

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der  
Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherver-  
bände, Stiftung Warentest Redaktion FI-  
NANZtest

17. September 1997

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 55/97

### **Anfrage der Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern**

#### **Teilbausparverträge, niedriger Sparbeitrag (1% p.A. auf die Bausparsumme)**

##### Sachverhalt

Die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG bietet mit dem „Modell TBV“ einen Bausparvertrag zur Vorfinanzierung eines Kredites an, der über Teilbausparverträge, die jeweils nach zehn Jahren zugeteilt werden, getilgt werden soll. Der Effektivzins beträgt 8,03% für eine zehnjährige Zinsbindung. Ein Sparbeitrag von 1% p.A. auf die Bausparsumme in Höhe von DM 75.000,- wurde vereinbart.

Hierzu zwei Fragen:

- 1) Ist ein Sparbeitrag in der genannten geringen Höhe mit dem Ziel der „Zuteilung in angemessener Zeit“ vereinbar (§ 8.1.2 Bausparkassengesetz) ?
- 2) Wie ist eine Finanzierung zu bewerten, die einen BSV als Tilgungersatz beinhaltet ?

##### Stellungnahme

zu 1)

Ziel einer Regelbesparung in Höhe von 3-5%o der Bausparsumme im Monat ist es, eine Zuteilung der Gesamtbausparsumme in angemessener Zeit (ca. acht bis neun

Jahre) zu erreichen. Dieses Ziel wird in dem vorliegenden Fall nicht erreicht. Bei einer Besparung von 1% p.A. auf eine Bausparsumme von DM 75.000,- würde der Bausparvertrag nach knapp 33 Jahren zuteilungsreif sein (bei einem Ansparungsgrad von 50% und einer Guthabensverzinsung von 2,5%).

Da im Bausparvertrag jedoch ausdrücklich gesagt wird, daß jeweils nach zehn Jahren Teilbausparverträge gebildet werden sollen, ist eine Zuteilung der Gesamtbausparsumme nie angestrebt worden. Weiterhin wurde der Bausparer in einer Zusatzvereinbarung über diesen Aspekt des Bausparvertrages ausdrücklich unterrichtet (→ Informationspflicht).

Somit ist ein Sparbeitrag in Höhe von 1% p.A. auf die Bausparsumme durchaus vereinbar. Durch eine Erhöhung des Sparbeitrages nach zehn Jahren (für die Restbausparsumme), könnte zusätzlich eine höhere Teilbausparsumme im 20. Jahr erzielt werden, um dann einen höheren Kreditbetrag ablösen zu können.

Selbst wenn in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge ein anderer Regelsparbeitrag genannt sein sollte - was lt. der Landesbausparkasse-Ost nicht der Fall ist - geht eine Einzelvereinbarung den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge vor.

zu 2)

Wie bereits ausführlich in den Infobriefen 20/96 und 25/97 sowie in dem Buch von U.Reifner (Risiko Baufinanzierung, 2. Aufl., 1996) dargelegt, sind bei dem beschriebenen Finanzierungsmodell folgende Dinge zu berücksichtigen:

- Die Zuteilung einer bestimmten Bausparsumme kann nicht zu einem vorgegebenen Termin zugesichert werden; somit kann eine Zwischenfinanzierung - mit den entsprechenden Kosten - notwendig werden.
- Nachteilig kann sich die relativ hohe Tilgungsquote von Bausparverträgen bei der Rückführung des Bauspardarlehens auswirken. Dies kann die Liquidität des Bausparers negativ beeinflussen.
- Sollte es während der Laufzeit zu diesen Liquiditätsschwierigkeiten kommen und der Kredit vorzeitig abgebrochen werden, wendet sich das ganze zu einem Verlustgeschäft. Die Abschlußgebühr ist verloren und die Kompensation der niedrigen Sparzinsen durch die spätere Darlehenszuteilung entfällt.

### Fazit

Wir sind der Auffassung, daß die beschriebenen Risiken nur dann in Kauf genommen werden sollten, wenn der angebotene Zinssatz signifikant unter den von Annuitätendarlehen liegt. In dem vorliegenden Bausparvertrag ist das nicht der Fall, der Kreditzins liegt mit 8,03% sogar - wenn auch nur minimal - über dem Marktzins von 8,00% (Deutsche Bundesbank, 10-jahres Zinssatz, 07/93).

Einen rechtlichen Anspruch sehen wir allerdings nicht.