



**MARKTWÄCHTER**  
FINANZEN



**verbraucherzentrale**

# BAUSPAREN – RISSE IM SYSTEM

Eine Untersuchung der Verbraucherzentrale Bremen im Rahmen des Projektes  
Marktwächter Finanzen – Juni 2016



# BAUSPAREN – RISSE IM SYSTEM

Auswirkungen der Zinsentwicklung auf Bausparkassen  
und Verbraucher

Eine Untersuchung der Verbraucherzentrale Bremen  
im Rahmen des Projektes Marktwächter Finanzen – Juni 2016



**MARKTWÄCHTER**  
FINANZEN

Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



**INHALT:**

1	Einleitung .....	3
2	Das System der Bausparkassen.....	5
2.1	Das klassische Bauspargeschäft.....	6
2.1.1	Vorzüge des Bausparens .....	6
2.1.2	Nachteile des Bausparens .....	8
2.2	Die Bausparsofortfinanzierung .....	10
2.3	Bausparen – ein Schneeballsystem? .....	13
3	Niedrigzinsphase: Auswirkungen auf Bausparkassen und Verbraucher .....	15
3.1	Absatz von Bauspardarlehen stagniert.....	15
3.2	Absatz von außerkollektiven Darlehen wächst .....	18
3.3	Bausparkassen kündigen gut verzinste Bausparverträge .....	19
4	Gesetzesänderungen und ihre Auswirkungen .....	22
5	Fazit .....	28
6	Literaturverzeichnis .....	31
7	Gesetzes- und Urteilsverzeichnis .....	36

**ABBILDUNGEN:**

Abb. 1: Umlaufrenditen von Hypothekendarlehen mit Restlaufzeiten von über neun bis zehn Jahren..... 3

Abb. 2: Summe der Bauspardarlehen aller Bausparkassen in Milliarden Euro ..... 15

Abb. 3: Vergleich der Zinsaufwendungen der Bausparkassen für Bauspareinlagen mit den Zinseingängen auf Bauspardarlehen..... 17

Abb. 4: Bauspardarlehen der Bausparkassen. Anteil der unterschiedlichen Finanzierungsformen am Gesamtvolumen in Prozent (alle Bausparkassen, ohne Darlehen an Banken)..... 18

# 1 EINLEITUNG

Im Jahr 2014 haben Kreditinstitute und Lebensversicherungen in Deutschland zur Wohnungsbaufinanzierung rund 166 Milliarden Euro ausgezahlt. Die 21 Bausparkassen in Deutschland haben einen erheblichen Anteil am Markt der privaten Immobilienfinanzierung. Mit fast 20 Prozent sind sie die drittstärkste Kraft. Vor ihnen liegen mit einem knappen Vorsprung die Genossenschaftsbanken mit 21 Prozent und die Sparkassen mit 34 Prozent.<sup>1</sup>

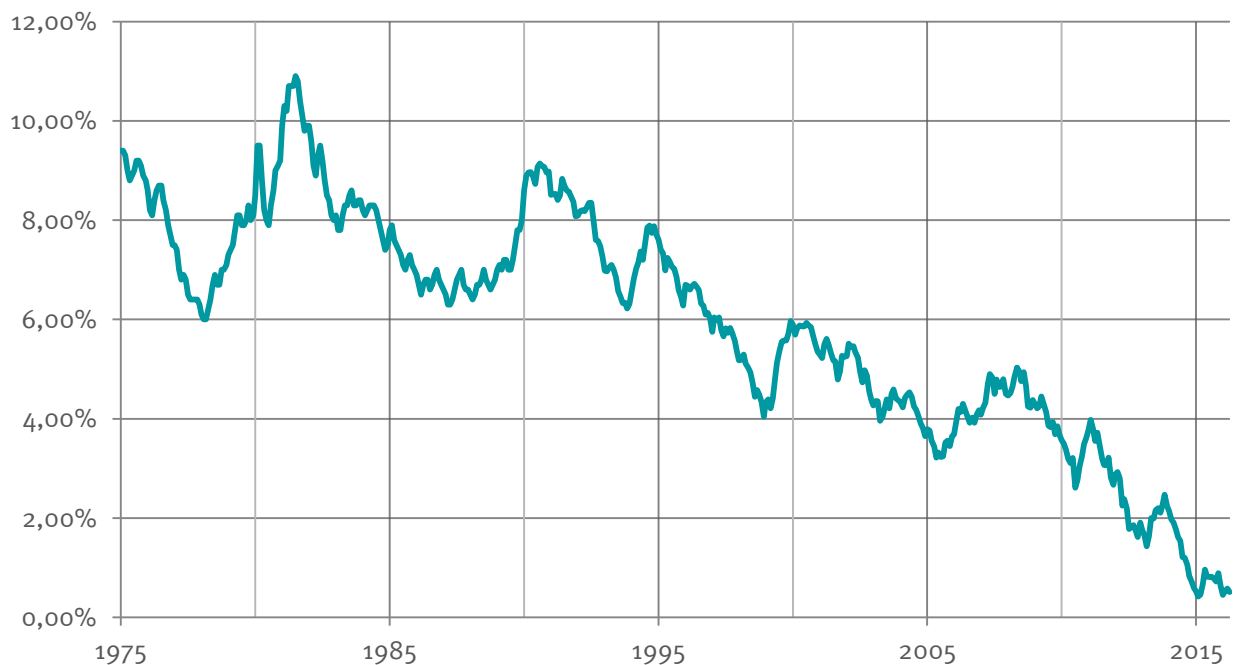


Abb. 1: Umlaufrenditen von Hypothekendarlehen mit Restlaufzeiten von über neun bis zehn Jahren<sup>2</sup>

Abbildung 1 veranschaulicht anhand der Umlaufrenditen von Hypothekendarlehen, dass die Zinsen für Immobiliendarlehen seit dem Jahr 1990 kontinuierlich gesunken sind. Diese Entwicklung hat sich in einer andauernden Niedrigzinsphase verfestigt. Das Zinsumfeld belastet die Bausparkassen und ihr System und zwingt sie, ihre Geschäftspraxis zu verändern.

<sup>1</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Rangliste der Finanzierungsgruppen im privaten Wohnungsbau. Pressemitteilung vom 31.08.2015

<sup>2</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.WT4624; Werte vor 2006: eigene Fortschreibung der Verbraucherzentrale Bremen auf Grundlage der Zeitreihe BBK01.WT4624

Seit Ende der 1980er-Jahre steigt der Anteil an sogenannten Bausparsofortfinanzierungen kontinuierlich an.<sup>3</sup> Zuletzt kündigten Bausparkassen gut verzinste Bausparverträge, die vor mehr als zehn Jahren zuteilungsreif wurden<sup>4</sup>. Die Politik hat ebenfalls reagiert: Im Dezember 2015 novellierte sie das Bausparkassengesetz und fasste die Bausparkassenverordnung neu, um die Bausparkassen zu stabilisieren. Diese können nun ihre Geschäftsbereiche ausweiten. Im Gegenzug wurden Maßnahmen konkretisiert und kodifiziert, die das Bauspargeschäft überwachen und die Interessen der Bausparer<sup>5</sup> sichern sollen.

Beim Bausparen lassen sich Produkt und System nicht voneinander trennen. Für Verbraucher sind nicht nur konkrete Produkteigenschaften, sondern auch die Zukunftsfähigkeit des Bausparmodells relevant: Ein Bausparer kalkuliert in seine – zum Teil langfristige – Finanzierungsplanung ein, dass ihm zum prognostizierten Zeitpunkt sein angespartes Guthaben und ein Bauspardarlehen ausgezahlt werden. Hält die Bausparkasse die prognostizierte Wartezeit für die Zuteilung des Bauspardarlehens nicht ein, kann dies für Bausparer gravierende Folgen haben: von der reinen Verzögerung über die Verteuerung bis zum Scheitern der Finanzierung.

Die vorliegende Veröffentlichung will auf der Grundlage von Erfahrungen aus der Verbraucherberatung, Analyse von Literatur und Fachbeiträgen, Auswertung von Aussagen der Bausparkassen und rechtlicher Betrachtung folgende Fragen diskutieren: Ist das Bausparmodell noch zeitgemäß? Inwiefern ist das System der Bausparkassen noch stabil? Reichen die gesetzlichen Neuerungen aus, um etwaige Risse im Bausparmodell zu schließen?

---

<sup>3</sup> Vgl. Tiffe, Achim: Stellungnahme als Sachverständiger zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, S. 2

<sup>4</sup> Vgl. Siedenbiedel, Christian: Bausparkunden wehren sich gegen Kündigungen

<sup>5</sup> Zur besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Dies stellt keine Wertung dar und umfasst stets beide Geschlechter.



## 2 DAS SYSTEM DER BAUSPARKASSEN

Die erste Bausparkasse in Deutschland wurde im Jahr 1885 gegründet.<sup>6</sup> Ursprünglicher Zweck des Bausparens war es, in einer Zeit ohne umfassendes und funktionierendes Kreditwesen einem Personenkreis eine Immobilienfinanzierung zu ermöglichen, der dazu bis dahin keinen Zugang hatte. Der Grundgedanke des Bausparens basiert auf dem Kollektivprinzip: Eine Gruppe von Menschen mit dem Wunsch nach Wohneigentum schließt sich zusammen und zahlt in einen gemeinsamen Topf ein. Sobald der Topf entsprechend gefüllt ist, erhalten ein oder mehrere Kollektivmitglieder daraus ein Darlehen, um sich ein Eigenheim zu finanzieren. Durch regelmäßige Einzahlungen der Bausparer und die Rückzahlung der Darlehen ist für einen stetigen Mittelzufluss gesorgt. Ist der Topf wieder gefüllt, können weitere Darlehen vergeben werden.

Dieses Prinzip ist bis heute erhalten geblieben. Bausparvertrag und Bauspardarlehen gehören zum klassischen, sogenannten Kollektivgeschäft der Bausparkassen. Der Topf der Bausparer wird heute als Zuteilungsmasse<sup>7</sup> bezeichnet. Durch Spareinlagen erwirbt der Bausparer einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens,<sup>8</sup> das für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden muss.<sup>9</sup> Die Bausparkasse selbst trägt die Aufwendungen für die Guthabenverzinsung und finanziert sich durch die vertraglichen Entgelte sowie die Zinsen, die sie mit den vergebenen Bauspardarlehen und der Anlage von Kollektivmitteln erwirtschaftet. Das Bausparmodell ist so konzipiert, dass Bauspardarlehen aus Mitteln des Kollektivs gewährt werden. Trotzdem können Bausparkassen nicht unabhängig vom Finanzmarkt agieren: Um für das Bausparmodell Kunden zu gewinnen, müssen sie die Konditionen ihrer Bausparverträge und Bauspardarlehen so gestalten, dass sie mit anderen Kreditinstituten konkurrieren können.

Das Geschäft der Bausparkassen ist durch das Bausparkassengesetz (BauSparkG) und die Bausparkassenverordnung (BausparkV) reguliert. Doch Bausparvertrag und Bauspardarlehen sind seit Langem nicht mehr die einzigen Produkte, die Bausparkassen anbieten. Der Gesetzgeber erlaubt ihnen in einem gewissen Rahmen auch außerkollektive Geschäfte: Bausparkassen dürfen

---

<sup>6</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Entwicklung

<sup>7</sup> Die Zuteilungsmasse besteht aus den für die Zuteilung des Bauspardarlehens jeweils verfügbaren Mitteln. Hier hinein fließen Sparzahlungen, Zinsen für Bausparguthaben, etwaige Wohnungsbauprämien und Zahlungen zur Tilgung von Bauspardarlehen. Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Bauspar-Lexikon, Stichwort Zuteilungsmasse

<sup>8</sup> Vgl. § 1 Abs. 2 Satz 1 BauSparkG 2015

<sup>9</sup> Vgl. § 1 Abs. 3 BauSparkG 2015

Vor- und Zwischenfinanzierungskredite gewähren. Zudem können sie Darlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen vergeben, die nicht mit dem Bauspargeschäft in Zusammenhang stehen (sonstige Baudarlehen).

## **2.1 Das klassische Bauspargeschäft**

Das Herzstück der Bausparkassen-Produktpalette ist der Bausparvertrag. Er ist in mehrere Phasen unterteilt: In der Ansparphase zahlt der Verbraucher einen bestimmten Mindestbetrag ein. Sodann folgt die Zuteilungsphase, in welcher der Bausparer auf die Zuteilung des Bausparvertrags wartet. Nach der Zuteilung kann die Darlehensphase folgen, wenn der Bausparer die Zuteilung des Bauspardarlehens annimmt.

### **2.1.1 Vorzüge des Bausparens**

Als Vorteile des Bausparmodells gelten:

#### **Feststehende Konditionen**

Bei Abschluss des Bausparvertrages werden stets die Höhe der Bausparsumme, das Mindestsparguthaben (Mindestanspargrad) und der Regelsparbeitrag<sup>10</sup> vereinbart. Auch der Zinssatz für das Bauspardarlehen steht zu diesem Zeitpunkt bereits fest.<sup>11</sup> Für den Bausparer besteht kein Zinsänderungsrisiko. Er kann dadurch seinen Aufwand an Kosten und Zinsen für das Bauspardarlehen bereits bei Vertragsschluss beurteilen.

Die Zinskonditionen für das Bauspardarlehen sind unabhängig von der Höhe des Kredites festgeschrieben. Im Gegensatz zu Banken und Sparkassen verlangen Bausparkassen für die Gewährung vergleichsweise geringer Kredite keinen Zinsaufschlag.

#### **Recht auf vorzeitige Darlehensrückzahlung**

Nimmt der Bausparer das ihm im Rahmen der Zuteilung des Bausparvertrages angebotene Bauspardarlehen an, kann er dieses jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen.<sup>12</sup> Daher fällt zumindest in der Darlehensphase nach der Zuteilung keine Vorfälligkeitsentschädigung an.

---

<sup>10</sup> Zwei bis sieben Promille der Bausparsumme im Monat. Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Tarife der privaten Bausparkassen; beispielhaft für die Landesbausparkassen: Die Tarife der LBS Nord im Überblick

<sup>11</sup> Vgl. Hertweck, Bernd: Bausparen als Vorsorgeform aktueller denn je

<sup>12</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Fragen und Antworten

### **Nachrangige Absicherung**

In der Regel werden Bauspardarlehen grundbuchlich nachrangig abgesichert. Viele Bausparkassen verzichten bei einer Finanzierungssumme von bis zu 30.000 Euro auf einen aufwändigen Eintrag ins Grundbuch.<sup>13</sup>

### **Einbindung öffentlicher Förderung**

Seit dem Jahr 2008 kann die staatliche Riester-Förderung auch für die Finanzierung der selbstgenutzten Immobilie in Anspruch genommen werden. Bei Abschluss eines Riester-zertifizierten Bausparvertrags hat der förderberechtigte Bausparer Anspruch auf gesetzliche Zulagen und kann unter bestimmten Voraussetzungen Steuererleichterungen erhalten. Die gesetzlichen Zulagen fließen in der Ansparphase in das Sparguthaben, nach der Zuteilung in die Tilgung des Bauspardarlehens.

Ferner können unter bestimmten Bedingungen Wohnungsbauprämie<sup>14</sup> und Arbeitnehmersparzulage<sup>15</sup> in den Bausparvertrag einfließen.

### **Flexibilität bei der Mittelverwendung**

Wer einen Bausparvertrag abschließt, kann damit nicht nur ein Eigenheim finanzieren. Der Gesetzgeber verlangt lediglich die Verwendung für eine wohnungswirtschaftliche Maßnahme.<sup>16</sup> Kapital und Darlehen können daher auch für Renovierungen und Modernisierungen eingesetzt werden.

---

<sup>13</sup> Vgl. LBS: Modernisierungskredit für Ihr Zuhause; Schwäbisch-Hall Bausparkasse AG: Modernisierungskredit

<sup>14</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbau-Prämiengesetz 2014

<sup>15</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 4 Fünftes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (Fünftes Vermögensbildungsgesetz) 2013

<sup>16</sup> Vgl. § 1 Abs. 3 BauSparkG 2015

## 2.1.2 Nachteile des Bausparens

Als Nachteile von Bausparverträgen gelten:

### Kosten des Bausparvertrags

Bausparer müssen für ihren Bausparvertrag Entgelte zahlen.

Je nach Tarif und Bausparkasse wird ein Abschlussentgelt von ein bis 1,6 Prozent der Bausparsumme fällig.<sup>17</sup> Bei einem Vertrag über 100.000 Euro sind dies bis zu 1.600 Euro. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Bausparkassen berechtigt sind, sich die Zahlung solcher Entgelte versprechen zu lassen: Das Abschlussentgelt sei keine Gegenleistung für den Eintritt des Bausparers in das Kollektiv, sondern dafür, dass die Bausparkasse für ein stetiges Neukundengeschäft sorgt. Hierzu sei sie ohne Gegenleistung nicht verpflichtet. Das Neukundengeschäft komme beim Bausparen nicht nur dem Unternehmer, sondern unmittelbar auch der Bauspargemeinschaft zugute. Damit nähmen die Bausparkassen durch die mit dem Abschlussentgelt zu vergütende Tätigkeit auch kollektive Gesamtinteressen wahr.<sup>18</sup>

Einige Bausparkassen erheben zudem während der Vertragslaufzeit eine Kontogebühr beziehungsweise ein Serviceentgelt.<sup>19</sup>

Schließlich verwenden Bausparkassen Allgemeine Bausparbedingungen oder haben Bedingungen verwendet, wonach sie – unabhängig vom Abschlussentgelt – für die Auszahlung eines zugeleiteten Bauspardarlehens ein gesondertes Entgelt verlangen können.<sup>20</sup> Die Rechtmäßigkeit derartiger Klauseln ist umstritten und noch nicht abschließend durch den Bundesgerichtshof geklärt. Die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Entgelten bei Verbraucherkreditverträgen spricht dagegen:

Maßstab für die Berechtigung des Darlehensgebers, zusätzlich zu dem Preis des Darlehens – also der Verzinsung – ein Entgelt zu verlangen, ist die Beantwortung der Frage, in wessen Interesse die dem Entgelt zugrunde liegende Tätigkeit erfolgt. Ist dies der Darlehensgeber, darf er

---

<sup>17</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Tarife der privaten Bausparkassen; beispielhaft für die Landesbausparkassen: Die Tarife der LBS Nord im Überblick

<sup>18</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 07.12.2010, Az.: XI ZR 3/10

<sup>19</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Tarife der privaten Bausparkassen; beispielhaft für die Landesbausparkassen: Die Tarife der LBS Nord im Überblick

<sup>20</sup> Vgl. Grabitz, Markus: Gute Chancen für Bausparer

sich im Rahmen Allgemeiner Geschäftsbedingungen kein zusätzliches Entgelt versprechen lassen. Anders kann die Beurteilung ausfallen, wenn die Tätigkeit – mindestens auch – im Interesse des Darlehensnehmers liegt.<sup>21</sup>

In diesem Sinne hat der Bundesgerichtshof Kontoführungs- beziehungsweise Serviceentgelte bei Darlehensverträgen als unwirksam eingestuft<sup>22</sup> und Bearbeitungsentgelte bei Privatkreditverträgen für unzulässig erklärt.<sup>23</sup> Die damit vergüteten Tätigkeiten würden nicht im Interesse des Darlehensnehmers, sondern alleine im Interesse des Darlehensgebers erfolgen. Der Darlehensgeber dürfe die Entgelte daher jeweils nicht gesondert geltend machen, sondern müsse diese bei der Bemessung des Darlehenszinses berücksichtigen.

Die oben genannte Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum Abschlussentgelt<sup>24</sup> beruht hingegen auf der Erwägung, dass die mit dem Abschlussentgelt vergütete Tätigkeit auch dem Bausparkollektiv zugutekommt.

Die Auszahlung eines Bauspardarlehens nach dessen Zuteilung erfolgt weder im besonderen Interesse des Darlehensnehmers noch des Bausparkollektivs. Sie ist vielmehr Teil der Erfüllung der im Bausparvertrag übernommenen Verpflichtungen der Bausparkasse. Hierfür spricht auch, dass ihr die für das Darlehen zu zahlenden Zinsen zustehen.

### **Niedrige Zinsen in der Sparphase**

Der Preis für die Sicherung eines Darlehenszinssatzes in der Zukunft ist eine im Vergleich zu anderen Sparprodukten geringe Guthabenverzinsung in der Ansparphase. Momentan bieten Bausparkassen Finanzierungstarife mit einer Verzinsung des Sparguthabens von 0,05 bis 0,25 Prozent an.<sup>25</sup> Nach Abzug der Kosten für Abschluss und Verwaltung führt dies in der Regel zu einer negativen Rendite. Die niedrige Verzinsung soll die Vergabe zinsgünstiger Bauspardarlehen in der Darlehensphase ermöglichen. Ob ein Bauspardarlehen den Nachteil niedriger Sparzinsen aufwiegen kann, hängt vom Marktzinsniveau zum Zeitpunkt der Zuteilung ab und ist folglich nicht vorher-

---

<sup>21</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 07.06.2011, Az.: XI ZR 388/10

<sup>22</sup> Ebd.

<sup>23</sup> Vgl. BGH, Urteile vom 13.05.2014, Az.: XI ZR 405/12 und Az.: 170/13

<sup>24</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 07.06.2011, Az.: XI ZR 388/10

<sup>25</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Tarife der privaten Bausparkassen; beispielhaft für die Landesbausparkassen: Die Tarife der LBS Nord im Überblick

sehbar. Jedenfalls eignet sich das Modell nur für Verbraucher, die das Bauspardarlehen auch tatsächlich in Anspruch nehmen wollen.

Einige Bausparkassen bewerben Bausparverträge auch als reine Sparanlage. Dafür stehen spezielle Spartarife zur Verfügung. Diese haben in der Sparphase durch höhere Guthabenzinsen und eine etwaige Bonusverzinsung bessere Konditionen als Finanzierungstarife, die auf eine spätere Abnahme des Bauspardarlehens ausgelegt sind. Beim Vergleich der aktuellen Spartarife bieten Bausparkassen einen Zinssatz von bis zu 2,0 Prozent für eine Mindestlaufzeit von sieben Jahren an.<sup>26</sup> Nach Abzug der Kosten bleibt eine Nettorendite von 1,23 Prozent.<sup>27</sup> Bei Banken können Verbraucher für einen Sparplan mit einem festen Zins einen Zinssatz von bis zu 2,0 Prozent bei einer Laufzeit von zehn Jahren bekommen.<sup>28</sup>

### **Zuteilungszeitpunkt nicht garantiert**

Verbraucher benötigen eine verlässliche Finanzierung des Eigenheims. Zahlt ein Kunde den vertraglich vereinbarten Regelsparbeitrag, kann er generell mit der Zuteilung im Rahmen der prognostizierten Wartezeit rechnen. Allerdings kann und darf die Bausparkasse den Zuteilungszeitpunkt nicht garantieren.<sup>29</sup> Dies kann zur Verzögerung bei der Darlehensvergabe führen, falls die Zuteilungsmasse nicht über die erforderlichen Geldmittel verfügt.

## **2.2 Die Bausparsofortfinanzierung**

Haben sich Verbraucher bereits für den Erwerb einer Immobilie entschieden, benötigen sie in der Regel sofort eine Finanzierung und wollen nicht erst in einem Bausparvertrag Geld anlegen. Für diesen Fall bieten Bausparkassen eine Bausparsofortfinanzierung an: ein Vorausdarlehen, das mit einem Bausparvertrag kombiniert wird. Im Gegensatz zu einem Annuitätendarlehen tilgen Kreditnehmer das Vorausdarlehen zunächst nicht, sondern zahlen lediglich die Zinsen. Zusätzlich sparen sie als Tilgungsersatz monatlich Geld in einem Bausparvertrag an. Ist dieser zuteilungsreif, wird das Vorausdarlehen mit dem Guthaben und dem zugewiesenen Bauspardarlehen abgelöst. In der Folge zahlt der Kreditnehmer Zinsen und Tilgungsleistungen nur noch auf das Bauspardarlehen.

---

<sup>26</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Tarife der privaten Bausparkassen; beispielhaft für die Landesbausparkassen: Die Tarife der LBS Nord im Überblick

<sup>27</sup> Rendite berechnet auf [www.irrg.de](http://www.irrg.de).

<sup>28</sup> Vgl. Deutsche Pfandbriefbank, pbb direkt: Legen Sie Ihr Geld zu festen Konditionen an

<sup>29</sup> Vgl. § 4 Abs. 5 BauSparkG 2015

Die Bausparkassen bewerben Bausparprodukte mit dem Argument, dass sich Verbraucher damit gegen steigende Zinsen in der Zukunft absichern können. Im Fall von Bausparsofortfinanzierungen heißt dies, dass bei Vertragsabschluss Konditionen für die gesamte Finanzierung festgelegt werden und ein Zinsänderungsrisiko ausgeschlossen ist. Allerdings ist aus der Verbraucherberatung bekannt, dass einige Kreditinstitute und Versicherungen in der derzeitigen Niedrigzinsphase Volltilgendarlehen mit Zinsfestschreibungen von bis zu 30 Jahren anbieten, die mindestens so günstig sind wie eine Bausparsofortfinanzierung.

Abgesehen von den bereits genannten Nachteilen eines Bausparvertrages ohne Sofortfinanzierung kann diese Form der Finanzierung weitere Probleme mit sich bringen.

### **Verzögerungen bei der Zuteilung**

Für den Verbraucher steht bei Abschluss einer Bausparsofortfinanzierung die Erwartung im Vordergrund, nach Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens eine Anschlussfinanzierung in Form eines Bauspardarlehens mit feststehendem Sollzins zu erhalten.

Verzögert sich die Zuteilung (siehe Ziffer 2.1.2, „Zuteilung nicht garantiert“) bei einer Sofortfinanzierung, kann dies für den Darlehensnehmer unangenehme Folgen haben:

- Läuft die Zinsbindung nach den Vertragsbedingungen bis zur Zuteilung, muss er weiter die volle Zinslast des Vorausdarlehens tragen, bis das Bauspardarlehen zugeteilt wird. Auf sein Bausparguthaben darf der Darlehensnehmer bis zur Zuteilung nicht zugreifen.
- Ist die Zinsbindung nach dem Vertrag über das Vorausdarlehen zeitlich begrenzt, kann der Fall eintreten, dass die Zinsbindung vor der Zuteilung des Bauspardarlehens abläuft. Kommt es dazu, ist der Darlehensnehmer gezwungen, eine Zwischenfinanzierung zum dann geltenden, gegebenenfalls höheren Marktzins in Anspruch zu nehmen oder sogar ganz auf das Bauspardarlehen zu verzichten. Dies kann zu einer erheblichen Verteuerung der Finanzierung führen. Ist der Darlehensnehmer nicht in der Lage, die höheren Kosten einer Zwischenfinanzierung oder einer anderweitigen Anschlussfinanzierung zu tragen, kann die Finanzierung sogar scheitern.

### **Abwicklungs- und Insolvenzrisiko**

Von der bloßen Verzögerung der Zuteilung des Bausparvertrags sind die Fälle zu unterscheiden, in denen die Bausparkasse ihren Geschäftsbetrieb einstellt, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Abwicklung der Bausparkasse anordnet oder über das Vermögen der Bausparkasse das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Bauspardarlehen können dann nicht mehr zugeteilt werden, es sei denn, die Bausparkasse überträgt ihr Bauspargeschäft auf eine andere Bausparkasse<sup>30</sup> oder der Geschäftsbetrieb wird auf Betreiben des Insolvenzverwalters anderweitig fortgesetzt.

Während das Bausparguthaben durch die gesetzliche und freiwillige Einlagensicherung weitgehend vor Verlust geschützt ist,<sup>31</sup> hat sich die Zinserwartung des Darlehensnehmers für das Bauspardarlehen nicht erfüllt. Er muss spätestens zum Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens eine anderweitige Anschlussfinanzierung finden. Sind die Zinsen gestiegen, kann dies die Finanzierung verteuern oder gar deren Scheitern bedeuten.

### **Intransparente Zinsangaben**

Um zu wissen, wieviel eine Bausparsofortfinanzierung kostet, und um Angebote vergleichen zu können, benötigen Verbraucher aussagekräftige Angaben. Eine der wichtigsten ist der Gesamteffektivzins<sup>32</sup>, der alle wesentlichen Kosten für die Inanspruchnahme eines Darlehens einbezieht. Die Angabe des Gesamteffektivzinses erhöht die Preistransparenz für Kredite, indem sie die finanzielle Gesamtbelastung für den Darlehensnehmer deutlich macht und einen Preisvergleich zwischen verschiedenen Angeboten erleichtert.

Aus der Beratung in den Verbraucherzentralen ist bekannt, dass Bausparkassen bisher häufig nur die jeweiligen Effektivzinssätze für das Vorausdarlehen und für das sich anschließende Bauspardarlehen angaben. Dies konnte zur Annahme führen, dass der Gesamteffektivzins zwischen den beiden Effektivzinssätzen liegt. Ein Irrtum: Eine Untersuchung der Stiftung Warentest ergab, dass der Gesamteffektivzinssatz durchschnittlich mehr als 20 Prozent über dem rechnerischen Mittelwert lag. Untersucht wurden dabei 17 verschiedene Bausparvarianten.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 BauSparkG 2015

<sup>31</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen: Einlagensicherung der privaten Bausparkassen; LBS: Einlagensicherung der Landesbausparkassen

<sup>32</sup> Vgl. § 6 PAngV 2016

<sup>33</sup> Vgl. Stiftung Warentest: Täuschung mit System



Dass bei Bausparsofortfinanzierungen der Gesamteffektivzins zumeist nicht angegeben wurde, war einer Gesetzeslücke geschuldet, die nunmehr geschlossen ist. Ein Gesetz der Bundesregierung zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht eine Regelung vor, die am 21. März 2016 in Kraft getreten ist und nach der Bausparkassen den Gesamteffektivzins jetzt angeben müssen.<sup>34</sup> Ob die Umsetzung tatsächlich zu vollständiger Zins- und Kostentransparenz führt, bleibt abzuwarten.

### **Risiko deutlich höherer Vorfälligkeitsentschädigung**

Anders als im Fall des zugeteilten Bauspardarlehens (siehe Ziffer 2.1.1, „Recht auf vorzeitige Darlehensrückzahlung“) dürfen Darlehensnehmer das ihnen im Rahmen einer Sofortfinanzierung gewährte Vorausdarlehen nicht jederzeit zurückzahlen. Kündigen sie ein solches Vorausdarlehen wegen des Verkaufs ihrer Immobilie vor Ablauf der Zinsbindung, müssen sie dem Darlehensgeber eine Vorfälligkeitsentschädigung für entgangene Zinsen zahlen. Deren Höhe hängt von der verbleibenden Laufzeit, dem aktuellen Zinsniveau sowie der Höhe der Restschuld ab.

Bei Bausparsofortfinanzierungen bleibt die Restschuld des Vorausdarlehens bis zu dessen Ablösung gleich hoch: Verbraucher tilgen nicht das Darlehen, sondern sparen parallel einen Bausparvertrag an. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird auf den vollen Darlehensbetrag berechnet. Geleistete Bausparbeiträge werden nicht in die Berechnung einbezogen. Daher ist die Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung von Vorausdarlehen meist höher als bei vergleichbaren Annuitätendarlehen, bei dem der Kreditnehmer sofort mit der Tilgung beginnt.

### **2.3 Bausparen – ein Schneeballsystem?**

Das Bauspargeschäft steht in der Kritik, instabil zu sein: Es funktioniere nur, wenn stetig eine ausreichende Anzahl neuer Bausparer hinzukomme.<sup>35</sup> Letzteres räumt auch der Verband der Privaten Bausparkassen ein: „Damit die Leistungsversprechen durch eine Bausparkasse dauerhaft erfüllbar sind, ist ein kontinuierliches Neugeschäft notwendig.“<sup>36</sup> Aufgrund der Abhängigkeit von einer Neukundenakquisition sprechen manche Kritiker sogar von einem „Schneeballsystem“.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> Vgl. § 6 Abs. 8 Satz 4 PAngV 2016

<sup>35</sup> Vgl. Bitz, Michael/Stark, Gunnar: Finanzdienstleistungen, S. 406

<sup>36</sup> Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Stellungnahme zu IDW ERS BFA 3: Verlustfreie Bewertung des Bankbuchs, 03.07.2012, S. 2

<sup>37</sup> Vgl. Bitz, Michael/Stark, Gunnar: Finanzdienstleistungen, S. 406; Horlemann, Heinz-Gerd: Nochmals: Stehenlassen von Guthaben von Bausparkassen

Die Wirtschaftswissenschaftler Michael Bitz und Gunnar Stark zeigen anhand eines Zahlenmodells<sup>38</sup> auf, dass sich bei einem traditionellen Standardtarif<sup>39</sup> Zahlungslücken ergeben. Um diese zu schließen, müssen neue Verträge geschlossen werden oder eine ausreichend große Anzahl an Bausparern dauerhaft auf das Bauspardarlehen verzichten. Geschieht dies nicht, verschiebt sich der Zeitpunkt der Zuteilung: Die Kunden erhalten ihr Bauspardarlehen später als geplant.<sup>40</sup>

Im Jahr 1981 trat genau dieser Fall ein. In einer Phase steigender Zinsen sank die Zahl neu abgeschlossener Bausparverträge deutlich. Gleichzeitig wuchs die Nachfrage nach den inzwischen vergleichsweise günstigen Bauspardarlehen. Dadurch fehlten im Topf der Bausparer, der Zuteilungsmasse, die notwendigen Mittel für die Einhaltung der Zuteilungsprognosen.

Die Folge: Bausparer mussten bei einigen Bausparkassen drei bis 38 Monate, in Einzelfällen sogar bis zu fünf Jahre länger auf die Zuteilung des Bauspardarlehens warten als geplant. Diesen Zeitraum mussten sie mit Zwischenfinanzierungen überbrücken.<sup>41</sup> Um die Einlagen zu erhöhen, führten die Bausparkassen neue Tarife mit höheren Mindesteinzahlungen ein.

Die Frage, ob es sich beim Bausparen um ein Schneeballsystem handelt, lässt sich derzeit nicht beantworten. Ein Schneeballsystem wird gemeinhin als Geldanlagemodell charakterisiert, dessen Funktionieren von einer ständig steigenden Zahl von Teilnehmern abhängt.<sup>42</sup> Wie bereits erörtert, beruht das Bauspargeschäft zwar auf der Erwartung eines konstanten Niveaus an Neuabschlüssen, nicht jedoch eines ständigen Anstiegs der Teilnehmerzahl. Die Anfang der 1980er-Jahre aufgetretenen gravierenden Probleme bei der Zuteilung waren bislang einmalig.<sup>43</sup> Ob dies so bleibt, falls und wenn die Marktzinsen wieder steigen, muss sich zeigen. Sollten jedoch trotz der durch den Gesetzgeber getroffenen Sicherungs-, Regulierungs- und Aufsichtsmaßnahmen wachsende Neuabschlusszahlen erforderlich sein, um ein Kollabieren des Bauspargeschäfts zu verhindern, könnte man von einem Schneeballsystem sprechen.

---

<sup>38</sup> Vgl. Bitz, Michael/Stark, Gunnar: Finanzdienstleistungen, S. 406 ff.

<sup>39</sup> Die Berechnung erfolgte auf Grundlage folgender Konditionen: Guthabenzins drei Prozent, Darlehenszins fünf Prozent, Sparbetrag vier Promille der Bausparsumme, Mindestanspargrad 40 Prozent, Abschlussgebühr ein Prozent, Darlehensrate sechs Promille, Darlehensgebühr zwei Prozent

<sup>40</sup> Vgl. Bitz, Michael/Stark, Gunnar: Finanzdienstleistungen, S. 408

<sup>41</sup> Vgl. N.N.: Bausparen. In jeder Wetterlage; vgl. Bitz, Michael/Stark, Gunnar: Finanzdienstleistungen, S. 408

<sup>42</sup> Vgl. N.N.: Schneeballsysteme – die Dauerbrenner in der Grauzone

<sup>43</sup> Vgl. Bitz, Michael/Stark, Gunnar: Finanzdienstleistungen, S. 406 ff.

### 3 NIEDRIGZINSPHASE: AUSWIRKUNGEN AUF BAUSPARKASSEN UND VERBRAUCHER

#### 3.1 Absatz von Bauspardarlehen stagniert

Im Jahr 2015 gab es in Deutschland fast 30 Millionen Bausparverträge.<sup>44</sup> Die Gesamtbausparsumme der abgeschlossenen Verträge ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und beträgt derzeit rund 868 Milliarden Euro.<sup>45</sup> Die darauf eingezahlten Bauspareinlagen belaufen sich auf rund 159 Milliarden Euro.<sup>46</sup> Auch im Geschäftsjahr 2015 setzte sich der Wachstumstrend fort. Die Bayerische Landesbausparkasse verzeichnete nach eigenen Angaben sogar einen „neuen Bausparrekord“<sup>47</sup>. Die Bausparkassen können die erheblichen Bauspareinlagen derzeit aber nur begrenzt für die Vergabe von Bauspardarlehen verwenden.

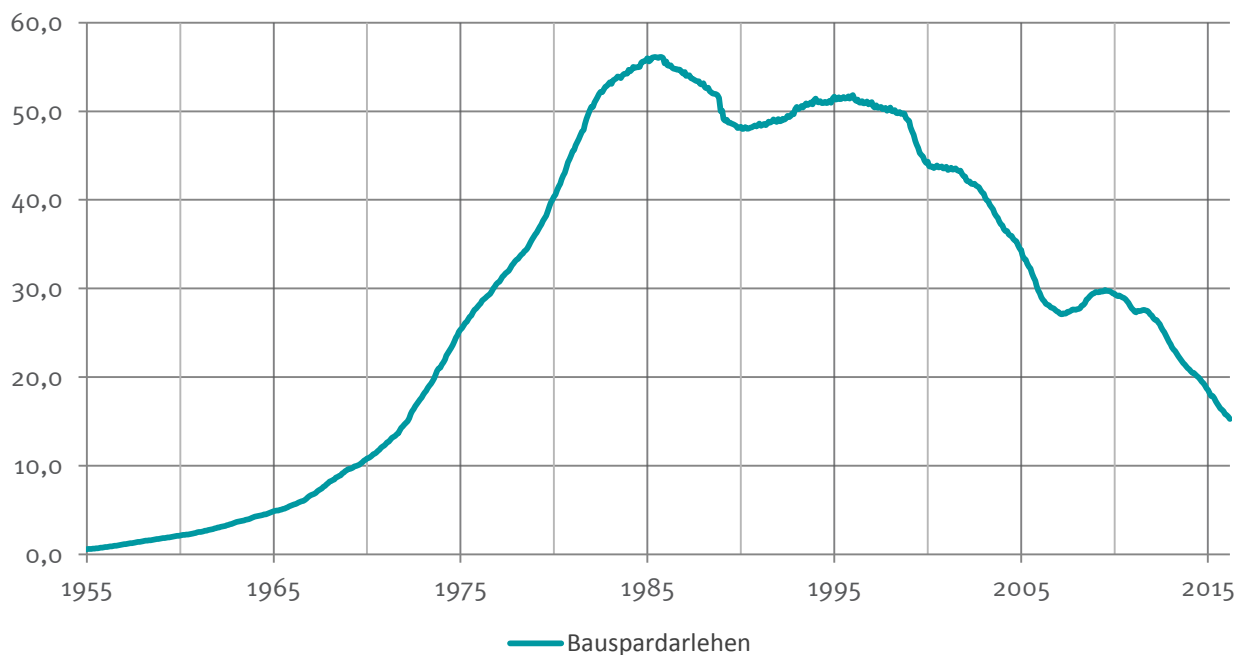


Abb. 2: Summe der Bauspardarlehen aller Bausparkassen in Milliarden Euro<sup>48</sup>

<sup>44</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1062

<sup>45</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1063

<sup>46</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1056

<sup>47</sup> LBS Bayern: Neuer Bauspar-Rekord

<sup>48</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1011

Abbildung 2 zeigt, dass die Zahl der in Anspruch genommenen Bauspardarlehen in den vergangenen 30 Jahren kontinuierlich gesunken ist und im Vergleich zum Jahr 1985 zuletzt nur noch knapp ein Drittel beträgt.

Nach dem Grundgedanken des kollektiven Bausparmodells sind die Zinserträge aus Bauspardarlehen die Hauptertragsquelle der Bausparkassen. Dies ist seit geraumer Zeit nicht mehr der Fall. Verbraucher mit zuteilungsreifen Bauspardarlehen fragen diese kaum nach, da zum Zeitpunkt der Finanzierung oder Anschlussfinanzierung wesentlich günstigere Darlehen anderer Anbieter auf dem Markt erhältlich sind.

Schloss zum Beispiel ein Bausparer im Jahr 2005 einen Bausparvertrag mit einem garantierten Darlehenszins von 3,5 Prozent und einem Guthabenzins von einem Prozent ab und zahlte monatlich einen Regelsparbeitrag von vier Promille der Bausparsumme, hatte er nach zirka zehn Jahren die Hälfte der Bausparsumme angespart.<sup>49</sup> Wurde der Bausparvertrag im Jahr 2015 zugeteilt, hatte der Bausparer alternativ zu dem Bauspardarlehen die Möglichkeit, ein Volltilgerdarlehen mit einer Zinsbindung von mindestens zehn Jahren zu einem Zinssatz im Bereich von zwei Prozent zu erhalten.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Konditionen für Guthabenverzinsung und Darlehenszins entsprechen Tarif LBS – F6+ der LBS Bayern. Dabei handelte es sich im Jahr 2005 um einen Tarif mit einem sehr günstigen Baudarlehen. Vgl. Stiftung Warentest: Bausparen: Auf Spitzenzinsen sicher bauen

<sup>50</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SUD161

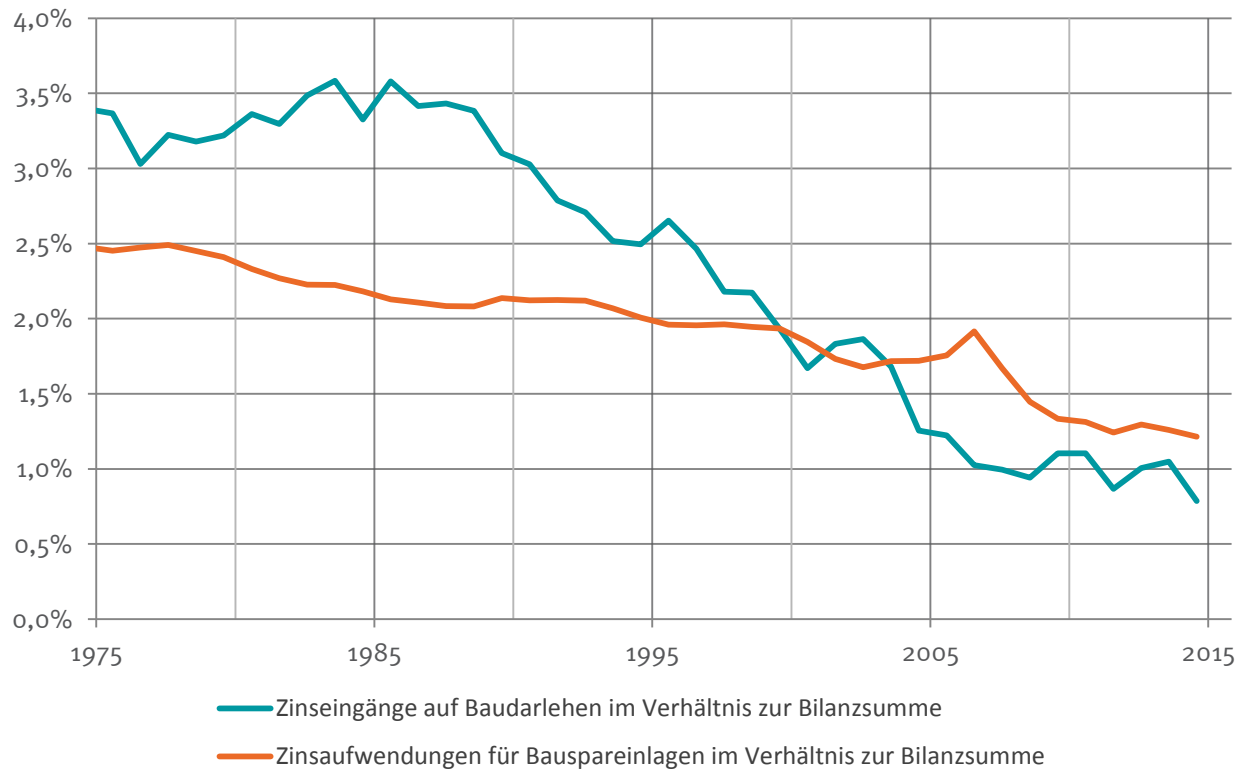


Abb. 3: Vergleich der Zinsaufwendungen der Bausparkassen für Bauspareinlagen mit den Zinseingängen auf Bauspardarlehen<sup>51</sup>

Abbildung 3 verdeutlicht die Entwicklung des Zinsaufwands der Bausparkassen für Bauspareinlagen und der Zinseinnahmen aus Bauspardarlehen seit dem Jahr 1975, jeweils im Verhältnis zur Bilanzsumme.<sup>52</sup> Während sich der Zinsaufwand in diesem Zeitraum um zirka 50 Prozent verringert hat, sind die Erträge aus Zinsen für Bauspardarlehen um zirka 90 Prozent gesunken. Seit mehr als zehn Jahren geben die Bausparkassen insgesamt mehr für Guthabenzinsen auf Bausparverträge aus, als sie durch Zinsen für Bauspardarlehen einnehmen.

<sup>51</sup> Die Grafik basiert auf folgenden Quellen: Molterer, Manuel/Amon, Julian/Tyrell, Marcel: Specialized Financial Intermediaries and the Impact of Savings and Loan Contracts on Mortgage Financing; Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SQ1622; Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1621; Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1601; Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1001

<sup>52</sup> Die jeweils gleich hohe Schlusssumme der linken (Aktiva) und rechten (Passiva) Seite einer Bilanz. Vgl. Springer Gabler Verlag: Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort Bilanzsumme

Als Ersatz für die aus dem kollektiven Geschäft fehlenden Einnahmen suchen Bausparkassen anderweitige Ertragsquellen. Sie entwickeln laufend neue und niedriger verzinste Bauspartarife.<sup>53</sup> Ferner darf die Bausparkasse die zur Zuteilung von Darlehen zur Verfügung stehenden Mittel auf dem Kapitalmarkt anlegen, wenn sie dabei die Liquiditätsbestimmungen des BauSparkG einhält. Von dieser Möglichkeit – dem sogenannten außerkollektiven Geschäft – haben die Bausparkassen in den vergangenen 30 Jahren verstärkt Gebrauch gemacht.<sup>54</sup>

### 3.2 Absatz von außerkollektiven Darlehen wächst

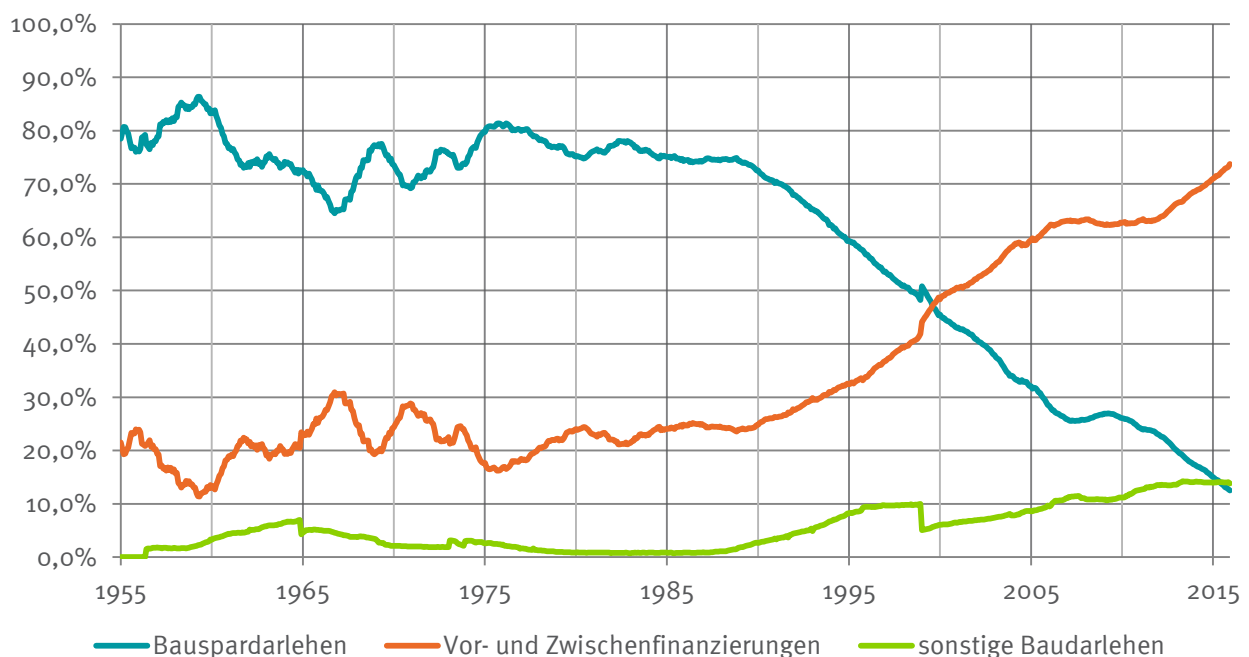


Abb. 4: Baudarlehen der Bausparkassen. Anteil der unterschiedlichen Finanzierungsformen am Gesamtvolumen in Prozent (alle Bausparkassen, ohne Darlehen an Banken)<sup>55</sup>

Abbildung 4 zeigt, wie sich das Geschäft der Bausparkassen in den vergangenen 60 Jahren entwickelt hat. Das kollektive Darlehensgeschäft ist seit Ende der 1980er-Jahre kontinuierlich zurückgegangen; das außerkollektive Darlehensgeschäft hat hingegen immer mehr an Bedeutung gewonnen. Gaben Bausparkassen im Jahr 1975 lediglich 17 Prozent ihrer Kredite als Vor- und Zwischenfinanzierungen aus, waren es 73 Prozent im Jahr 2015. Die sonstigen Baudarlehen hat-

<sup>53</sup> Vgl. Jahresbericht der BaFin 2014, S. 16 f.

<sup>54</sup> Siehe Abb. 4

<sup>55</sup> Grafik erstellt auf Grundlage folgender Zeitreihen: Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1011; Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1012; Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBK01.SU1013

ten im Jahr 2015 einen Anteil von 14 Prozent. Damit lagen selbst diese noch vor den klassischen Bauspardarlehen mit zwölf Prozent.

Der Anteil des außerkollektiven Darlehensgeschäfts ist von Bausparkasse zu Bausparkasse unterschiedlich. Nach Auswertung der Geschäftsberichte aller Bausparkassen für das Jahr 2014 lag der Anteil der außerkollektiven Darlehen zwischen 64 Prozent bei der Landesbausparkasse Hessen-Thüringen und 95 Prozent bei der Deutschen Bank Bauspar AG.<sup>56</sup>

Die negativen Folgen verzögerter Zuteilungen bei Bausparsofortfinanzierungen wurden bereits dargestellt (siehe Ziffer 2.2, „Verzögerungen bei der Zuteilung“). Die massenhafte Vergabe von Vorausdarlehen birgt vor diesem Hintergrund ein hohes Risikopotenzial in Bezug auf sich verteuernde oder scheiternde Baufinanzierungen.

### **3.3 Bausparkassen kündigen gut verzinste Bausparverträge**

Abbildung 3 zeigt, dass der Zinsaufwand der Bausparkassen für Bauspareinlagen seit mehr als zehn Jahren über dem Zinseingang aus Bauspardarlehen liegt. Dies liegt unter anderem an Bausparverträgen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und mit einer Rendite von bis zu fünf Prozent in der Sparphase aus heutiger Sicht gut verzinst sind.<sup>57</sup> Seit dem Jahr 2008 kündigen Bausparkassen diese Bausparverträge. Medienberichten zufolge sind mehr als 200.000 Verträge betroffen.<sup>58</sup> Ob diese Zahl zutrifft, lässt sich nicht verifizieren. Auf eine Anfrage<sup>59</sup> der Verbraucherzentrale Bremen machte lediglich eine der 21 angeschriebenen Bausparkassen detaillierte Angaben.

---

<sup>56</sup> Vgl. Helaba Landesbank Hessen-Thüringen: Jahresfinanzbericht 2014, S. 42; Deutsche Bank Bauspar-AG: Jahresbericht 2014, S. 17

<sup>57</sup> Vgl. Stiftung Warentest: Bausparvertrag: So drängen Bausparkassen die Kunden raus

<sup>58</sup> Vgl. Atzler, Elisabeth/Reichel, Reiner/Streit, Matthias: Auf Bausparkassen rollt eine Klagewelle zu

<sup>59</sup> Brief der Verbraucherzentrale Bremen e.V. vom 19.11.2015 an alle Bausparkassen in Deutschland

Die Kündigungen erfolgen aus verschiedenen Gründen und lassen sich in folgende Fallgruppen einteilen:

1. Bausparverträge, bei denen die vertraglich vereinbarte Bausparsumme erreicht ist und der Bausparer keinen Rechtsanspruch mehr auf ein Bauspardarlehen hat.
2. Bausparverträge, bei denen die Bausparsumme bei Hinzurechnung des Bonuszinses erreicht ist.
3. Bausparverträge, die nicht voll bespart, aber seit mindestens zehn Jahren zuteilungsreif sind.

Die Rechtmäßigkeit von Kündigungen der ersten Fallgruppe wurde durch zahlreiche Gerichtsurteile bestätigt.<sup>60</sup> Zur Begründung wird angeführt, dass der Vertragszweck durch das Erreichen der Bausparsumme erreicht sei. Ein endgültig klärendes Urteil des Bundesgerichtshofs liegt bislang allerdings noch nicht vor.

Zur Frage der Rechtmäßigkeit von Kündigungen der zweiten Fallgruppe liegt keine Rechtsprechung vor. Nach der bislang vorherrschenden Auffassung hängt dies maßgeblich von den Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) ab. Sofern die Bausparkasse danach Bonuszinsen dem Sparguthaben hinzurechnen darf, sei die Kündigung wirksam. Wenn sich aus den ABB ergebe, dass der Bausparer das Bauspardarlehen trotz fälliger Bonuszinsen in Anspruch nehmen kann, sei die Kündigung wohl unrechtmäßig, da noch ein Darlehensanspruch bestehe.<sup>61</sup>

Die Rechtmäßigkeit von Kündigungen der dritten Fallgruppe ist besonders umstritten. Die große Mehrheit der Gerichte entschied bislang zugunsten der Bausparkassen.<sup>62</sup> Zur Begründung bestätigen diese Gerichte die Bausparkassen, die sich auf Paragraph 489 Absatz 1 Nummer 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) berufen. Danach kann ein Darlehensnehmer einen Kreditvertrag „zehn Jahre nach dem vollständigen Empfang“ des Darlehens kündigen. Die Bausparkasse sei in der

---

<sup>60</sup> Vgl. OLG Stuttgart, Beschluss vom 14.10.2011, Az.: 9 U 151/11; LG Heilbronn, Urteil vom 23.07.2013, Az.: 6 O 118/13/Bi; LG Reutlingen, Urteil vom 15.01.2014, Az.: 13 C 1266/13; LG Aachen, Urteil vom 24.07.2014, Az.: 1 O 78/14

<sup>61</sup> Vgl. Witte, Axel: Bausparkasse schickt Kunden in die Wüste

<sup>62</sup> Vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 30.12.2015, Az.: 31 U 191/15; LG Mainz, Urteil vom 28.07.2014, Az.: 5 O 1/14; LG Aachen, Urteil vom 19.05.2015, Az.: 10 O 404/14; LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 17.08.2015, Az.: 6 O 1708-15; LG Hannover, Urteil vom 03.09.2015, Az.: 3 O 118/15; LG Osnabrück, Urteil vom 21.08.2015, Az.: 7 O 545/15; LG Stralsund, Urteil vom 03.02.2016, Az.: 7 O 264/15



Ansparphase als Darlehensnehmer anzusehen, da der Bausparer ihr Geld überlassen würde und dadurch zum Darlehensgeber werde. Der Eintritt der Zuteilungsreife des Bausparvertrags entspreche dem Zeitpunkt des vollständigen Empfangs des Darlehens. Sobald der Vertrag seit mindestens zehn Jahren zuteilungsreif sei, bestünde daher ein Kündigungsrecht der Bausparkasse. Es gibt aber auch einige Gerichte, die solche Kündigungen als unrechtmäßig erachten.<sup>63</sup> Die Kündigung seitens der Bausparkasse sei erst zulässig, wenn die vereinbarte Bausparsumme erreicht sei. Der Zweck eines Bausparvertrags liege in der Erlangung eines Bauspardarlehens. Diese Möglichkeit entfalle erst, wenn der Bausparvertrag voll bespart sei. Ob der Bausparer die Zuteilung und das sich anschließende Darlehen in Anspruch nehmen wolle, sei seine Entscheidung. Es handele sich dabei lediglich um eine Option, keinesfalls um eine Verpflichtung.<sup>64</sup>

Ein Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart<sup>65</sup> eröffnet nun den Weg zur Klärung durch den Bundesgerichtshof. In dem Verfahren eines Verbrauchers gegen die Wüstenrot Bausparkasse AG entschied das Gericht, dass der Eintritt der Zuteilungsreife keinen vollständigen Empfang des Darlehens darstelle und eine Kündigung daher nicht auf Paragraph 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB gestützt werden könne. Die Wüstenrot Bausparkasse AG will gegen das Urteil die vom Oberlandesgericht Stuttgart zugelassene Revision zum Bundesgerichtshof einlegen.<sup>66</sup>

Solange noch keine richtungsweisende Entscheidung des Bundesgerichtshofs vorliegt, bleibt Verbrauchern meist nur der Klageweg, um ihre Ansprüche prüfen zu lassen. Zwar besteht die kostenlose Möglichkeit, einen Ombudsmann anzurufen, allerdings ist während des Verfahrens eine Klage ausgeschlossen. Verbraucher verlieren so unter Umständen Zeit bis zur eindeutigen Klärung der Rechtslage.

---

<sup>63</sup> Vgl. OLG Stuttgart, Urteil vom 30.03.2016, Az.: 9 U 171/15; OLG Stuttgart, Urteil vom 04.05.2016, Az.: 9 U 230/15; LG Karlsruhe, Urteil vom 09.10.2015, Az.: 7 O 126/15; AG Ludwigsburg, Urteil vom 07.08.2015, Az.: 10 C 1154/15; LG Stuttgart, Urteil vom 12.11.2015, Az.: 12 O 110/15; AG Ludwigsburg, Urteil vom 14.12.2015, Az.: 1 C 2638/15; LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 29.02.2016, Az.: 6 O 5366/15; AG Bremen, Urteil vom 15.01.2016, Az.: 25 C 213/15

<sup>64</sup> Vgl. BHW Bausparkasse AG: Allgemeine Bedingungen für Altersvorsorge-Bausparverträge (Bausparbedingungen) der BHW Bausparkasse AG, Tarif FörderBausparen Flex (WR1); LBS West: Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge - Zuhause

<sup>65</sup> Vgl. OLG Stuttgart, Urteil vom 30.03.2016, Az.: 9 U 171/15

<sup>66</sup> Vgl. dpa Deutsche Presse-Agentur: Erstes Revisionsverfahren landet vor dem BGH

## 4 GESETZESÄNDERUNGEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Der Gesetzgeber hat erkannt, dass das anhaltend niedrige Kapitalmarktzinsniveau die Bausparkassen vor Herausforderungen stellt. Die aus dem Jahr 1990 stammenden gesetzlichen Vorgaben für Bausparkassen sind aus seiner Sicht nicht hinreichend an mögliche Auswirkungen eines lang anhaltenden Niedrigzinsniveaus angepasst.<sup>67</sup> Die Ertragslage der Bausparkassen soll nun durch bestimmte Neuregelungen gesichert und gestärkt werden. Zudem soll ein erweitertes Risikomanagement der Bausparkassen für zusätzlichen Anlegerschutz sorgen.<sup>68</sup>

### Mehr Schutz für die Gelder der Bausparer

Seit der Gesetzesänderung müssen Bausparkassen ein Risikomanagement<sup>69</sup> nachweisen, welches in Bezug auf das kollektive Bauspargeschäft nicht auf Dritte, insbesondere auch nicht auf verbundene Unternehmen, übertragen oder ausgelagert werden darf.<sup>70</sup> Teil der Neuregelung des Risikomanagements ist die gesetzliche Verankerung der sogenannten bauspartechnischen Simulationsmodelle.<sup>71</sup> Darunter versteht man geeignete Verfahren und Methoden, anhand derer die Entwicklung des Bauspargeschäfts hinreichend genau prognostiziert werden kann. Die Bausparkassenverordnung regelt nunmehr die an diese Modelle zu stellenden Mindestanforderungen.<sup>72</sup>

Mit diesen bereits gängigen<sup>73</sup> Verfahren soll die BaFin beurteilen, inwiefern eine Bausparkasse künftig ihre Verpflichtungen gegenüber der Bauspargemeinschaft erfüllen kann. Die BaFin soll so die Liquidität einer Bausparkasse überprüfen und beurteilen können, ob diese in der Lage ist, Bauspardarlehen und Bausparguthaben zeitnah auszuführen.

---

<sup>67</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen. BT-Drs. 18/6418, S. 1

<sup>68</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen. BT-Drs. 18/6418, S. 16

<sup>69</sup> Vgl. § 8 BauSparkG 2015

<sup>70</sup> Vgl. § 8 Abs. 2 BauSparkG 2015; Deutscher Bundestag: Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen. BT-Drs. 18/6418, S. 31 f.

<sup>71</sup> Vgl. § 8 Abs. 4 BauSparkG 2015; §§ 1, 2 BausparkV 2015

<sup>72</sup> Vgl. § 8 Abs. 4 BauSparkG 2015; BaFin: Entwurf der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht: Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung – BausparkV), S. 19

<sup>73</sup> Vgl. BaFin: Entwurf der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht: Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung – BausparkV), S. 19

Darüber hinaus müssen Bausparkassen die BaFin in einem jährlich einzureichenden kollektiven Jahresbericht über Risiken von Tarifen informieren, die erheblich vom jeweiligen Marktzinsniveau abweichen.<sup>74</sup> Dadurch soll verhindert werden, dass insbesondere aus Hochzinstarifen, bei denen in Phasen niedriger Marktzinsen die Nachfrage nach Bauspardarlehen eher gering sein kann, ein Liquiditäts- oder Ertragsrisiko entsteht.<sup>75</sup>

### **Ausweitung der Geschäftsfelder**

Das novellierte Bausparkassengesetz eröffnet den Bausparkassen die Möglichkeit, ihre Geschäftsfelder zu erweitern, in größerem Umfang über Mittel aus der Zuteilungsmasse zu verfügen und dadurch ihre Erträge zu erhöhen. So dürfen diese nun

- mit Genehmigung der BaFin sonstige Baudarlehen bis zur Höhe des gesamten Betrages vergeben, der sich aus der Addition der Forderungen der Bausparkasse für Bauspardarlehen und Vor- und Zwischenfinanzierungen ergibt. Bisher war dies nur für bis zu 75 Prozent dieser Summe möglich.<sup>76</sup> Darüber hinaus dürfen die Bausparkassen diese Darlehen nun auch aus der Zuteilungsmasse vergeben.<sup>77</sup> Diese Form der Refinanzierung von sonstigen Baudarlehen war bis dato nicht möglich.
- mit Genehmigung der BaFin unbegrenzt Vor- und Zwischenfinanzierungen aus der Zuteilungsmasse vergeben.<sup>78</sup> Bislang war ein Kontingent von 70 Prozent der Zuteilungsmasse festgelegt. Ausnahmen waren nur mit Zustimmung der BaFin möglich.<sup>79</sup> Diese Ausnahme wird nun zur Regel.<sup>80</sup>
- Darlehen mit Laufzeiten von bis zu zwölf Jahren aus der Zuteilungsmasse vergeben. Die Höchstlaufzeit betrug bisher vier Jahre, soweit nicht die BaFin in besonderen Fällen auf Antrag eine Ausnahme zuließ.<sup>81</sup>

---

<sup>74</sup> Vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BausparkV 2015

<sup>75</sup> Vgl. BaFin: Entwurf der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht: Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung – BausparkV), S. 22

<sup>76</sup> Vgl. § 4 Abs. 2 BauSparkG 2015; vgl. § 4 Abs. 2 BauSparkG 1991

<sup>77</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 2 BauSparkG 2015; Deutscher Bundestag: Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen. BT-Drs. 18/6418, S. 29

<sup>78</sup> Vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Nr. 2 BauSparkG 2015

<sup>79</sup> Vgl. § 1 BausparkV 2009

<sup>80</sup> Vgl. BaFin: Entwurf der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht: Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung – BausparkV), S. 25

<sup>81</sup> Vgl. § 5 Abs. 2 BausparkV 2015

- Finanzierungen von selbstgenutztem Wohneigentum bis zum Beleihungswert<sup>82</sup> der Immobilie vergeben.<sup>83</sup> Insoweit entfällt die bisher vorgeschriebene Grenze von 80 Prozent. Diese Bestimmung war im ursprünglichen Gesetzesentwurf nicht enthalten und wurde von Seiten der Bausparkassen vorgeschlagen, da sich diese bei einer Beibehaltung der 80-Prozent-Grenze im Wettbewerb massiv benachteiligt fühlten.<sup>84</sup>
- ab dem 1. Januar 2017 verfügbare Gelder in Aktien anlegen.<sup>85</sup> Die Investitionen dürfen maximal fünf Prozent der Zuteilungsmasse betragen.<sup>86</sup> Diese zusätzliche Anlagemöglichkeit gelangte ebenfalls auf Vorschlag der Bausparkassen in die endgültige Gesetzesfassung.<sup>87</sup>

### Neue Verwendungsmöglichkeiten für Rücklagen

Der Rückgang der Bausparbereitschaft in der ersten Hälfte der 1980er-Jahre, der eine deutliche Verlängerung der Wartezeiten bewirkt und zu erheblichen Veränderungen der Tarifstruktur der Bausparkassen geführt hatte, lenkte die Aufmerksamkeit des Gesetzgebers auf die besondere Bedeutung, die der Gleichmäßigkeit der Wartezeiten zukommt.<sup>88</sup> Nachdem die Bundesregierung die Bildung eines bilanziellen Sonderpostens zur Rücklagenbildung bei den Bausparkassen zunächst nicht für erforderlich gehalten hatte,<sup>89</sup> wurde im Jahr 1991 der Fonds zur bauspartechnischen Absicherung (FbtA) im Bausparkassengesetz verankert. Damit sollen Bausparkassen Rücklagen bilden, um die Wartezeiten vor der Zuteilung stabil zu halten.<sup>90</sup>

Kommt es zu Verzögerungen bei der Zuteilung von Bauspardarlehen, weil die Zuteilungsmasse nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, können Bausparkassen Fremdgelder auf dem Kapital-

---

<sup>82</sup> Unter einem Beleihungswert versteht man den Wert einer Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden Wertschwankungen während der Dauer der Beleihung durch einen Verkauf erzielt werden kann. Vgl. § 3 Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV)

<sup>83</sup> Vgl. § 7 Abs. 1 BauSparkG 2015

<sup>84</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V./Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen: Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung für ein Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, S. 3 ff.

<sup>85</sup> Vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 8 BauSparkG 2015

<sup>86</sup> Vgl. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 5a BauSparkG 2015

<sup>87</sup> Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V./Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen: Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung für ein Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, S. 8 f.

<sup>88</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, 09.10.1990, S. 11

<sup>89</sup> Ebd.

<sup>90</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 BauSparkG 1991

markt in Anspruch nehmen, um diese der Zuteilungsmasse zuzuführen.<sup>91</sup> Dies ist jedoch unwirtschaftlich und eine zusätzliche Belastung der Bausparkassen, soweit die für diese Fremdgelder zu zahlenden Zinsen die Zinserträge aus zugeteilten Bauspardarlehen übersteigen. Die durch den Fonds gebildeten Rücklagen sollten nach der Zielsetzung des Gesetzgebers gegebenenfalls dazu dienen, das Zinsniveau des Fremdkapitals auf jenes der gewährten Bauspardarlehen abzusenkern, dadurch den Bausparkassen die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals zu ermöglichen und damit die Zuteilungswartezeiten zu stabilisieren.<sup>92</sup>

Erwirtschaften Bausparkassen Mehrerträge, weil sie durch die außerkollektive Anlage von Mitteln aus der Zuteilungsmasse höhere Erträge erzielen, als dies bei der Vergabe von Bauspardarlehen der Fall gewesen wäre, müssen sie einen bestimmten Anteil davon dem FbtA zuführen.<sup>93</sup> Der Fonds darf nach Ende eines Geschäftsjahres teilweise aufgelöst werden, soweit er drei Prozent der Bauspareinlagen übersteigt.<sup>94</sup>

In den Jahren 2013 und 2014 bildeten die meisten Bausparkassen keine neuen Rücklagen im FbtA.<sup>95</sup> Dies lässt darauf schließen, dass in der aktuellen Niedrigzinsphase keine Mehrerträge im außerkollektiven Geschäft erzielt wurden. Lediglich die Deutsche Bank Bauspar AG hat dem Fonds Gelder zugeführt.<sup>96</sup>

Die Bausparkassenverordnung gestattet den Bausparkassen nun, aus dem Fonds Geld zu entnehmen, wenn die durch die außerkollektive Anlage von Kollektivmitteln erzielten Erträge geringer sind, als sie bei der Vergabe von Bauspardarlehen gewesen wären.<sup>97</sup> Die Zweckerweiterung des FbtA soll Bausparkassen in die Lage versetzen, die durch das Bauspargeschäft bedingten Zinserträge abzusichern.<sup>98</sup> Ihnen soll ermöglicht werden, im aktuellen Niedrigzinsumfeld mit Mitteln des FbtA Ertragsbelastungen entgegenzuwirken.

---

<sup>91</sup> Vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 5 BauSparkG 2015

<sup>92</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses (7. Ausschuss) zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen der Abgeordneten Glos pp. und der Bundesregierung, BT-Drs. 11/8322, S. 15

<sup>93</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 BauSparkG 1991; § 9 BausparkV 2009; § 6 Abs. 2 BauSparkG 2015; § 8 BausparkV 2015

<sup>94</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 BauSparkG 1991; § 6 Abs. 2 BauSparkG 2015

<sup>95</sup> Vgl. Geschäftsberichte der Bausparkassen 2013 und 2014

<sup>96</sup> Vgl. Deutsche Bank Bauspar AG: Jahresbericht 2014, S. 18

<sup>97</sup> Vgl. § 8 Abs. 4 BausparkV 2015

<sup>98</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, BT-Drs. 18/6418, S. 16; § 6 Abs. 2 BauSparkG 2015

Diese neu geschaffene Möglichkeit der Nutzung des FbtA durch die Bausparkassen kann zu einer Verringerung und sogar Auflösung der in den Jahren zuvor gebildeten Rücklagen führen. Sie steht daher im Widerspruch zu der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers, etwaige Wartezeiten der Bausparer auf Zuteilungen zu verkürzen. Diese Gefahr ist nicht etwa beseitigt. Ein Zinsanstieg aus der aktuellen Niedrigzinsphase kann dazu führen, dass einerseits die Nachfrage nach Baudarlehen stark ansteigt und andererseits – wie in den 1980er-Jahren – die Zahl neu abgeschlossener Bausparverträge sinkt. Die Mittel aus dem FbtA würden dann dringend benötigt. Es liegt auf der Hand, dass der FbtA nach seiner zwischenzeitlichen Leerung und vor dem Eintreten von Verzögerungen bei Zuteilungen nicht wieder aufgefüllt sein könnte.

### **Stärkung der Rolle des Bausparkollektivs**

Der Kerngedanke des Bausparens war ursprünglich die gemeinsame Finanzierung von Wohneigentum. Diesen Kollektivgedanken hat der Gesetzgeber nun erstmals im Bausparkassengesetz festgeschrieben: „Jeder Bausparer einer Bausparkasse ist Mitglied einer Zweckspargemeinschaft (Kollektiv).“<sup>99</sup>

In der Vergangenheit wurde in Gerichtsurteilen argumentiert, Bausparer hätten ein gesteigertes Interesse am Fortbestand ihrer Bausparkasse, die die Interessen aller Bausparer bündele.<sup>100</sup>

Die Verankerung des Kollektivs im Bausparkassengesetz könnte diese Auslegung und damit die rechtliche Position der Bausparkassen weiter stärken. In ihren Kündigungsschreiben berufen sie sich bereits darauf. So argumentiert die Bayerische Landesbausparkasse:

„Aus diesem Grund nutzen viele Bausparer die älteren höherverzinslichen LBS-Tarife heute noch als Geldanlage. Dies bleibt jedoch nicht ohne schädliche Auswirkungen auf das Kollektiv, also die Gemeinschaft der Bausparer. Daher sind wir gezwungen, Maßnahmen zu ergreifen, die das Kollektiv schützen.“<sup>101</sup>

---

<sup>99</sup> § 1 Abs. 2 Satz 3 BauSparkG 2015

<sup>100</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 07.12.2010, Az.: XI ZR 3/10; LG Heilbronn, Urteil vom 21.05.2015, Az.: Bi6 O 50/15

<sup>101</sup> Kündigungsschreiben der Bayerischen Landesbausparkasse vom 27.10.2014. Das Schreiben liegt der Verbraucherzentrale Bremen vor.

Hierzu ist festzuhalten, dass die Kündigung hoch verzinslicher Bausparverträge unmittelbar nur im Interesse der Bausparkasse liegt, die für die Zinszahlung aufkommen muss. Auswirkungen auf das Kollektiv sind nur zu befürchten, wenn der Zinsaufwand tatsächlich auch den Bestand der Bausparkasse bedroht.

## 5 FAZIT

Die Anzahl der Neuabschlüsse und die weiterhin stabile Gesamtzahl an Bausparverträgen zeigen, dass Bausparen in Deutschland weiterhin populär ist.

Es bestehen jedoch Zweifel, ob das klassische Bauspargeschäft heute noch zeitgemäß ist, da die Bausparkassen sich selbst immer weiter davon entfernen. Das außerkollektive Geschäft mit Vor- und Zwischenfinanzierungen sowie sonstigen Baudarlehen hat das kollektive Geschäft weit überholt, auf das sich das System der Bausparkassen einst gründete.

Indiz für Risse im System: Viele Bausparkassen kündigen gut verzinsten Bausparverträge vor Erreichen der Bausparsumme. Die Vielzahl von Vertragskündigungen könnte der Reputation des Bausparmodells schaden. Fragen die Verbraucher Bausparverträge aus diesem Grund weniger nach, könnte dies die Stabilität des Modells gefährden.

Die anhaltende Niedrigzinsphase belastet das System der Bausparkassen. Bauspardarlehen – Kernprodukt und eigentliche Haupteinnahmequelle der Bausparkassen – werden kaum nachgefragt. Für die Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen stehen auf dem Markt wesentlich günstigere Darlehen zur Verfügung.

Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt. Die Änderung des Bausparkassengesetzes und der dazugehörigen Verordnung ermöglicht es den Bausparkassen nun, ihre Erträge durch erweiterte Anlagemöglichkeiten von Kollektivmitteln und Rückführungen aus dem Fonds zur bauspartechnischen Absicherung zu steigern. Die bisherige Beleihungsgrenze entfällt, Aktiengeschäfte sind im begrenzten Umfang möglich. Zudem können Bausparkassen ihr außerkollektives Geschäft noch weiter ausbauen, und es ist zu erwarten, dass sie dies auch tun werden. Insbesondere gilt dies für den Vertrieb von Bausparsofortfinanzierungen.

Für den Verbraucher ist diese Entwicklung nicht unbedingt vorteilhaft: Bausparsofortfinanzierungen bergen spezifische Risiken, falls sich Zuteilungen verzögern oder die Bausparkasse den Geschäftsbetrieb einstellt. Verzögert sich die Zuteilung des mit dem Vorausdarlehen kombinierten Bausparvertrags, entstehen dem Darlehensnehmer zusätzliche Kosten. Stellt die Bausparkasse ihren Geschäftsbetrieb ein, entfällt unter Umständen die Zuteilung des Bauspardarlehens, und der



Verbraucher muss sich eine anderweitige Anschlussfinanzierung suchen. Verbraucher finden überdies auf dem Markt Konkurrenzprodukte mit langfristigen Zinsbindungen. Diese bieten bei mindestens gleichwertigen Konditionen die Vorteile einer Bausparsofortfinanzierung, ohne deren Nachteile mit sich zu bringen.

Der Gesetzgeber wollte mit der Novellierung des Bausparkassengesetzes und der Neufassung der Bausparkassenverordnung ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Absicherung des Bausparkkollektivs und Stärkung der Ertragskraft der Bausparkassen schaffen. Die Auswirkungen der Gesetzesänderungen können derzeit zwar noch nicht abgeschätzt werden. Sicher ist aber, dass die erweiterten Möglichkeiten der Bausparkassen die Risiken für das Bausparkkollektiv erhöhen. Namentlich gilt dies für die Anhebung der Beleihungsgrenze, die Geldanlage in Aktien und die neu geschaffene Zugriffsmöglichkeit der Bausparkassen auf den Fonds zur bauspartechnischen Absicherung.

Wird im Zusammenspiel etwaiger wirtschaftlicher Fehlentwicklungen mit den vorgenannten Risiken die Zuteilungsmasse dauerhaft verringert, hätte dies Einfluss auf die zeitnahe Vergabe von Bauspardarlehen und unter Umständen sogar auf die Rückzahlung von Bausparguthaben. Die Verbraucher müssten also länger auf Geld warten, das ihnen vertraglich zusteht – und das sie im Ernstfall dringend benötigen.

Die gesetzgeberischen Maßnahmen dienen der wiederholten Nachsteuerung, um konjunkturbedingte Belastungen des Bausparsystems zu vermeiden oder zu mildern. Es stellt sich die Frage, ob die geschilderten Risiken für das Bausparsystem hierdurch nunmehr beseitigt sind. Sollte sich schließlich doch herausstellen, dass ein strukturelles Problem besteht, welches ständige Nachregulierung erfordert, ist die rechtliche Sonderbehandlung der Bausparkassen möglicherweise nicht mehr zu rechtfertigen.

Ob und wie die Bausparkassen künftigen Belastungen des Bausparsystems durch effizientes und unter starker Aufsicht stehendes Risikomanagement wirksam begegnen können, bleibt also abzuwarten. Vorab lässt sich dies nicht einschätzen. Wie die Recherchen zu diesem Themendossier ergeben haben, sind weder Einzelheiten der bauspartechnischen Simulationen transparent noch

werden deren Ergebnisse in einer Weise publiziert, die eine Beurteilung durch Außenstehende zulassen.

Erweisen sich die Maßnahmen zur Sicherung des Bausparkollektivs als nicht ausreichend, könnte es in einer Phase steigender Zinsen zu erheblichen Verzögerungen bei der Zuteilung von Bauspardarlehen kommen – so wie Anfang der 1980er-Jahre. Dies gilt insbesondere, falls der zur Vermeidung dieses Szenarios gedachte Fonds zur baupartechnischen Absicherung wegen vorzeitiger Leerung nicht zur Verfügung steht.

Als mögliche Gegenmaßnahme könnten sich die Bausparkassen dann beispielsweise auf eine bislang nicht praxisrelevante Bestimmung in ihren Allgemeinen Bausparbedingungen berufen, die ihnen erlaubt, den vereinbarten Darlehenszins mit Zustimmung der BaFin nachträglich zu ändern.<sup>102</sup> Wenn die Bausparkassen stark unter Druck stehen, ist das ein durchaus denkbares Szenario.

---

<sup>102</sup> Vgl. BHW: Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (Bausparbedingungen) der BHW Bausparkasse AG, TARIF WohnBausparen (F11 / F12), §§ 11, 21; LBS West: Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge – Zuhause, §§ 11, 21; Bausparkasse Schwäbisch Hall Aktiengesellschaft: Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge Tarif Fuchs 03, §§ 11, 21

## 6 LITERATURVERZEICHNIS

- Atzler, Elisabeth/Reichel, Reiner/Streit, Matthias: Auf Bausparkassen rollt eine Klagewelle zu. In: Handelsblatt vom 25.08.2015  
URL: <http://www.handelsblatt.com/my/finanzen/immobilien/kuendigung-von-sparevertraegen-auf-bausparkassen-rollt-eine-klagewelle-zu/12228324.html>  
[Abruf: 22.03.2016]
- Bausparkasse Schwäbisch Hall AG: Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge, Tarif Fuchs 03.  
URL: <https://www.schwaebisch-hall.de/content/dam/dambsh/bsh/dokumente/abb-pib/abb-tarif-fuchs03.pdf> [Abruf: 22.03.2016]
- BHW Bausparkasse AG: Allgemeine Bedingungen für Altersvorsorge-Bausparverträge (Bausparbedingungen) der BHW Bausparkasse AG, Tarif FörderBausparen Flex (WR1).  
URL: [https://www.bhw.de/docs/ABB\\_PIB\\_FoerderBausparenFlex.pdf](https://www.bhw.de/docs/ABB_PIB_FoerderBausparenFlex.pdf) [Abruf: 10.03.2016]
- BHW Bausparkasse AG: Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (Bausparbedingungen) der BHW Bausparkasse AG. TARIF WohnBausparen (F11 / F12).  
URL: <https://www.bhw.de/docs/Bausparbedingungen-wbs.pdf> [Abruf: 22.03.2016]
- Bitz, Michael / Stark, Gunnar: Finanzdienstleistungen. 9. Auflage, Berlin/München/Boston, Walter de Gruyter, 2015
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin): Entwurf der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht: Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung – BausparkV).  
URL:  
[https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Konsultation/2015/kon\\_0815\\_entwurf\\_bausparkv.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Konsultation/2015/kon_0815_entwurf_bausparkv.pdf?__blob=publicationFile&v=1) [Abruf: 22.03.2016]
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin): Jahresbericht 2014.  
URL:  
[http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Jahresbericht/dl\\_jb\\_2014.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Jahresbericht/dl_jb_2014.pdf?__blob=publicationFile&v=3) [Abruf: 23.05.2016]
- Deutsche Bank Bauspar-AG: Jahresbericht 2014.  
URL: <https://www.deutsche-bank-bauspar.de/docs/Jahresbericht-2014-Deutsche-Bank-Bauspar-AG-ONLINE.pdf> [Abruf: 22.03.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SQ1622: Zins- und Tilgungseingänge auf Bauspardarlehen / darunter Tilgungen im Quartal / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische\\_Zeitreihen/its\\_details\\_tables\\_node.html?nsc=true&tsld=BBK01.SQ1622](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_tables_node.html?nsc=true&tsld=BBK01.SQ1622)  
[Abruf: 10.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1001: Bilanzsumme / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische\\_Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsld=BBK01.SU1001](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsld=BBK01.SU1001) [Abruf: 10.05.2016]

- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1011: Kredite an Nichtbanken (Nicht-MFIs) / Baudarlehen / Bauspardarlehen / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1011](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1011) [Abruf: 10.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1012: Kredite an Nichtbanken (Nicht-MFIs) / Baudarlehen / Vor- und Zwischenfinanzierungskredite / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1012](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1012) [Abruf: 23.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1013: Kredite an Nichtbanken (Nicht-MFIs) / Baudarlehen / sonstige Baudarlehen / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1013](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1013) [Abruf: 23.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1056: Einlagen und aufgenommene Kredite von Nichtbanken (Nicht-MFIs) / Bauspareinlagen / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1056](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1056) [Abruf: 10.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1601: Umsätze im Sparverkehr / Zinsgutschriften auf Bauspareinlagen / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1601](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1601) [Abruf: 10.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1062: Anzahl der Bausparverträge in TSD / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1062](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1062) [Abruf: 10.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1063: Bausparsumme / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1063](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1063) [Abruf: 10.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SU1621: Zins- und Tilgungseingänge auf Bauspardarlehen / insgesamt / Alle Bausparkassen.  
URL:  
[www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.SU1621](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische%20Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SU1621) [Abruf: 23.05.2016]

- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.SUD161: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / besichere Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre.  
URL: [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische\\_Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?nsc=true&tsId=BBK01.SUD161](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?nsc=true&tsId=BBK01.SUD161)  
[Abruf: 06.05.2016]
- Deutsche Bundesbank: Makroökonomische Zeitreihen. Zeitreihe BBK01.WT4624: Umlaufrenditen incl. Inhaberschuldv. / Hypothekenpfandbriefe / Mittlere Restlaufzeit über 9 bis 10 Jahre / Tageswerte.  
URL: [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische\\_Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.WT4624](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.WT4624) [Abruf: 24.05.2016]
- Deutsche Pfandbriefbank, pbb direkt: Legen Sie Ihr Geld zu festen Konditionen an.  
URL: <https://www.pbbdirekt.com/pbb-direkt-attraktive-festgeld-anlagen-sicher-und-flexibel.html> [Abruf: 06.05.2016]
- Deutscher Bundestag: Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses (7. Ausschuss) zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen der Abgeordneten Glos pp. und der Bundesregierung, BT-Drs. 11/8322.  
URL: <http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/11/083/1108322.pdf> [Abruf: 13.05.2016]
- Deutscher Bundestag: Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, 19.10.2015, BT-Drs. 18/6418.  
URL: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/064/1806418.pdf> [Abruf: 23.05.2016]
- Deutscher Bundestag: Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, 09.10.1990, BT-Drs. 11/8089.  
URL: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/11/080/1108089.pdf> [Abruf: 09.05.2016]
- Dpa Deutsche Presse-Agentur: Erstes Revisionsverfahren landet vor dem BGH. In: Handelsblatt vom 26.04.2016.  
URL: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/steuern-recht/recht/streit-um-bausparvertraege-erstes-revisionsverfahren-landet-vor-dem-bgh/13501282.html> [Abruf: 09.05.2016]
- Geschäftsberichte der Bausparkassen der Jahre 2013 und 2014, abrufbar auf bundesanzeiger.de.  
URL: <https://www.bundesanzeiger.de> [Abruf: 23.05.2016]
- Grabitz, Markus: Gute Chancen für Bausparer. In: Stuttgarter Nachrichten vom 07.11.2014.  
URL: <http://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.bgh-urteil-gute-chancen-fuer-bausparer.413f5614-91d6-4abc-83d9-e19110c1d7a2.html> [Abruf: 06.05.2016]
- Helaba Landesbank Hessen-Thüringen: Jahresfinanzbericht 2014.  
URL: <https://www.helaba.de/blob/helaba/359948/2a45f2f57d3386b5bfeb58472862ff53/dl-jahresfinanzbericht-2014-nach-hgb-data.pdf> [Abruf: 04.04.2016]
- Hertweck, Bernd: Bausparen als Vorsorgeform aktueller denn je. In: Börsenzeitung vom 26.10.2013.  
URL: <https://www.boersen-zeitung.de/index.php?li=1&artid=2013206811> [Abruf: 06.05.2016]

- Horlemann, Heinz-Gerd: Nochmals: Stehenlassen von Guthaben von Bausparkassen. Eine systemphilosophische Erwiderung zu Edelmann/Suchowerskyi, In: Betriebs-Berater 2015, S. 2378 ff.
- LBS Bayern: Neuer Bauspar-Rekord, Presseinformation vom 11.01.2016.  
URL: [https://www.lbs.de/presse/p/presseinformationen/details\\_5074511.jsp](https://www.lbs.de/presse/p/presseinformationen/details_5074511.jsp)  
[Abruf: 10.05.2016]
- LBS Nord: Tarife im Überblick.  
URL: [https://www.lbs.de/tarife/nord\\_7/varianten\\_5/index.jsp](https://www.lbs.de/tarife/nord_7/varianten_5/index.jsp) [Abruf: 26.01.2016]
- LBS West: Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge – Zuhause.  
URL: [https://www.lbs.de/media/service/west\\_5/abbs/39400-INTERN\\_Zuhause.pdf](https://www.lbs.de/media/service/west_5/abbs/39400-INTERN_Zuhause.pdf)  
[Abruf: 22.03.2016]
- LBS: Einlagensicherung der Landesbausparkassen.  
URL: <https://www.lbs.de/service/s/einlagensicherung/index.jsp> [Abruf: 06.05.2016]
- LBS: Modernisierungskredit für Ihr Zuhause.  
URL: [https://www.lbs.de/finanzieren/f/modernisierung\\_finanzieren/index.jsp](https://www.lbs.de/finanzieren/f/modernisierung_finanzieren/index.jsp)  
[Abruf: 04.04.2016]
- Molterer, Manuel / Amon, Julian / Tyrell, Marcel: Specialized Financial Intermediaries and the Impact of Savings and Loan Contracts on Mortgage Financing. Unpublished Working Paper, Zeppelin University, 2016
- N. N.: Schneeballsysteme – die Dauerbrenner in der Grauzone. In: Business-on.de vom 13.04.2016. URL: <http://www.business-on.de/pyramidensystem-schneeballsysteme-teilnehmer-winter-verboten-gewinne-id22271.html> [Abruf: 23.05.2016]
- N. N.: Bausparen. In jeder Wetterlage. In: Der Spiegel vom 26.04.1982.  
URL: <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-14346586.html> [Abruf: 22.03.2016]
- Schwäbisch Hall Bausparkasse AG: Modernisierungskredit.  
URL: <https://www.schwaebisch-hall.de/angebot/ich-will-renovieren/jetzt-renovieren.html>  
[Abruf: 04.04.2016]
- Siedenbiedel, Christian: Bausparkunden wehren sich gegen Kündigungen. In: FAZ.net vom 26.11.2015.  
URL: <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/sparen-und-geld-anlegen/kunden-klagen-gegen-kuendigung-von-bausparvertraegen-13932385.html> [Abruf: 10.05.2016]
- Sparkasse Rhein-Nahe: Tarif LBS Classic 2006 AR.  
URL: [https://www.sparkasse-rhein-nahe.de/pdf/lbs\\_tarife/LBS-Rlp-Bauspartarife\\_UR\\_SR\\_ER\\_AR\\_MR\\_TSR\\_TXR.pdf](https://www.sparkasse-rhein-nahe.de/pdf/lbs_tarife/LBS-Rlp-Bauspartarife_UR_SR_ER_AR_MR_TSR_TXR.pdf) [Abruf: 04.05.2016]
- Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Bilanzsumme.  
URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/84398/35/Archiv/84398/bilanzsumme-v7.html>
- Stiftung Warentest: Bausparen: Auf Spitzenzinsen sicher bauen. In: Test.de vom 22.11.2005.  
URL: <https://www.test.de/Bausparen-Auf-Spitzenzinsen-sicher-bauen-1314564-1314601/>  
[Abruf: 06.05.2016]

- Stiftung Warentest: Bausparvertrag: So drängen Bausparkassen die Kunden raus. In: Test.de vom 18.12.2012.  
URL: <https://www.test.de/Bausparvertrag-So-draengen-Bausparkassen-die-Kunden-raus-4476278-0/> [Abruf: 09.05.2016]
- Stiftung Warentest: Täuschung mit System. In: Finanztest 02/2014, S. 48 ff.
- Tiffe, Achim: Stellungnahme als Sachverständiger zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, 23.11.2015.  
URL: <https://www.bundestag.de/blob/396460/a4d267b29936d2f7ead4a1751528a0d1/05---dr--tiffe-data.pdf> [Abruf: 10.05.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V./Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen: Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen, 18.11.2015.  
URL: [http://www.bausparkassen.de/uploads/media/20151118\\_StlgN\\_BSpkG\\_verband.pdf](http://www.bausparkassen.de/uploads/media/20151118_StlgN_BSpkG_verband.pdf) [Abruf: 22.03.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Bauspar-Lexikon.  
URL: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=72> [Abruf: 23.05.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Einlagensicherung der privaten Bausparkassen  
URL: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=76> [Abruf: 06.05.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Entwicklung.  
URL: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=entwicklung> [Abruf: 10.05.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Fragen und Antworten.  
URL: [http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparvertrag\\_fragen&L=0](http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparvertrag_fragen&L=0) [Abruf 06.05.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Rangliste der Finanzierungsgruppen im privaten Wohnungsbau. Pressemeldung vom 31.08.2015.  
URL:  
[http://www.bausparkassen.de/uploads/media/Mail\\_PM\\_8\\_Marktanteile\\_Institute\\_2014.pdf](http://www.bausparkassen.de/uploads/media/Mail_PM_8_Marktanteile_Institute_2014.pdf) [Abruf: 22.03.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Stellungnahme zu IDW ERS BFA 3: Verlustfreie Bewertung des Bankbuchs, 03.07.2012.  
URL: [http://www.bausparkassen.de/uploads/media/120703\\_VdPB\\_an\\_IDW.pdf](http://www.bausparkassen.de/uploads/media/120703_VdPB_an_IDW.pdf) [Abruf: 10.05.2016]
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.: Tarife der privaten Bausparkassen.  
URL: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bauspartarife> [Abruf: 06.05.2016]
- Witte, Axel: Bausparkasse schickt Kunden in die Wüste. In: ntv.de vom 13.09.2013.  
URL: <http://www.n-tv.de/ratgeber/Bausparkasse-schickt-Kunden-in-die-Wueste-article11365571.html> [Abruf: 10.05.2016]

# 7 GESETZES- UND URTEILSVERZEICHNIS

## GESETZE UND VERORDNUNGEN:

- Bausparkassen-Verordnung in der Fassung vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 2947), zuletzt geändert durch Dritte Verordnung zur Änderung der Bausparkassen-Verordnung vom 24.04.2009 (BGBl. I S. 999)
- Bausparkassen-Verordnung vom 29.12.2015 (BGBl. I S. 2576)
- Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16.09.2009 (BGBl. I S. 3041)
- Fünftes Vermögensbildungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.1994 (BGBl. I S. 406), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2013 (BGBl. I S. 4318)
- Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.02.1991 (BGBl. I S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2399)
- Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2770)
- Preisangabenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2002 (BGBl. I S. 4197), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 396)
- Wohnungsbau-Prämiengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.1997 (BGBl. I S. 2678), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18.07.2014 (BGBl. I S. 1042)

## URTEILE:

- Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 07.12.2010, Az.: XI ZR 3/10, NJW 2011, S. 1801
- Bundesgerichtshof, Urteil vom 07.06.2011, Az.: XI ZR 388/10, NJW 2011, S. 2640
- Bundesgerichtshof, Urteil vom 13.05.2014, Az.: XI ZR 170/13.  
URL: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=00adb78060028a8589a62be70cacd6f&nr=68177&pos=0&anz=1> [Abruf: 23.05.2016]
- Bundesgerichtshof, Urteil vom 13.05.2014, Az.: XI ZR 405/12.  
URL: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2014&Sort=3&nr=67682&pos=0&anz=80> [Abruf: 23.05.2016]
- Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 29.09.2011, Az.: 8 U 562/11, WM 2011, S. 2320
- Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 30.12.2015, Az.: 31 U 191/15, ZIP 2016, S. 306
- Oberlandesgericht Stuttgart, Beschluss vom 14.10.2011, Az.: 9 U 151/11, WM 2013, S. 508
- Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 30.03.2016, Az.: 9 U 171/15.  
URL: [http://lrw.juris.de/cgi-bin/laender\\_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=20527](http://lrw.juris.de/cgi-bin/laender_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=20527) [Abruf: 14.04.2016]



- Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 04.05.2016, Az.: 230/15.  
URL: [http://lrbw.juris.de/cgi-bin/laender\\_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=20527](http://lrbw.juris.de/cgi-bin/laender_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=20527) [Abruf: 23.05.2016]
- Landgericht Aachen, Urteil vom 24.07.2014, Az.: 1 O 78/14.  
URL: <https://openjur.de/u/853649.html> [Abruf: 14.04.2016]
- Landgericht Aachen, Urteil vom 19.05.2015, Az.: 10 O 404/14.  
URL: [http://www.justiz.nrw.de/nrwe/lgs/aachen/lg\\_aachen/j2015/10\\_O\\_404\\_14\\_Urteil\\_20150519.html](http://www.justiz.nrw.de/nrwe/lgs/aachen/lg_aachen/j2015/10_O_404_14_Urteil_20150519.html) [Abruf: 14.04.2016]
- Landgericht Hannover, Urteil vom 03.09.2015, Az.: 3 O 118/15.  
URL: <http://connect.juris.de/jportal/prev/JURE150017365> [Abruf: 14.04.2016]
- Landgericht Heilbronn, Urteil vom 23.07.2013, Az.: 6 O 118/13/Bi (nicht veröffentlicht)
- Landgericht Heilbronn, Urteil vom 21.05.2015, Az.: Bi6 O 50/15, ZIP 2015, S. 1672
- Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 09.10.2015, Az.: 7 O 126/15.  
URL: [http://lrbw.juris.de/cgi-bin/laender\\_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=19935](http://lrbw.juris.de/cgi-bin/laender_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=19935) [Abruf: 14.04.2016]
- Landgericht Mainz, Urteil vom 28.07.2014, Az.: 5 O 1/14, ZIP 2015, S. 470
- Landgericht Nürnberg-Fürth, Urteil vom 17.08.2015, Az.: 6 O 1708-15, ZIP 2015, S. 1870
- Landgericht Nürnberg Fürth, Urteil vom 29.02.2016, Az.: 6 O 5633/15 (nicht veröffentlicht)
- Landgericht Osnabrück, Urteil vom 21.08.2015, Az.: 7 O 545/15.  
URL: <http://connect.juris.de/jportal/prev/JURE150018182> [Abruf: 14.04.2016]
- Landgericht Reutlingen, Urteil vom 15.01.2014, Az.: 13 C 1266/13 (nicht veröffentlicht)
- Landgericht Stralsund, Urteil vom 03.02.2016, Az.: 7 O 264/15.  
URL: <http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml;jsessionid=0.jp35?showdoccase=1&doc.id=KORE203662016&st=ent> [Abruf: 14.04.2016]
- Landgericht Stuttgart, Urteil vom 12.11.2015, Az.: 12 O 110/15 (nicht veröffentlicht)
- Amtsgericht Bremen, Urteil vom 15.01.2016, Az.: 25 C 213/15.  
URL: <https://openjur.de/u/84364.html> [Abruf: 23.05.2016]
- Amtsgericht Ludwigsburg, Urteil vom 07.08.2015, Az.: 10 C 1154/15.  
URL: [http://lrbw.juris.de/cgi-bin/laender\\_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=19688](http://lrbw.juris.de/cgi-bin/laender_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&nr=19688) [Abruf: 14.04.2016]
- Amtsgericht Ludwigsburg, Urteil vom 14.12.2015, Az.: 1 C 2638/15.  
URL: <http://www.jurablogs.com/go/amtsgericht-ludwigsburg-entscheidet-erneut-zugunsten-der-bausparer> [Abruf: 14.04.2016]



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Verbraucherzentrale Bremen e.V.  
Projekt Marktwächter Finanzen  
Altenweg 4 | 28195 Bremen  
Tel.: 0421 160 777 | Fax: 0421 160 77-80

**Für den Inhalt verantwortlich:** Dr. Annabel Oelmann,  
Vorstand der Verbraucherzentrale Bremen e. V.

**Autoren:** Anke Behn, Ulrike Brendel, Philipp Rehberg,  
Bernd Schlake, Antje Skrzypczak

**Titelbild:** fotolia/Francesco Scatena

**Gestaltung:** Atelier Nassal

**Grafik:** Jens Ropers

**Redaktion:** Melanie Öhlenbach

**Druck:** Medienproduktion Schlesener GmbH

**Stand:** Juni 2016

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier,  
FSC zertifiziert

© Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

**verbraucherzentrale**