

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Inhaltsübersicht .....	13
Abkürzungsverzeichnis .....	14

## Teil A: Der Bausparvertrag

<b>I. Vertragsabschluß</b> .....	20
1. Bausparsumme .....	21
a) Verwendungsabsicht und Finanzierungsplan .....	21
b) Abstimmung mit der finanziellen Leistungsfähigkeit .....	22
c) Summengrenzen .....	23
2. Bauspartarife .....	24
a) Standardtarife auf 3%/5%iger Zinsbasis .....	28
b) 2,5%/4,5%-Niedrigzinstarife .....	30
c) Disagiomodelle .....	30
d) Langzeit- und Schnelltarife .....	31
e) Optionstarife .....	32
3. Abschlußgebühr .....	34
<b>II. Sparbedingungen</b> .....	35
1. Sparguthaben .....	35
a) Höhe der Regelsparbeiträge .....	35
b) Bedeutung der Regelsparbeiträge .....	36
c) Sondersparzahlungen .....	37
d) Zahlungsrückstand .....	38
e) Freizügigkeit der Sparweise .....	39
2. Verzinsung der Sparguthaben .....	39
a) Höhe der Zinssätze .....	39
b) Verzinsungsbeginn .....	41
c) Verzinsungsende .....	43
3. Vertragsänderungen in der Sparzeit .....	43
a) Teilung .....	44
b) Ermäßigung .....	46
c) Zusammenlegung .....	48
d) Erhöhung .....	50
e) Übertragung .....	52
4. Kündigung vor Zuteilung .....	54
<b>III. Zuteilung</b> .....	56
1. Prinzip .....	56
2. Zuteilungsanwartschaft .....	57
a) Mindestsparzeit .....	57

b) Mindestsparguthaben .....	58
c) Mindestbewertungszahl .....	59
3. Bewertungszahl .....	60
a) Zeit-mal-Geld-System .....	60
b) Bewertungszahlformeln .....	61
c) Bewertungszahlfaktoren .....	63
d) Beispiel für die Bewertungszahlberechnung .....	65
e) Vergleichsbetrachtungen .....	65
f) Zielbewertungszahl .....	67
4. Zuteilungsverfahren .....	67
5. Zuteilungsannahme und Vertragsfortsetzung .....	70
a) Zuteilungsannahme .....	70
b) Vertragsfortsetzung .....	71
6. Wartezeit .....	72
a) Mittlere und durchschnittliche Wartezeit .....	72
b) Wartezeitbestimmende Faktoren .....	73
c) Groß- und Schnellfinanzierungen .....	74
<b>IV. Darlehensbedingungen .....</b>	<b>75</b>
1. Die Kernfinanzierung durch den Bausparvertrag .....	76
2. Darlehensverwendung und Beleihungswert .....	79
a) Darlehensverwendung .....	79
b) Beleihungswert .....	80
c) Beleihungsprüfung .....	80
3. Sicherstellung und Auszahlung des Darlehens .....	81
a) Sicherstellung .....	81
b) Auszahlung .....	83
4. Einmalige Gebühren .....	83
5. Verzinsung und Tilgung des Bauspardarlehens .....	84
a) Darlehenszinssatz .....	84
b) Tilgungsbeginn .....	85
c) Tilgungsbeitrag .....	86
d) Verzinsungsmodelle für Bauspardarlehen .....	87
e) Tilgungszeit .....	90
f) Gestaffelte oder dynamisierte Tilgungsbeiträge .....	95
g) Sondertilgungen .....	95
6. Der effektive Jahreszins des Bauspardarlehens .....	97
7. Risikolebensversicherung .....	98
a) Pflicht- oder freiwillige Versicherung .....	99
b) Versicherungssumme, Versicherungsbeitrag .....	100
c) Versicherungszuschlag .....	101
d) Beispiel für den Kontoablauf eines Bauspardarlehens mit Risikolebensversicherung .....	102
e) Überschußbeteiligung .....	104

**Teil B: Die Ansparzeit**

<b>I. Wohnungsbauprämie</b> .....	107
1. Allgemeine gesetzliche Bestimmungen .....	108
a) Wahlrecht .....	108
b) Höchstbetragsgemeinschaft .....	109
c) Begünstigte Aufwendungen .....	110
d) Bindungsfrist .....	110
e) Vertragsgemäße Verwendung .....	112
f) Einkommengrenzen .....	113
2. Höhe der Wohnungsbauprämien .....	114
3. Wirkung der Wohnungsbauprämien .....	116
a) Allgemeines .....	116
b) Guthabenzuwachs und Rendite .....	117
<b>II. Sonderausgabenabzug</b> .....	119
1. Gesetzesvorschriften .....	120
a) Allgemeines .....	120
b) Vorsorgeaufwendungen .....	121
c) Sonderausgaben-Höchstbeträge für Vorsorgeaufwendungen ..	122
d) Vorsorgepauschalen .....	123
2. Steuersatz .....	127
a) Einkommensteuertarif .....	127
b) Grenzsteuerbelastung .....	127
<b>III. Vermögensbildungsgesetz</b> .....	130
1. Arbeitnehmer-Sparzulagen .....	131
2. Kapitalzuwachs und Rendite bei vermögenswirksamen Leistungen .....	132

**Teil C: Das Darlehensstadium**

<b>I. Zwischendarlehen</b> .....	136
1. Darlehensgeber .....	136
2. Konditionen .....	137
3. Zwischendarlehen bis zur Höhe des Bausparguthabens .....	140
4. Effektivverzinsung des Zwischendarlehens .....	142
5. Mischzinssätze für Bausparzwischenfinanzierungen .....	144
<b>II. Sofortfinanzierung</b> .....	148
1. Sofortige Zwischendarlehen .....	149
a) Zwischenkredit der Bausparkasse .....	149
b) Zwischenkredit einer Bank .....	151
c) Berechnungsbeispiel .....	152
2. Vorausdarlehen mit Ablösung durch Bausparvertrag .....	154

a) Zinsen, Spar- und Tilgungsbeiträge .....	154
b) Berechnungsbeispiel .....	157
c) Mischzinssätze .....	160
d) Bausparbegünstigungen .....	162
3. Sofortdarlehen ohne Bausparvertrag .....	162
<b>III. Tilgungsstreckung .....</b>	<b>166</b>
1. Bausparkassen-interne Tilgungsstreckung .....	168
a) Langdarlehen .....	169
b) Tarifliche Lösungen .....	169
2. Annuitätszuschußdarlehen .....	169
<b>IV. Vergleichsbetrachtungen .....</b>	<b>171</b>
1. Bausparmodell .....	172
2. Freie Finanzierung .....	173
3. Diskussion .....	174

## Anhang

I. Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge der privaten Bausparkassen .....	177
II. Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge der Landesbauspar- kassen/Öffentlichen Bausparkassen .....	196
III. Literaturverzeichnis .....	215
1. Diverse Autoren und sonstige Quellen .....	215
2. Publikationen von Laux, Hans .....	217
IV. Sachregister .....	223