voraussetzungen die **Zwangsversteigerung** einer Immobilie zu betreiben.

Grundschuld

Die Grundschuld ist ein **Grundpfandrecht**, das zur **Absicherung** eines **Darlehens** in das **Grundbuch** eingetragen wird. Anders als die **Hypothek** ist die Grundschuld nicht an ein bestimmtes **Darlehen** gebunden. Das bedeutet, dass der **Darlehensnehmer** eine Grundschuld nach Rückzahlung des **Darlehens** als **Sicherheit** für andere **Darlehen** verwenden kann.

Guthabenzinsen

Die Guthabenzinsen sind die Zinsen, die der Bausparer für sein angespartes **Bausparguthaben** auf seinem Bausparkonto von der Bausparkasse gutgeschrieben bekommt. Ihre Höhe bestimmt sich nach den **Allgemeinen Bedingungen** für Bausparverträge. Sie kann je nach **Bauspartarif** unterschiedlich sein.

Herstellungskosten
Die Herstellungskosten eines Hauses oder einer Wohnung sind die Kosten zur Errichtung dieser Immobilie. Dazu gehören die Kosten für die Erschließung des Grundstücks und für den Architekten. Im weiteren Sinne können auch die Grundstückskosten dazu zählen.

Hypothek
Die Hypothek ist ein **Grundpfandrecht**, das zur **Absicherung** eines **Darlehens** in das **Grundbuch** eingetragen wird. Die Besonderheit der Hypothek ist, dass sie – im Gegensatz zu der **Grundschuld** – an ein bestimmtes **Darlehen** gebunden ist. Dies bedeutet, dass sich ihre Höhe mit jeder **Tilgung** des **Darlehensnehmers** reduziert und die Hypothek erlischt, wenn das **Darlehen** vollständig zurückgezahlt ist.

Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag
Informationen zum Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag finden Sie unter dem Begriff **„Verbraucherdarlehen“**.

Kapital-Lebensversicherung
Die Kapital-Lebensversicherung (auch „kapitalbildende Lebensversicherung“ genannt) ist eine Kombination aus einer **Risiko-Lebensversicherung** mit Zahlung im Todesfall und einem langfristigen Sparen bei einem Lebensversicherungsunternehmen mit Zahlung der vereinbarten Versicherungssumme im Erlebensfall nach dem Vertragsende.
Wenn die versicherte Person vor dem vereinbarten Vertragsende stirbt, erhält die im Vertrag begünstigte Person die vereinbarte Versicherungssumme für den Todesfall ausgezahlt. Erlebt die versicherte Person das vereinbarte Vertragsende, wird das angesparte Kapital an den Versicherungsnehmer oder eine andere, von ihm benannte Person ausgezahlt.
Bei einer Kapital-Lebensversicherung zahlt der Versicherungsnehmer monatlich oder jährlich Beiträge an das Versicherungsunternehmen. Diese Versicherungsbeiträge umfassen einen Kostenanteil, einen Risikoanteil und einen Sparanteil: Einen Teil der Versicherungsbeiträge zieht das Versicherungsunternehmen daher als Kosten ab (Kostenanteil), ein anderer Teil der Beiträge dient für die Zahlung im Todesfall (Risikoanteil) und der übrige Teil der Beiträge wird angespart (Sparanteil). Der Sparanteil wird mit einem garantierten Zins verzinst. Erlebt die versicherte Person das Vertragsende, zahlt das Versicherungsunternehmen die vertraglich garantierte Versicherungssumme aus. Zusätzlich kann das Versicherungsunternehmen auch einen Anteil an den Gewinnen auszahlen, die es während der Laufzeit erwirtschaftet hat (Überschussbeteiligung).

Kapitalvermögen
Die Einkünfte aus Kapitalvermögen sind in § 20 Absatz 1, 2 und 3 des **Einkommen**steuergesetzes geregelt. Hierzu gehören beispielsweise **Guthabenzinsen** auf **Bausparguthaben** oder andere Sparguthaben sowie Gewinne aus dem Verkauf von Aktien. Die Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von **Guthabenzinsen** sind in dem Jahr zu versteuern, in dem sie auf dem Konto des Sparers gutgeschrieben worden sind. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen der **Abgeltungssteuer**. Mit einem **Freistellungsauftrag** können Sparer den **Sparer-Pauschbetrag** nutzen, um keine oder weniger **Abgeltungssteuer** auf ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen zu zahlen.

Kreditwürdigkeitsprüfung

Der **Darlehensgeber** muss vor dem Abschluss eines **Darlehensvertrags** die Kreditwürdigkeit des **Darlehensnehmers** prüfen. Der **Darlehensgeber** darf einen **Verbraucherdarlehen**svertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-**Verbraucherdarlehen** keine erheblichen Zweifel daran bestehen und dass es bei einem Immobiliar-**Verbraucherdarlehen** wahrscheinlich ist, dass der **Darlehensnehmer** seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem **Darlehensvertrag** stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.

Kündigung des Bausparvertrags

Meist ist in den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** geregelt, dass der Bausparer den **Bausparvertrag** in der **Sparphase** des **Bausparvertrags** jederzeit kündigen kann. Dies gilt auch für die Regelung, dass die Rückzahlung des **Bausparguthabens** nach Ablauf einer bestimmten Frist verlangt werden kann.
Das Kündigungsrecht des Bausparers kann durch vertragliche Vereinbarung ausgeschlossen sein, wenn zu dem **Bausparvertrag** ein **Vorfinanzierungskredit** oder ein **Zwischenkredit** abgeschlossen worden ist. Die Kündigung des **Bausparvertrags** durch die Bausparkasse ist möglich, wenn sie in den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** geregelt ist oder sich aus dem Gesetz ergibt.

Mindestsparguthaben

Das Mindestsparguthaben ist der Betrag, den ein Bausparer mindestens ansparen muss, damit der **Bausparvertrag** zugeteilt werden kann. Das Mindestsparguthaben als Voraussetzung für die **Zuteilung** ergibt sich aus den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge**. Es kann je nach **Bauspartarif** unterschiedlich sein.

Mindestsparzeit

Die Mindestsparzeit ist die Mindestdauer, die vergehen muss, damit der **Bausparvertrag** zugeteilt werden kann. Die Mindestsparzeit als Voraussetzung für die **Zuteilung** ergibt sich aus den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge**. Sie kann je nach **Bauspartarif** unterschiedlich sein. Die Mindestsparzeit ist nicht mit der tatsächlichen **Wartezeit** zu verwechseln.

Mindestbewertungszahl

Eine der Voraussetzungen für die **Zuteilung** von **Bausparverträgen** ist das Erreichen einer bestimmten Höhe der **Bewertungszahl**. Die Mindestbewertungszahl ergibt sich aus den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge**. Sie kann je nach **Bauspartarif** unterschiedlich sein.

Nettodarlehensbetrag

Der Nettodarlehensbetrag ist der Auszahlungsbetrag, also der Betrag, den der **Darlehensgeber** aufgrund des **Darlehensvertrags** unmittelbar an den **Darlehensnehmer** oder auf Wunsch des **Darlehensnehmers** an einen Dritten auszahlt. Wenn beispielsweise ein **Disagio** vereinbart wird, berechnet sich der auszuzahlende Nettodarlehensbetrag aus der **Darlehenssumme** abzüglich des **Disagios**.

Nichtabnahmeentschädigung

Wenn ein **Darlehensnehmer** ein **Darlehen** trotz seiner Verpflichtung aus dem **Darlehensvertrag** nicht abruft, kann der **Darlehensgeber** von dem **Darlehensnehmer** eine Nichtabnahmeentschädigung verlangen. Diese Nichtabnahmeentschädigung wird nach den gleichen Regeln berechnet wie die **Vorfälligkeitsentschädigung**.
Die **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** sehen vor, dass beim **Bauspardarlehen** jederzeit **Sondertilgungen** möglich sind. Daher muss bei **Bauspardarlehen** keine Nichtabnahmeentschädigung gezahlt werden.

Notarkosten

Bestimmte Rechtsgeschäfte müssen vor einem Notar abgeschlossen werden. Dies gilt beispielsweise für Immobilienkäufe und **Grundschuld**bestellungen. Hierfür berechnet der Notar die gesetzlich festgelegten Gebühren, möglicherweise Auslagen sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.

Optionstarif

Bei einem Optionstarif hat der Bausparer die Möglichkeit, auch nach Vertragsabschluss die gewählte Tarifvariante zu wechseln. Der Optionstarif ist ein besonderer **Bauspartarif**.

Regelsparbeitrag

Der Regelsparbeitrag ist die in den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** vereinbarte monatliche **Sparleistung** des Bausparers. Höhere **Sparleistungen** beschleunigen die **Zuteilung** des **Bausparvertrags**, geringere **Sparleistungen** verzögern sie. Wenn die **Sparleistungen** höher sind als der Regelsparbeitrag, spricht man von **Sonderzahlungen**. Wenn die gezahlten **Sparleistungen** geringer sind als der Regelsparbeitrag, kann die Bausparkasse ausstehende Beträge nachfordern, wenn dies in den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** vereinbart ist.

Restschuld

Die Restschuld ist der zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht an den **Darlehensgeber** zurückgezahlte Teil des **Darlehens**. Wenn **Darlehenszinsen** nicht gezahlt worden sind, gehören diese Zinsen auch zur Restschuld. Die Restschuld ist also die restliche Schuld des **Darlehensnehmers** aus einem **Darlehensvertrag**.
Die Restschuld ist bei einem **Bauspardarlehen** und anderen **Annuitätendarlehen** abhängig von der Höhe der **Tilgung** und der Zeit, in der bereits das **Darlehen** zurückgezahlt wurde. Bei einem endfälligen **Darlehen** erfolgt die **Tilgung** erst nach Ende der Laufzeit des **Darlehens**. Daher sinkt die Restschuld bei endfälligen **Darlehen** nicht während der Laufzeit des **Darlehens**.

Restschuldversicherung

Restschuldversicherungen können unterschiedliche Risiken versichern. Häufig versicherte Risiken sind Tod, Arbeitsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit. Bei einer Restschuldversicherung leistet das Versicherungsunternehmen – je nach vereinbartem Versicherungsumfang –Zahlungen an den **Darlehensgeber**, bis die **Restschuld** zurückgezahlt ist. Auf diese Weise kann trotz des Eintritts eines versicherten Risikos die **Tilgung** des **Darlehens** erfolgen. Als Restschuldversicherung kann auch eine **Risiko-Lebensversicherung** abgeschlossen werden.

Risiko-Lebensversicherung

Die Risiko-Lebensversicherung sichert das Todesfallrisiko der versicherten Person ab. Wenn die versicherte Person (zum Beispiel einer der Hauptverdiener in einer Familie) vor dem vereinbarten Vertragsende der Risiko-Lebensversicherung verstirbt, zahlt das Versicherungsunternehmen die im Versicherungsvertrag vereinbarte Summe aus.
Wird die Risiko-Lebensversicherung als **Restschuldversicherung** abgeschlossen, wird diese Summe regelmäßig zur **Tilgung** des **Darlehens** verwendet. So kann nach dem Tod des **Darlehensnehmers** ein **Zahlungsverzug** verhindert werden.
Einige Bausparkassen vermitteln den Abschluss einer Risiko-Lebensversicherung für **Bauspardarlehen**. Gerade bei einem **Bauspardarlehen** kann eine Risiko-Lebensversicherung zum Schutz der Familie sinnvoll sein, da die **Tilgungsbeiträge** aufgrund der eher kurzen **Tilgungs**zeiten beim **Bauspardarlehen** hoch sein können.
Bei einer Risiko-Lebensversicherung wird – anders als bei der **Kapital-Lebensversicherung** – kein Kapital angespart.

Sicherheiten

Neben einem **Grundpfandrecht** kann die Bausparkasse weitere Sicherheiten zur **Absicherung** eines **Darlehens** verlangen. Dazu gehören beispielsweise die Abtretung oder **Verpfändung** von **Bausparguthaben**, sonstigen Sparguthaben oder Wertpapierdepots, eine Abtretung des Lohns oder Gehalts oder die Bestellung einer Bank**bürgschaft**. Im Rahmen einer zwangsweisen **Verwertung** der Sicherheiten können die als **Sicherheit** dienenden Vermögensgegenstände verkauft werden, um so die **Restschuld** zurückzuzahlen.

Solidaritätszuschlag

Wenn auf **Guthabenzinsen Abgeltungssteuer** gezahlt wird, ist auch der Solidaritätszuschlag zu zahlen. Der Solidaritätszuschlag beträgt derzeit 5,5 Prozent und bezieht sich auf die 25 Prozent **Abgeltungssteuer**. Insgesamt beträgt die **Abgeltungssteuer** mit Solidaritätszuschlag derzeit 26,38 Prozent.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der vereinbarte Zinssatz für die **Darlehenszinsen** ohne Berücksichtigung von **Agio, Disagio** und Kosten. Es gibt zwei Arten von Sollzinssätzen: den gebundenen Sollzinssatz und den veränderlichen Sollzinssatz. Der Sollzinssatz ist gebunden, wenn für die gesamte Vertragslaufzeit oder für eine **Festzinsperiode** ein oder mehrere Sollzinssätze als feststehende Prozentzahl vereinbart werden.

Sonderzahlungen

Sonderzahlungen sind **Sparleistungen** des Bausparers, die über die in den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** vereinbarten monatlichen **Regelsparbeiträge** hinausgehen. In den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** ist häufig geregelt, dass die Bausparkasse diese Sonderzahlungen zurückweisen kann.

Sondertilgung

Die Sondertilgung ist die teilweise oder vollständige vorzeitige Rückzahlung eines **Darlehens**. Die Rückzahlung erfolgt vorzeitig, wenn das **Darlehen** früher zurückgezahlt wird, als im **Darlehensvertrag** vereinbart.

Bei **Bauspardarlehen** sind nach den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** Sondertilgungen jederzeit, in jeder Höhe und ohne Zahlung einer **Vorfälligkeitsentschädigung** möglich.
Bei anderen **Darlehen** hängt die Möglichkeit der Sondertilgung von den mit dem **Darlehensgeber** getroffenen Vereinbarungen ab.

Sonstiges Baudarlehen

Die Bausparkassen bieten für **Darlehensnehmer**, die keinen **Bausparvertrag** haben, **Darlehen** als „sonstige Baudarlehen" nach dem Bausparkassengesetz an. Auch diese „sonstigen Baudarlehen" der Bausparkassen können nur für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** verwendet werden.
Im **Darlehensvertrag** wird vereinbart, wie das „sonstige Baudarlehen" zurückzuzahlen ist. Entweder erfolgt die Rückzahlung annuitätisch (mit monatlich gleichbleibenden Raten aus **Darlehenszinsen** und **Tilgung**) oder endfällig, wobei die gesamte **Tilgung** dann am Ende der Laufzeit des **Darlehens** erfolgt.

Sparer-Pauschbetrag

Guthabenzinsen gehören zu den Einkünften aus **Kapitalvermögen**. Sie unterliegen der **Abgeltungssteuer** sowie dem **Solidaritätszuschlag** und gegebenenfalls auch der Kirchensteuer. Mit dem Sparer-Pauschbetrag können Sparer ihre zu versteuernden Einkünfte pauschal senken. Bei **zusammenveranlagten Ehegatten oder Lebenspartnern** beträgt der jährliche Sparer-Pauschbetrag 2.000 Euro, bei anderen Personen 1.000 Euro. Wenn Bausparer diesen Sparer-Pauschbetrag nutzen wollen, um keine **Abgeltungssteuer** auf ihre **Guthabenzinsen** für das **Bausparguthaben** zu zahlen, sollten sie bei ihrer Bausparkasse einen **Freistellungsauftrag** abgeben.
Der Sparer-Pauschbetrag kann zwischen der Bausparkasse und einer oder mehreren Banken aufgeteilt werden. Hierfür müssen Bausparer bei der Bausparkasse und bei jeder Bank, bei der sie Einkünfte aus **Kapitalvermögen** haben, einen **Freistellungsauftrag** einreichen. Die Summe aller **Freistellungsaufträge** darf für **zusammenveranlagte Ehegatten oder Lebenspartner** nicht über 2.000 Euro pro Jahr betragen. Für andere Personen darf sie nicht über 1.000 Euro pro Jahr liegen.

Sparleistungen

Sparleistungen sind die auf einen **Bausparvertrag** in der **Sparphase** eingezahlten Beträge. Wenn ein Bausparer Sparleistungen in einer bestimmten Höhe über eine ausreichende Zeit erbracht hat, kann die **Zuteilung** des **Bausparvertrags** erfolgen.

Sparphase

Die Sparphase bezeichnet die Zeit vom Abschluss des **Bausparvertrags** bis zu dessen Beendigung, wenn kein **Bauspardarlehen** in Anspruch genommen wird. Falls ein **Bauspardarlehen** in Anspruch genommen wird, endet die Sparphase mit dem Beginn der **Darlehen**sphase. Der Übergang in die **Darlehen**sphase erfolgt mit der Auszahlung des **Bauspardarlehens** nach der **Zuteilung**.

Tilgung

Die Tilgung ist die Rückzahlung des **Darlehens**. Bei einer hohen Tilgung zahlt der **Darlehensnehmer** das **Darlehen** schneller zurück als bei einer niedrigen Tilgung.

Ist für ein **Darlehen** ein gebundener **Sollzinssatz** vereinbart und will der **Darlehensnehmer** ein **Darlehen** vorzeitig (d.h. früher, als im **Darlehensvertrag** vereinbart) tilgen, muss er gegebenenfalls eine **Vorfälligkeitsentschädigung** zahlen. Dies gilt nicht für die vorzeitige Tilgung eines **Bauspardarlehens**.

Tilgungsaussetzung

Wenn für ein **Darlehen** eine Tilgungsaussetzung vereinbart wird, zahlt der **Darlehensnehmer** monatlich nur **Darlehenszinsen** und keine **Tilgung**. Meist wird vereinbart, dass das **Darlehen** am Ende der Laufzeit durch ein Tilgungsaussetzungsprodukt zurückgezahlt wird. Tilgungsaussetzungsprodukte sind zum Beispiel der **Bausparvertrag** oder die **Kapital-Lebensversicherung**. Während der Laufzeit des **Darlehens** wird in diesen Fällen statt einer **Tilgung** des **Darlehens** das Tilgungsaussetzungsprodukt bespart, das nach dem Ende der Laufzeit des **Darlehens** zur Rückzahlung des **Darlehens** verwendet werden soll.
Bei einem **Vorfinanzierungskredit** werden eine Tilgungsaussetzung für den Kredit und die Zahlung von **Sparleistungen** auf den vorfinanzierten **Bausparvertrag** vereinbart.

Tilgungsbeitrag

Der Tilgungsbeitrag beim **Bauspardarlehen** (auch „Zins- und Tilgungsbeitrag“ genannt) beinhaltet die Zahlung der **Darlehenszinsen** und die **Tilgung** des **Bauspardarlehens**. Der Tilgungsbeitrag bezahlt somit den **Darlehenszins** und reduziert die **Restschuld** des **Bauspardarlehens** immer weiter. Die Höhe des Tilgungsbeitrags ergibt sich aus dem vereinbarten **Bauspartarif**. Sie bleibt über die Laufzeit des **Bauspardarlehens** gleich.

Tilgungsdauer

Die Tilgungsdauer (auch „Tilgungsphase“ genannt) ist die Zeit, in der der **Darlehensnehmer** sein **Darlehen** zurückzahlt. Sie ist bei einem **Bauspardarlehen** abhängig vom gewählten **Bauspartarif**. Die Tilgungsdauer eines **Bauspardarlehens** ist umso kürzer, je höher der vereinbarte **Tilgungsbeitrag** ist. **Sondertilgungen** können die Tilgungsdauer verkürzen.

Tilgungsplan

Ein Tilgungsplan gibt die Höhe, den Zeitpunkt und die Verteilung der vom **Darlehensnehmer** an den **Darlehensgeber** zu leistenden Zahlungen an. Der Tilgungsplan für ein **Bauspardarlehen** zeigt auf, in welcher Höhe die Bausparkasse die Zahlungen des **Darlehensnehmers** für die **Tilgung** des **Darlehens**, der **Darlehenszinsen** und der sonstigen Kosten verwendet.

Verbraucherdarlehen

Bei einem Verbraucherdarlehensvertrag wird das **Darlehen** zwischen einem Unternehmen (zum Beispiel einer Bausparkasse) in der Rolle des **Darlehensgebers** und einem Verbraucher in der Rolle des **Darlehensnehmers** vereinbart.
Verbraucherdarlehen werden gesetzlich in zwei Kategorien eingeteilt: „Allgemein-Verbraucherdarlehen“ und „Immobiliar-Verbraucherdarlehen“.
Diese Kategorien hängen von der konkreten **Absicherung** des **Darlehens** und dem Verwendungszweck des **Darlehens** ab.

Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind alle **Darlehen** zwischen einem Unternehmer (Bausparkasse) als **Darlehensgeber** und einem Verbraucher, die entweder

- beispielsweise durch ein **Grundpfandrecht** abgesichert sind oder
- beispielsweise für den Erwerb des Eigentumsrechts an Grundstücken oder an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden genutzt werden (zum Beispiel Kauf einer Wohnimmobilie oder einer Wohnung),

Allgemein-Verbraucherdarlehen sind **Darlehen** zwischen einem Unternehmer (zum Beispiel einer Bausparkasse) in der Rolle als **Darlehensgeber** und einem Verbraucher in der Rolle als **Darlehensnehmer**, die die oben genannten Voraussetzungen für Immobiliar-Verbraucherdarlehen nicht erfüllen. Dazu gehören beispielsweise kleinere **Darlehen** für Renovierungszwecke.

Verkehrswert

Der Verkehrswert (auch „Marktwert" genannt) einer Immobilie wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt seiner Ermittlung im Falle des Verkaufs der Immobilie erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie werden die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks berücksichtigt. Der Verkehrswert ist in der Regel höher als der **Beleihungswert**.

Vermögensverhältnisse

Die Vermögensverhältnisse umfassen alle Daten, die sich auf das Vermögen einer Person beziehen. Zu dem Vermögen einer Person gehören in Geld messbare Güter, die Eigentum dieser Person sind. Hierzu gehören beispielsweise Bargeld, Sparguthaben, **Bausparguthaben**, **Kapital-Lebensversicherungen** sowie Eigentum an Immobilien. Wenn sich die Vermögensverhältnisse des **Darlehensnehmers** verschlechtern, ist der **Darlehensgeber** nach gesetzlichen Vorgaben zur Kündigung des **Darlehensvertrags** berechtigt.

Vermögenswirksame Leistungen

Jeder Arbeitnehmer, für den vermögenswirksame Leistungen auf einen **Bausparvertrag** eingezahlt werden, kann vom Staat hierfür jährlich eine **Arbeitnehmer-Sparzulage** erhalten. Dies setzt voraus, dass das zu versteuernde **Einkommen** bei **zusammenveranlagten Ehegatten oder Lebenspartnern** höchstens 80.000 Euro, bei anderen Personen höchstens 40.000 Euro, beträgt.
Häufig zahlen Arbeitgeber zusätzlich zum monatlichen Lohn oder Gehalt vermögenswirksame Leistungen an Arbeitnehmer. Die Zahlung von vermögenswirksamen Leistungen kann sich aus dem Arbeitsvertrag, einem Tarifvertrag oder einer Betriebsvereinbarung ergeben. Wenn der Arbeitgeber vermögenswirksame Leistungen von weniger als 470 Euro jährlich gewährt, können Arbeitnehmer verlangen, dass der Arbeitgeber aus ihrem Netto-Lohn oder Netto-Gehalt einen zusätzlichen Betrag als vermögenswirksame Leistungen auf den **Bausparvertrag** einzahlt. Durch so eine Aufstockung der vermögenswirksamen Leistungen können sich diese Arbeitnehmer die volle staatliche **Arbeitnehmer-Sparzulage** sichern.
Auch wenn Arbeitnehmer von ihrem Arbeitgeber keine vermögenswirksamen Leistungen erhalten, können sie vom Arbeitgeber verlangen, dass er aus ihrem Netto-Lohn oder Netto-Gehalt einen Betrag als vermögenswirksame Leistungen auf ihren **Bausparvertrag** einzahlt.

Dieses Recht aller Arbeitnehmer auf eine vermögenswirksame Anlage von Teilen des Lohns oder Gehalts ergibt sich aus dem Fünften Vermögensbildungsgesetz.

Verpfändung

Die Verpfändung ist eine **Sicherheit** für den **Darlehensgeber**.
Verpfändet ein **Darlehensnehmer** z.B. ein Sparguthaben als **Sicherheit** für ein **Darlehen** und kann er später sein **Darlehen** nicht zurückzahlen, ist der **Darlehensgeber** nach Kündigung des **Darlehensvertrags** berechtigt, das verpfändete Sparguthaben zur **Tilgung** der **Restschuld** zu verwenden.

Verwertung der Sicherheiten

Ein **Darlehensgeber** kann **Sicherheiten** verwerten, wenn die hierfür vereinbarten oder die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Nach der zwangsweisen Verwertung der Sicherheiten werden die Vermögenswerte, die zur **Absicherung** des **Darlehens** dienen, zur **Tilgung** der **Restschuld** verwendet. Wenn beispielsweise eine **Grundschuld** oder eine **Hypothek** zur **Absicherung** des **Darlehens** dient, erfolgt die Verwertung dieser Sicherheiten durch die **Zwangsversteigerung** der Immobilie durch den **Darlehensgeber**.

Vorfälligkeitsentschädigung

Als Vorfälligkeitsentschädigung wird der Geldbetrag bezeichnet, den der **Darlehensnehmer** im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eines **Darlehens** oder im Falle der Kündigung des **Darlehensvertrags** zusätzlich zur **Tilgung** der **Restschuld** zahlen muss.
Die Verpflichtung zur Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung hängt von bestimmten Voraussetzungen ab, die das Gesetz und der Bundesgerichtshof vorgeben. Die Höhe der zulässigen Vorfälligkeitsentschädigung hängt auch davon ab, ob ein Allgemein-**Verbraucherdarlehen** oder ein Immobiliar-**Verbraucherdarlehen** vorzeitig zurückgezahlt wird.
Die **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** sehen vor, dass beim **Bauspardarlehen** jederzeit **Sondertilgungen** möglich sind. Daher können **Bauspardarlehen** immer ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Diese Besonderheit gilt jedoch nicht für **Vorfinanzierungskredite, Zwischenkredite** und **sonstige Baudarlehen** der Bausparkassen.

Vorfinanzierungskredit

Ein Bausparer, dessen **Bausparvertrag** noch nicht zugeteilt worden ist und der bereits vor der **Zuteilung** eine Geldsumme für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** benötigt, kann bei der Bausparkasse maximal in Höhe der **Bausparsumme** einen Vorfinanzierungskredit (auch „Vorausdarlehen“ genannt) beantragen. Es ist auch möglich, gleichzeitig einen **Bausparvertrag** und einen Vorfinanzierungskredit abzuschließen.
Für den Vorfinanzierungskredit zahlt der Bausparer **Darlehenszinsen**. Daneben erbringt er **Sparleistungen** auf den vorfinanzierten **Bausparvertrag**, damit der **Bausparvertrag** zugeteilt werden kann. Nach **Zuteilung** des **Bausparvertrags** wird der Vorfinanzierungskredit durch die **Bausparsumme**, d. h. das **Bausparguthaben** und das **Bauspardarlehen**, abgelöst. Anschließend zahlt der Bausparer nur noch das **Bauspardarlehen** zurück.
Wenn ein Bausparer die vereinbarte **Bausparsumme** vor der **Zuteilung** des **Bausparvertrags** benötigt und das gegebenenfalls vereinbarte **Mindestsparguthaben** bereits angespart hat, kann er einen **Zwischenkredit** beantragen.

Wartezeit

Die Wartezeit ist die Zeit vom Beginn des **Bausparvertrags** bis zu seiner **Zuteilung**. Sie kann vom Bausparer teilweise durch die Wahl des **Bauspartarifs** sowie durch die Höhe und den Zeitpunkt der **Sparleistungen** beeinflusst werden. Auch die **Sparleistungen** und die **Tilgungs**leistungen der übrigen Bausparer wirken auf die Wartezeit ein. Deshalb kann diese im Voraus nur geschätzt, aber von der Bausparkasse nicht zugesagt werden.

Werthaltigkeit einer Sicherheit

Die **Sicherheiten** eines **Darlehensgebers** sind werthaltig, wenn sie im Falle ihrer **Verwertung** ausreichen, um die **Restschuld** zurückzuzahlen. Beispielsweise hängt die Werthaltigkeit eines **Grundpfandrechts** an einer Immobilie vom Wert der Immobilie ab. Die Werthaltigkeit einer **Bürgschaft** hängt davon ab, ob der Bürge über genügend Vermögen verfügt, um die **Restschuld** zurückzuzahlen. Nach den gesetzlichen Vorgaben kann der **Darlehensgeber** ein **Darlehen** kündigen, wenn die Werthaltigkeit einer Sicherheit sich wesentlich verschlechtert.

Wohnungsbauprämie

Der Staat fördert die **Sparleistungen** der Bausparer aufgrund des Wohnungsbau-Prämiengesetzes mit der Wohnungsbauprämie. Die Wohnungsbauprämie steht Bausparern zu, die im Laufe des Sparjahres das 16. Lebensjahr vollendet haben. Außerdem darf das zu versteuernde Jahres**einkommen** bei **zusammenveranlagten Ehegatten oder Lebenspartnern** höchstens 70.000 Euro, bei anderen Personen höchstens 35.000 Euro, betragen.
Die Wohnungsbauprämie beträgt 10 Prozent. Sie wird auf Bausparbeiträge von höchstens 1.400 Euro jährlich bei **zusammenveranlagten Ehegatten oder Lebenspartnern** und höchstens 700 Euro jährlich bei anderen Personen gezahlt. Diese Werte gelten für ab dem Jahr 2021 erbrachte **Sparleistungen**.
Voraussetzung für die Förderung ist grundsätzlich, dass das **Bausparguthaben** nach **Zuteilung** des **Bausparvertrags** für bestimmte „wohnwirtschaftliche Zwecke" nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz genutzt wird. Zu diesen „wohnwirtschaftlichen Zwecken" gehören zum Beispiel der Bau, der Kauf, die Modernisierung oder die energetische Sanierung einer Wohnimmobilie.
Bei den seit dem 1. Januar 2009 abgeschlossenen **Bausparverträgen** ist die Wohnungsbauprämie dauerhaft an eine bestimmte Verwendung für „wohnwirtschaftliche Zwecke" nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz gebunden. Dies gilt auch für Bausparverträge, auf die vor 2009 nicht mindestens ein **Regelsparbeitrag** eingezahlt worden ist.
Bausparer, die bei Abschluss des **Bausparvertrags** jünger als 25 Jahre waren, können die Wohnungsbauprämien der letzten sieben Sparjahre jedoch auch dann behalten, wenn sie das **Bausparguthaben** nicht für „wohnwirtschaftliche Zwecke" nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz verwenden. Diese Regelung kann jeder Bausparer, der bei Vertragsabschluss noch nicht 25 Jahre alt war, einmal nutzen.
Wenn der Bausparer einen **Bausparvertrag** vor dem Jahr 2009 abgeschlossen und mindestens einen **Regelsparbeitrag** eingezahlt hat, kann er das **Bausparguthaben** nach Ablauf der **Bindungsfrist** von sieben Jahren ohne Verlust der Wohnungsbauprämie beliebig verwenden.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Darlehen der Bausparkassen müssen nach dem Bausparkassengesetz für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden. Die Liste der zulässigen wohnungswirtschaft-

lichen Maßnahmen ist in § 1 Abs. 3 des Bausparkassengesetzes geregelt. Beispiele für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen sind:

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

Zahlungsverzug

Der **Darlehensnehmer** gerät in Zahlungsverzug, wenn er seine Verpflichtungen aus dem **Darlehensvertrag** nicht zum vereinbarten Datum (Fälligkeit) oder nach einer Mahnung des **Darlehensgebers** erfüllt. Befindet sich der **Darlehensnehmer** in Zahlungsverzug, muss er dem **Darlehensgeber** den entstandenen Schaden ersetzen.
Beim Zahlungsverzug des **Darlehensnehmers** kann der **Darlehensgeber** zudem unter bestimmten Voraussetzungen den **Darlehensvertrag** kündigen und die **Sicherheiten** verwerten.
Bei **Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen** beträgt der vom **Darlehensnehmer** zu zahlende Verzugszins 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Bei **Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen** beträgt dieser 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Zusätzlich können Anwalts- sowie Gerichtskosten- und/oder Vollstreckungskosten (z.B. Gebühren für einen Gerichtsvollzieher) anfallen.
Das Risiko, dass ein **Darlehensnehmer** vor der **Tilgung** des **Darlehens** verstirbt und seine Erben in einen Zahlungsverzug geraten, kann durch den Abschluss einer **Risiko-Lebensversicherung** vermieden werden.

Zusammenveranlagung / zusammenveranlagte Ehegatten und Lebenspartner

Bei einer Zusammenveranlagung geben die zusammenveranlagten Ehegatten oder die Lebenspartner einer eingetragen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz eine gemeinsame Steuererklärung ab und erhalten vom Finanzamt einen gemeinsamen Steuerbescheid.
Eine Zusammenveranlagung ist nur möglich, solange die Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner nicht dauernd getrennt leben.
Bei einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft ist eine Zusammenveranlagung nicht möglich. Die Partner einer nichtehelichen Gemeinschaft können nur getrennt steuerlich veranlagt werden.

Zuteilung

Ab dem Zeitpunkt der Zuteilung des **Bausparvertrags** hält die Bausparkasse die **Bausparsumme**, bestehend aus **Bausparguthaben** und **Bauspardarlehen**, zur Auszahlung bereit. Ein **Bausparvertrag** kann erst zugeteilt werden, wenn er nach den **Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge** ausreichend bespart worden ist.
Die Reihenfolge, in der **Bausparverträge** zugeteilt werden können, richtet sich nach der **Bewertungszahl** und hängt auch von der Höhe der von allen Bausparern der Bausparkasse gezahlten **Sparleistungen** und **Tilgungen** von **Bauspardarlehen** ab.
Nach dem Bausparkassengesetz können sich Bausparkassen vor Zuteilung eines **Bausparvertrags** nicht verpflichten, die **Bausparsumme** zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuzahlen.

Zuteilungstermin

Der Zuteilungstermin ist der Tag, an dem **Bausparverträge** zugeteilt werden. Er ist zu unterscheiden von dem Stichtag, der für die Feststellung der Voraussetzungen für die **Zuteilung** entscheidend ist.

Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung einer Immobilie ist eine zwangsweise **Verwertung der Sicherheit** durch den **Darlehensgeber**. Dient beispielsweise eine **Grundschuld** zur **Absicherung** eines **Darlehens**, kann der **Darlehensgeber** eine Zwangsversteigerung der Immobilie betreiben. Dies kann er tun, sobald er die **Grundschuld** gekündigt hat und die Kündigungsfrist abgelaufen ist. Die Zwangsversteigerung ist ein gerichtliches Verfahren, bei dem die Immobilie, die zur **Absicherung** des **Darlehens** dient an denjenigen übertragen wird, der das meiste Geld dafür bietet. Wenn der **Darlehensnehmer** dem **Darlehensgeber** Geldbeträge schuldet, kann der **Darlehensgeber** die Einnahmen aus der Zwangsversteigerung behalten.

Zwischenkredit

Ein Bausparer, der das **Mindestsparguthaben** angespart hat und bereits vor der **Zuteilung** seines **Bausparvertrags** eine Geldsumme für **wohnungswirtschaftliche Maßnahmen** benötigt, kann maximal in Höhe der **Bausparsumme** einen Zwischenkredit beantragen. Während der Laufzeit des Zwischenkredites zahlt der Bausparer nur **Darlehenszinsen** auf den Zwischenkredit. Da das erforderliche **Mindestsparguthaben** bereits auf dem **Bausparvertrag** angespart ist, muss der Bausparer keine weiteren **Sparleistungen** erbringen.
Nach **Zuteilung** des **Bausparvertrags** wird der Zwischenkredit durch die **Bausparsumme**, d. h. das **Bausparguthaben** und das **Bauspardarlehen**, abgelöst. Anschließend zahlt der Bausparer das **Bauspardarlehen** zurück.
Wenn ein Bausparer die **Bausparsumme** vor der **Zuteilung** des **Bausparvertrags** benötigt, aber das **Mindestsparguthaben** noch nicht angespart hat, kann er einen **Vorfinanzierungskredit** beantragen.

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