

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	13
Abkürzungsverzeichnis	14

Teil A: Der Bausparvertrag

I. Vertragsabschluß	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
II. Sparbedingungen	35
1. Spargahlungen	35
a) Höhe der Regelsparbeiträge	35
b) Bedeutung der Regelsparbeiträge	36
c) Sonderspargahlungen	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
III. Zuteilung	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
IV. Darlehensbedingungen	75
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

I. Wohnungsbauprämie	107
1. Allgemeine gesetzliche Bestimmungen	108
a) Wahlrecht	108
b) Höchstbetragsgemeinschaft	109
c) Begünstigte Aufwendungen	110
d) Bindungsfrist	110
e) Vertragsgemäße Verwendung	112
f) Einkommensgrenzen	113
2. Höhe der Wohnungsbauprämien	114
3. Wirkung der Wohnungsbauprämien	116
a) Allgemeines	116
b) Guthabenzuwachs und Rendite	117
II. Sonderausgabenabzug	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
III. Vermögensbildungsgesetz	130
1. Arbeitnehmer-Sparzulagen	131
2. Kapitalzuwachs und Rendite bei vermögenswirksamen Leistungen	132

Teil C: Das Darlehensstadium

I. Zwischendarlehen	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
II. Sofortfinanzierung	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
III. Tilgungsstreckung	166
1. Bausparkassen-interne Tilgungsstreckung	168
a) Langdarlehen	169
b) Tarifliche Lösungen	169
2. Annuitätszuschußdarlehen	169
IV. Vergleichsbetrachtungen	171
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