

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Bausparvertrag soll den Kauf finanzieren: Zuteilung und Zwischenfinanzierung vor dem Notartermin verbinden

Eine erwartete Bausparzuteilung ist noch keine feste Auszahlung zu deinem Kaufpreistermin. Vergleiche den tatsächlichen Vertragsstand und eine mögliche Zwischenfinanzierung mit dem gesamten Zahlungsplan.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest eine Immobilie in Deutschland kaufen und dafür einen bestehenden Bausparvertrag einsetzen. In deiner Planung steht ein voraussichtlicher Zuteilungsmonat. Der Kaufpreis soll aber an einem bestimmten Termin bereitstehen. Diese beiden Angaben müssen zusammenpassen, bevor du dich auf die Finanzierung verlässt: Eine erwartete Zuteilung ist keine bereits gesicherte Auszahlung am Kaufpreistag.

Guthaben, Bausparsumme und verfügbares Darlehen trennen

Die BaFin erklärt die Bausparsumme als Zusammenspiel des angesparten Anteils mit dem möglichen Bauspardarlehen. Tarifbedingungen und Voraussetzungen sind maßgeblich; auch Bonität und Sicherheiten für das Darlehen gehören dazu. [\[BAFIN\]](#) Eine im Vertrag groß gedruckte Summe ist deshalb nicht ohne Weiteres heute frei verfügbares Eigenkapital.

Unsere praktische Empfehlung: Lass den konkreten Stand aufgliedern. Welches Guthaben besteht, welche Zuteilungsvoraussetzungen sind erfüllt und welche Darlehensprüfung steht noch aus? Nutze tatsächliche Auskünfte zum eigenen Vertrag. Eine alte Musterrechnung für einen anderen Tarif kann die falsche Erwartung bestätigen, obwohl dein Konto korrekt geführt ist.

Warum der geschätzte Monat keine feste Zusage ersetzt

§ 4 Absatz 5 Bausparkassengesetz untersagt Bausparkassen vor Zuteilung die Verpflichtung, die Bausparsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt auszusahlen. [\[GESETZ\]](#) Die BaFin erläutert die Unsicherheit des Zuteilungszeitpunkts und den Einfluss mehrerer Faktoren im Bausparkollektiv. [\[BAFIN\]](#)

Das bedeutet für deinen Kaufplan: Kennzeichne einen erwarteten Termin als Erwartung. Frage gezielt, welche Auszahlung bereits tatsächlich zugesagt werden kann und welche Voraussetzungen noch ausstehen. Ein freundlicher Hinweis auf einen „normalerweise passenden Monat“ darf im Geldplan nicht unbemerkt den Status einer verbindlichen Zahlungsquelle erhalten.

Wenn der Kauf früher stattfinden soll

Die BaFin beschreibt Vorfinanzierungs- beziehungsweise Zwischendarlehen zur Überbrückung bis zur Zuteilung. Dabei können zunächst Darlehenszinsen und weiteres Ansparen nebeneinander anfallen. Ob bereits genügend angespart wurde, unterscheidet die beschriebenen Wege. [\[BAFIN\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass dir ein konkretes Gesamtangebot geben, bevor du eine solche Brücke einplanst. Welche laufenden Zahlungen entstehen zunächst, welche später und was geschieht bei verzögerter Zuteilung? Prüfe neben der beworbenen späteren Rate auch die erste Phase mit ihren tatsächlich verlangten Zahlungen und Sicherheiten.

Zwei Finanzierungswege am selben Kauf vergleichen

Vergleiche einen bestätigten vollständigen Finanzierungsweg mit der Kombination aus Brücke und späterem Bauspardarlehen. Ausgangspunkt bleiben derselbe Kaufpreis, derselbe Zeitpunkt und dieselben frei verfügbaren Eigenmittel. Andernfalls wirkt ein Angebot günstiger, weil eine Zahlung lediglich aus der Vergleichsrechnung verschwunden ist.

Berücksichtige bestehende Vertragskosten, zusätzliche Abschlusskosten des neuen Angebots und die vorgesehene Ablösung der Brücke, soweit sie tatsächlich anfallen. Dieser Beitrag setzt keine marktüblichen Gebühren und keine universelle Rangfolge der Angebote voraus. Entscheidend ist der belastbare Zahlungsplan deines konkreten Vorhabens.

Ein fiktiver Kauf mit einem Monat Unterschied

Im erfundenen Fall soll Jonas im September einen Kaufpreisanteil von 140.000 Euro finanzieren. Sein Bausparplan nennt Oktober als erwartete Zuteilung. Er kann diese Lücke nicht einfach mit der Bemerkung schließen, es gehe nur um wenige Wochen.

Jonas fragt nach einem rechtzeitig verfügbaren vollständigen Angebot und nach den Folgen einer längeren Verzögerung. Er stellt die gesamte erste Finanzierungsphase dem alternativen Angebot gegenüber. Fehlt die verbindliche Deckung zum benötigten Termin, ist der geplante Kaufablauf noch nicht finanziert. Die Beispiele nennen weder einen angebotenen Zinssatz noch eine tatsächliche Zusage einer Bausparkasse.

Erst mit geklärtem Übergang verbindlich planen

Eine vorschnelle Kündigung des Bausparvertrags ist ebenfalls keine allgemeine Sofortlösung. Die BaFin verweist auf mögliche Wartezeiten und die konkreten Vertragsbedingungen bei vorzeitiger Auszahlung. [\[BAFIN\]](#) Lass dir deshalb die tatsächlichen Folgen erläutern, bevor du einen bestehenden Weg aufgibst.

Am Ende brauchst du einen Plan von der ersten Kaufpreiszahlung bis zur späteren Darlehensphase. Jeder Übergang erhält einen bestätigten Status oder bleibt offen. So nutzt du den Bausparvertrag als Teil einer geprüften Finanzierung, statt den Kauf von einem noch geschätzten Auszahlungstermin abhängig zu machen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Bausparguthaben

Trag das aktuelle Guthaben laut Kontoauszug der Bausparkasse ein.

02 / Bausparsumme und Darlehen

Trag Bausparsumme und möglichen Darlehensanteil laut deinem Vertrag ein.

03 / Erwartete Zuteilung

Trag den erwarteten Zuteilungsmonat ein und kennzeichne ihn als Erwartung, nicht als Zusage.

04 / Kaufpreistermin

Trag ein, wann der Kaufpreis bezahlt werden muss und welcher Anteil finanziert wird.

05 / Offene Voraussetzungen

Notiere, welche Zuteilungs- und Darlehensvoraussetzungen noch nicht erfüllt sind.

06 / Angebot Zwischenfinanzierung

Trag laut Angebot die Zahlungen der ersten Phase, Sicherheiten und Folgen einer Verzögerung ein.

07 / Alternativer Finanzierungsweg

Trag ein vollständiges Vergleichsangebot für denselben Kauf und Termin ein.

08 / Nächster Schritt

Welche verbindliche Auskunft brauchst du von wem bis zum Notartermin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BAFIN] Bausparen – verständlich erklärt

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Abruf am 17.10.2026.

[GESETZ] Bausparkassengesetz § 4 Absatz 5

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-DE-018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.