

## Bausparen

# Die Behauptung, Abschlussgebühren seien unzulässig, ist falsch

Hans Laux

**In seinem Artikel „Abschlussgebühr bei Bausparkassen – ein perplexes Thema“ (I&F 07-2009, Seite 224) hatte Hartmut Strube vermeintliche Gründe zusammengetragen, die nach Ansicht der Verbraucherzentrale NRW die Abschlussgebühr im Bausparen als unzulässig erscheinen lassen. Das hat den Doyen der Bauspartechnik (siehe auch I&F 23-2008, Seite 868, „Sind die Abschlussgebühren im Bausparen notwendig?“) erneut veranlasst, den aus seiner Sicht irreführenden Argumenten der Verbraucherschützer entgegenzutreten und zu zeigen, dass die Gebühren erforderlich und rechtlich zulässig sind. (Red.)**

Vorausgeschickt sei, dass sich die nachstehenden Ausführungen darauf konzentrieren, die Sachverhalte aus der Sicht des Bauspartechnikers darzustellen, der im Bausparen für das Funktionieren des von den Bausparkassen in Deutschland praktizierten Kollektivsystems verantwortlich ist.

## Der unsubstanzierte Anstoß

Polemische Äußerungen sollen gar nicht, jedenfalls nicht auf gleicher Ebene, beantwortet werden, obwohl es ein leichtes wäre, den Ausdruck „perplex“ nicht auf die Abschlussgebührenfrage, die komplex sein mag, zu beziehen, sondern auf das Empfinden des Lesers, der die, gelinde gesagt, Unbekümmertheit des Angriffs auf einen bewährten Bestandteil des Bausparvertrages wahrnimmt.

Es ist richtig, dass Nobbe<sup>1)</sup> in einem Zeitschriftenbeitrag<sup>2)</sup> die Erhebung von Anschlussgebühren im Bausparen problematisiert hat. Er führte diese Gebühr in einer Aufzählung anderer Kostenelemente des allgemeinen Kreditgeschäfts auf, ohne mit einem Wort auf die Besonderheiten des Bausparens einzugehen. Wenn man die noch zu beschreibende Bedeutung der Sonderstellung des gemeinschaftlichen Bausparens bedenkt, kann man dieser Einreihung des Abschlussgebührenproblems keine rechtlich tragende Bedeutung beimessen, sondern sie juristisch eher als ein obiter dictum ansehen.

Bezeichnenderweise kommen die Besonderheiten auch bei Strube nicht vor. So simpel, wie er den Bausparvertrag beschreibt, ist er nicht konstruiert. Denn

sein Text: „Der Kasus ist denkbar einfach. Der Bausparvertrag ist ein Kombiprodukt. Der Sparer gibt in der Ansparphase sein Geld billig für einen niedrigen Sparzins an die Bausparkasse und bekommt dafür in der Darlehensphase ein preisgünstiges Baudarlehen.“

lässt jeglichen Hinweis darauf, wie Spar- und Darlehensvorgang miteinander verknüpft sind, vermissen. Vergeblich sucht man bei Strube auch nach der essenziellen Regelung, dass der Bausparer durch den Sparvorgang einen Rechtsanspruch auf das Bauspardarlehen erwirbt, den er nach Zuteilung der Bausparsumme realisieren kann. Der Satz „Die Balance zwischen Einlagen und Darlehensverpflichtungen überwacht die BaFin“ reicht nicht aus.

## Die Bedeutung der Besonderheiten des Bausparens

Bausparen unterscheidet sich fundamental vom allgemeinen Kreditgeschäft, das eine Verquickung von Spar- und Kreditprozessen nicht kennt. Jeder Bausparer hat zunächst eine Sparzeit zu absolvieren, in der sich eine Bewertungszahl als

Maßgröße für seine Sparerleistung bildet. Eine Zuteilung der Bausparsumme, die sich aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen zusammensetzt, ist erst zu erwarten, wenn die jeweilige Bewertungszahl die Mindestbewertungszahl, gegebenenfalls die höhere Zielbewertungszahl, erreicht oder übersteigt. Näheres hierzu ist in der Fachliteratur nachzulesen.<sup>3)</sup>

Die Bauspartarife sind so zu konstruieren, dass, verkürzt gesagt, ein angemessenes Verhältnis zwischen den Sparer- und den Kassenleistungen besteht, das in dem sogenannten Sparer-/KassenLeistungsverhältnis gemessen wird. Bei Neueinführung oder Änderung wichtiger Tarifgrößen prüft die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Rahmen der präventiven Tarifkontrolle, ob die dauernde Erfüllbarkeit der Verträge als gewährleistet angesehen werden kann.

## Notwendigkeit des Neugeschäfts

Darüber hinaus kalkuliert die Bausparmathematik die künftigen Neuzugänge als dauerhaft gesichert ein. Auch eine solche Annahme ist allen übrigen Sparten des Kreditwesens fremd, im Bausparen jedoch unabweisbar, weil das Kollektivsystem unterstellt, dass der Nachschub von zunächst sparenden Mitgliedern der Bauspargemeinschaft mit ihren Guthaben die Bauspardarlehen der schon früher beigetretenen und zugeteilten Bausparer refinanziert.

Der kontinuierliche Neuzugang von Bausparverträgen – im idealisierten Falle in gleichbleibender Höhe – ist demnach eine der Voraussetzungen, das Bauspargeschäft erfolgreich betreiben zu können. Bausparen ist jedoch, wie die Lebensversicherung, kein Bring-, sondern ein Holgeschäft, bedarf also der kosten-trächtigen Akquisition. Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass, wie auch in allen anderen Spar- und Kreditformen, die Kunden diese Aufwendungen tragen müssen. Denn auch Bausparkassen besitzen keine außerirdischen Geldquellen, aus denen sie Mittel für die Neugeschäftssicherung schöpfen könnten.

Selbst Strube macht sich Gedanken, welche Ersatzlösungen es geben könnte, und gesteht damit ein, dass die Kostendeckung nicht einfach vom Tisch gewischt werden kann. Die Meinung zur Abschlussgebühr: „Es handelt sich also um Vertriebskosten ... die keine Dienstleistung für den Kunden darstellt“ und

## Der Autor

**Prof. Dr. Hans Laux**, ehemals Chefmathematiker einer Bausparkasse und gleichzeitig Vorsitzender des Vorstands eines Lebensversicherungsunternehmens, hat sich an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Karlsruhe habilitiert und war dort bis 2003 als außerplanmäßiger Professor tätig.

deshalb unzulässig sei, greift mithin entschieden zu kurz.

### Interesse am Funktionieren des Bausparsystems auf beiden Seiten

Der Bausparer, der in der Sparzeit seine Sparbeiträge der Bausparergemeinschaft zur Verfügung stellt, hat ein elementares Interesse daran, dass der Bausparvertrag von der Bausparkasse auch erfüllt, insbesondere die Bausparsumme zugeteilt werden kann. Da dies nur durch Aufwendungen für den dauernden Neuzugang gesichert werden kann, akzeptieren die Bausparer die Abschlussgebühr, wenn mitunter auch murrend. Wer zahlt schon gern Gebühren? Da die Bausparer „Eintrittsgelder“ von anderen Geldanlagen her kennen – man denke an Aktien, Investmentfonds, sonstige Fondsanteile, auch kapitalbildende Lebensversicherungsverträge – sehen sie deren Notwendigkeit bei verständiger Würdigung sogar ein. Die meisten Bausparer werden freilich solche Betrachtungen gar nicht anstellen, schon gar nicht darüber, dass sie sogar von der Fixierung der Abschlussgebühr insofern profitieren, als sie (anders als in konkurrierenden Sparformen) nicht mit „außerrechnungsmäßigen“ Abschlusskosten belastet werden können, das heißt mit demjenigen Teil der Aufwendungen für das Neugeschäft, der nicht durch Abschlussgebühren gedeckt wird.

Es kann also keine Rede davon sein, die Erhebung der Abschlussgebühr liege allein oder in erster Linie im Interesse der Bausparkasse. Beide Vertragsparteien ziehen Vorteile daraus. Für den Bausparer stellt die Abschlussgebühr das Eintrittsgeld für den Zugang zur Bauspargemeinschaft dar, ohne den er am Bausparen nicht teilnehmen, insbesondere dessen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten nicht wahrnehmen könnte. In dieser Beziehung bieten die heutigen Bauspar-tarife wahrhaftig nicht wenig.

### Die Variabilität moderner Bauspartarife

Hierzu sei stichwortartig angeführt, was der Bausparer regelmäßig mit der Ent-richtung der Abschlussgebühr an Gestaltungs- und Wahlrechten „einkauft“, zunächst für die Einlösungs- und die Sparphase:

– im Voraus festgelegte Regeln für die Anpassung an geänderte Verhältnisse durch Erhöhung oder Ermäßigung der

Bausparsumme sowie Zusammenlegung oder Teilung von Bausparverträgen,

– Möglichkeit der jederzeitigen Kündigung vor Zuteilung, wenn sich beispielsweise die Absicht der Verwendung des Bausparvertrages zerschlägt, mit Rückzahlung des Bausparguthabens nach kurzer Aufschubzeit oder sofort bei Hin-nahme eines Diskontabzuges,

– garantierte Guthabenzinsen,

– weitgehend freizügige Sparweise durch Abweichung von den tariflichen Regelsparbeiträgen nach oben oder unten,

– Ausübung des Anspruchs auf staatliche Förderungsmaßnahmen bei Erfüllung der einschlägigen Gesetzesvorschriften über Einkommensgrenze, begünstigte Höchstsparleistungen (Wohnungsbauprämie nach dem Wohnungsbauprämien-gesetz, Arbeitnehmer-Sparzulage für vermögenswirksame Leistungen nach dem 5. Vermögensbil-dungsgesetz, „Wohn-Riester-Förderung“).

### Wertvolle Wahlrechte im Bausparen

Nicht weniger flexibel und vielseitig sind Zuteilungs- und Darlehensstadium gestaltet, nämlich durch:

– Wechsel zwischen den Tarifvarianten bei mehreren Laufzeitmodellen des Tarifs und dadurch Möglichkeiten der Optimierung,

– zum Teil Wahl- und Mehrzuteilung möglich,

– Fortsetzung des Bausparvertrages im Falle der Nichtannahme der angebotenen Zuteilung,

– Darlehensverzicht teilweise mit Vergünstigungen verbunden (zum Beispiel Zinsbonus),

– Änderung des Darlehenszinssatzes (mit Anpassung der Guthabenverzinsung), wenn tariflich vorgesehen,

– Rechtsanspruch auf das im Normalfall unkündbare Bauspardarlehen,

– nachrangige Beleihung ohne Zinserhöhung,

– niedriger und garantierter Darlehenszinssatz, insbesondere auch bei Kleindarlehen,

– Sondertilgungen – ohne Vorfälligkeitsentschädigungen – völlig freizügig zugelassen.

Zum Teil sind Vorteile dieser Art auch für sonstige, das heißt bausparfreie Finanzierungsmittel zu erlangen, dann aber gesondert zu bezahlen, beispielsweise durch Zinsaufschläge bei Kleindarlehen oder bei nachrangiger Sicherstellung. Der Bausparer braucht hingegen für die Ausübung der eingeräumten Wahlrechte meist keine zusätzlichen Entgelte zu entrichten; Ausnahmen sind in einer Gebührentabelle zusammengestellt. Gleichwohl sind die Optionsmöglichkeiten, die weitgehende Optimierungen der Vertragsabläufe ermöglichen, alles andere als wertlos.

### Gerechtes und transparentes Instrument der Kostenaufbringung

Vor diesem Hintergrund dem Bausparer zu attestieren: „Er wird bestraft und bezahlt quasi eine Eintrittskarte für die Bausparwelt“ und so gleichzeitig die Gegenleistung für die Abschlussgebühr zu diskreditieren, verkennt die wahren Tatbestände in einer Weise, die für sich, besser gesagt, gegen sich spricht und eine längere Entgegnung erübrigt.

Es gibt Bestimmungen, die ausgereift und perfekt gestaltet und nicht mehr verbesserbar sind. Jede Veränderung daran könnte im Grunde nur Verschlimm-besserungen bewirken. Man kann die Abschlussgebührenregelung im Bausparen dazu rechnen. In der Tat erfüllt diese alle billigerweise zu fordernden Bedingungen und Eigenschaften; denn sie

– ist keine Überrasungsklausel an versteckter Stelle der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, sondern unübersehbar zu deren Beginn angesiedelt, zudem auch in den Bausparanträgen aufgeführt,

– zeichnet sich mithin durch nicht zu übertreffende Transparenz aus und

– trifft alle Bausparer, gleichgültig ob sie das Bauspardarlehen beanspruchen oder nicht, vermeidet also die noch zu schildernden Nachteile, die für die Darlehensnehmer bei Verlagerung auf die Zinssätze entstünde.

Strube schreibt: „Ob die Streichung tatsächlich das Produkt verteuert und so zu Lasten der Zinsgestaltung weniger attraktiv macht, darf mit Fug und Recht

bezweifelt werden.“ Eine solche Aussage ad absurdum zu führen, bedarf es keiner höheren Mathematik. Es gäbe nämlich nur zwei Tarifgrößen, die zur Kompensation einer wegfallenden Abschlussgebühren könnten – die Guthabenzinsen, die zu vermindern, oder/und die Darlehenszinsen, die zu erhöhen wären.

### Guthabenzinssätze keine geeigneten Kompensationsinstrumente

Zunächst zu den Habenzinssätzen. Wesentlich ist, dass diese sich nicht auf die Bausparsumme, sondern auf die Bausparguthaben in der jeweils erreichten Höhe beziehen. Abgesehen von den relativ seltenen Schnellsparern erstreckt sich der Sparprozess, beginnend bei Null, über einige Jahre, in denen das Bausparguthaben weit unter dem tariflichen Mindestparguthaben von 40 oder 50 Prozent der Bausparsumme liegt. Unterstellt man eine eventuelle Herabsetzung der Guthabenzinssätze um 0,5 Prozentpunkte, so lässt sich eine sehr stark vereinfachte Überschlagsrechnung aufmachen (siehe Kasten).

Die Ratensparer weisen im Durchschnitt der Vertragsjahre

1	2	3	4	5	6	7	
ein Guthaben in Prozent der Bausparsumme von	3	9	15	21	27	33	40
auf, 0,5 Prozent davon belaufen sich, wiederum in Prozent der Bausparsumme auf:	0,015	0,045	0,075	0,105	0,135	0,165	0,200
Unverzinst kumuliert ergibt sich, in Prozent der Bausparsumme des Neuzugangs einer Zugangsperiode:	0,015	0,060	0,135	0,240	0,375	0,540	0,740

Für den unterstellten Fall wäre selbst nach sieben Jahren die anfängliche Einbuße von einem Prozent der Bausparsumme nicht einmal zu drei Viertel aufgeholt. Es entstünde ein Finanzierungsdefizit, das mangels ausreichender „Erträge“ aus der Zinssatzsenkung von Jahr zu Jahr anwüchse. Tatsächlich wäre die Ertragssituation der Bausparkasse noch prekärer, weil die Kündiger mit ihrer signifikant niedrigeren Sparintensität nur einen völlig unzureichenden Beitrag zur Kompensation lieferten.

### Ungerechtigkeiten durch Erhöhung des Darlehenszinssatzes

Wie sähe es aus, wenn der Ausweg auf der Darlehenseite gesucht würde? Sicher wäre, dass Erträge hieraus über-

haupt erst nach Zuteilung und Darlehensauszahlung anfielen, also noch später als bei Ermäßigung der Guthabenzinsen. Nach der Tarifänderung würden sich in der Anfangszeit völlig ungedeckte Fehlbeträge über Jahre hinweg anhäufen. Da aus den einzelnen Zugangsgenerationen kein Ausgleich zu erwarten wäre, nähme das Defizit dauernd zu, und zwar höchstwahrscheinlich auch dann, wenn gleichzeitig die Guthabenzinsen abgesenkt würden. Je weniger von den Vertragsabschlüssen zur Darlehensgewährung kommen, desto geringere fiele der Kompensationseffekt aus. Die Stabilität der Bausparkasse wäre gefährdet, die in § 8 des Bausparkasengesetzes geforderte Erfüllbarkeit der Verträge nicht mehr gewährleistet.

Hinzu kommen noch einschneidende Bedenken. Beschränkte sich nämlich der Eingriff in das herkömmliche Zinsgefüge auf die Darlehenseite, so müssten die Darlehensnehmer allein die Last der Kompensation tragen, während die reinen Sparer, das heißt die Kündiger und die Darlehensverzichter ungeschoren davon kämen, eine durch nichts zu rechtfertigende Ungleichbehandlung der Bausparer. In jedem Fall sähe sich die Bausparkasse beträchtlichen Finanzierungslücken gegenüber, deren Schließung als ausgeschlossen gelten kann. Mithin wäre die Verlagerung des Problems auf die Zinsebene kein realistischer Ausweg.

### Ohne Alternative

Man kann es drehen und wenden, wie man will: Es gibt im Bausparwesen keine bessere Lösung des Problems der Abschlusskostenverrechnung als die in allen 85 Jahren der Existenz dieses Spar- und Kreditinstruments unbeanstandet praktizierte Abschlussgebühr. Sie legt in ehrlicher Weise offen, welchen Beitrag der einzelne Bausparer hierzu zu leisten hat. Diese Transparenz ginge vollständig verloren, wollte man versuchen, die Abschlussgebühr durch eine Erhöhung der Darlehenszinsen oder/und eine Herabsetzung der Guthabenzinsen zu ersetzen. Solche Eingriffe in das Tarifwerk schufen nur unerträgliche Ungerechtigkeiten und nicht zu deckende Ertragsdefizite.

Das Bausparen ist ein mit keinem Angebot des Finanzmarktes vergleichbares Spar- und Darlehensinstrument, eine Vertragsart sui generis. Die Besonderheiten dokumentieren sich in der kollektiven Verknüpfung von Sparer- und Kassenleistung. Da das Bauspargeschäft auf

dauernden Neuzugang von Bausparverträgen, bei denen zunächst gespart wird, angewiesen ist, muss für diesen Nachschub gesorgt werden, der nicht von selbst hereinkommt, sondern eine kostenträchtige Akquisition erfordert. Es hat sich bewährt, zu Vertragsbeginn von den neuen Mitgliedern der Kollektiveinrichtung einen Obolus zu verlangen, der ihnen das Tor zur Bausparwelt öffnet, zugleich aber für sie die Kostenfrage klar und endgültig regelt. Nirgends ist ein Ansatzpunkt ersichtlich, dass die Abschlussgebühren zu Unrecht erhoben würden.

Einen Gegensatz in Sachen Abschlussgebühr zwischen den Interessen der Kunden einerseits und der Bausparkassen andererseits zu konstruieren, offenbart nicht nur ein vordergründiges Denken, sondern verfehlt auch vollständig die Bausparwirklichkeit. Beide Vertragspartner sind an einem ungestörten Florieren des Systems interessiert, das durch die Abschlussgebühren abgesichert wird.

Während die Transparenz der geltenden Abschlussgebührenregelung keine Wünsche offen lässt, liefe ein Obsiegen ihrer Gegner nur darauf hinaus, eine luzide durch eine undurchsichtige Regelung zu ersetzen, ein Ausgang des Streits, der weder im Sinne der Kunden noch in der Intention des AGB-Gesetzes läge. Am Ende kommt es zu einer Vier-Fragen-Probe: Was wollen die Verbraucherschützer eigentlich erreichen? Können Verbraucher daran interessiert sein, dass eindeutige und bewährte Vertragsbestimmungen möglicherweise durch intransparente Regelungen ersetzt werden? Ist der vermeintliche Vorteil eines erhofften Wegfalls der Abschlussgebühr, wenn er nicht kompensiert werden könnte, es wert, eine ganze Branche, die floriert und von der Finanzmarktkrise nicht betroffen ist, in ihrer Standfestigkeit zu gefährden und damit nicht zuletzt die bausparenden Verbraucher zu schädigen?

Und da hierauf nach allem kaum befriedigende Antworten zu erwarten sind, die Schlussfrage: Schützt denn niemand die Verbraucher vor solchen Verbraucherschützern?

### Fußnoten

<sup>1)</sup> Dr. h.c. Gerd Nobbe, Vorsitzender Richter am BGH im Ruhestand.

<sup>2)</sup> Zulässigkeit von Bankentgelten, Wertpapier-Mitteilungen 2008, Seite 185.

<sup>3)</sup> Wegen der Begriffe und Eigentümlichkeiten des Bausparens siehe Laux, „Die Bausparfinanzierung“, Verlag Recht und Wirtschaft, Frankfurt/M., 7. Aufl. 2005, 236 Seiten.