

RATGEBER

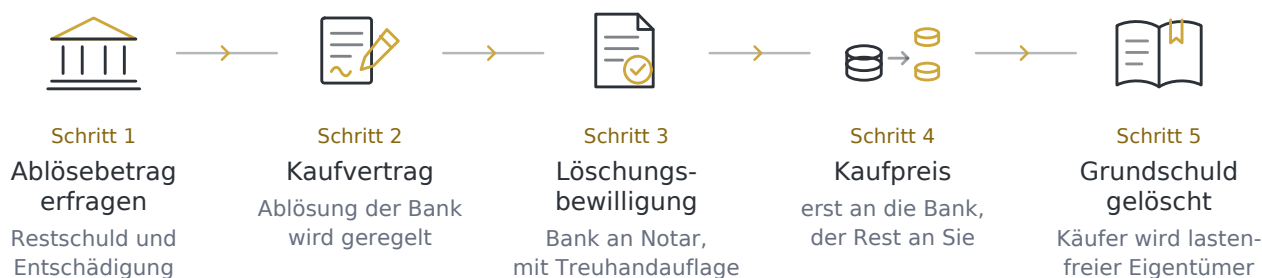
Haus verkaufen trotz laufendem Kredit: Ablauf, Restschuld und Vorfälligkeitsentschädigung

Haus oder Wohnung trotz laufendem Kredit verkaufen: wie die Bank abgelöst wird, wann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt und wie Sie sie vermeiden.

Ja, Sie können Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen, auch wenn der Kredit noch nicht abbezahlt ist. Solange die Grundschild Ihren Kredit sichert, zahlt der Käufer einen Teil des Kaufpreises direkt an Ihre Bank, und Sie erhalten den Rest. Danach wird die Grundschild gelöscht. Die wichtigste Frage ist meist, ob und in welcher Höhe die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen darf. Dieser Ratgeber erklärt, wie Sie ein **Haus trotz Kredit verkaufen**, was es kostet und welche Alternativen es gibt.

Das Wichtigste in Kürze

- Ein Verkauf mit laufendem Kredit ist möglich; die Restschuld wird aus dem Kaufpreis abgelöst.
- Wegen des Verkaufs dürfen Sie einen Festzinskredit vorzeitig kündigen; die Bank darf dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen (§ 490 Abs. 2 BGB).
- Keine Entschädigung fällt an, wenn die vollständige Auszahlung mehr als zehn Jahre zurückliegt (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB) oder die Angaben dazu im Kreditvertrag unzureichend sind (§ 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
- Reicht der Kaufpreis nicht für die Restschuld, bleibt die Differenz Ihre Schuld; die Bank gibt die Grundschild in der Regel erst frei, wenn der gesicherte Betrag abgelöst ist.



Verkauf mit laufendem Kredit: Der Notar stellt sicher, dass Ihre Bank aus dem Kaufpreis abgelöst wird und der Käufer lastenfrei Eigentümer wird.

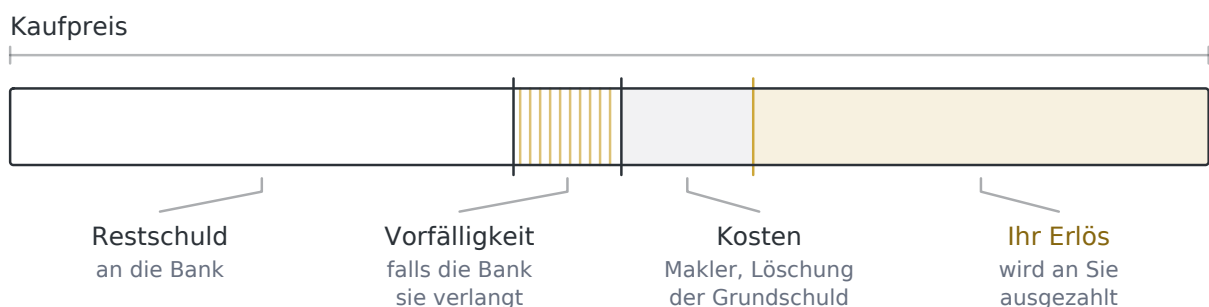
So läuft der Verkauf mit laufendem Kredit ab

1. **Ablösebetrag erfragen:** Ihre Bank nennt Restschuld und gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigung zum geplanten Termin.
2. **Kaufvertrag:** Der Notar regelt die Lastenfreistellung. Der Käufer zahlt den Ablösebetrag direkt an Ihre Bank und den Rest an Sie.
3. **Löschungsunterlagen:** Der Notar fordert bei Ihrer Bank die Unterlagen zur Löschung der Grundschuld an. Die Bank gibt sie in der Regel mit der Auflage, sie erst nach Zahlung des Ablösebetrags zu verwenden.
4. **Fälligkeit und Zahlung:** Der Kaufpreis wird fällig, wenn Vormerkung, Löschungsunterlagen und der Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht vorliegen. Dann zahlt der Käufer an die Bank und an Sie.
5. **Löschung und Eigentum:** Der Notar reicht die Löschungsunterlagen beim Grundbuchamt ein, der Käufer wird lastenfrei als Eigentümer eingetragen.

Restschuld und Ablösebetrag bei der Bank erfragen

Sprechen Sie Ihre Bank an, bevor Sie die Immobilie anbieten. So wissen Sie früh, welcher Betrag vom Kaufpreis für den Kredit gebraucht wird und was Ihnen bleibt. Fragen Sie nach:

- der Restschuld zum geplanten Verkaufstermin
- der Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung und ihrer Berechnung
- dem Ende der Zinsbindung und dem Datum der vollständigen Auszahlung
- weiteren Krediten, die über dieselbe Grundschuld abgesichert sind
- Möglichkeiten für Sondertilgungen bis zum Verkauf



Aus dem Kaufpreis werden zuerst Restschuld, eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung und die Verkaufskosten bezahlt. Der Rest wird an Sie ausgezahlt. Anteile beispielhaft.

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online: relaunch26.immobra.de/haus-verkaufen-trotz-laufendem-kredit

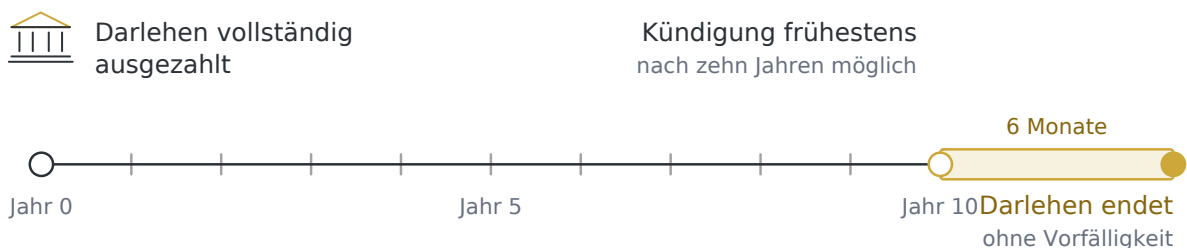
Vorfälligkeitsentschädigung: wann sie anfällt und wie hoch sie ist

Ein Festzinsdarlehen mit Grundsschuld können Sie beim Verkauf vorzeitig kündigen, sobald seit der vollständigen Auszahlung sechs Monate vergangen sind; die Bank darf dann eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen (§ 490 Abs. 2 BGB). Sie gleicht den Nachteil aus, der der Bank durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht.

Wie hoch die Entschädigung ausfällt, hängt von der Restschuld, dem vereinbarten Zins, dem Zinsniveau bei der Ablösung und der restlichen Zinsbindung ab. Die Bank darf ihre Zinserwartung höchstens bis zum Ende der Zinsbindung berücksichtigen und nicht über den Zeitpunkt hinaus, zu dem Sie nach zehn Jahren ohnehin kündigen könnten (Bundesgerichtshof, Urteil vom 03.12.2024, XI ZR 75/23). Vereinbarte Sondertilgungsrechte muss sie einrechnen (Urteil vom 19.01.2016, XI ZR 388/14). Eine feste Obergrenze gibt es bei Immobilienkrediten nicht; die Deckelung auf 1 % gilt nur für andere Verbraucherkredite (§ 502 Abs. 3 BGB).

Wann keine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt

- **Ende der Zinsbindung:** Endet die Zinsbindung, können Sie mit einem Monat Frist zu diesem Tag kündigen (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB).
- **Nach zehn Jahren:** Sind seit dem vollständigen Empfang des Darlehens zehn Jahre vergangen, können Sie mit sechs Monaten Frist kündigen (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB).
- **Variabler Zins:** Ein Darlehen mit veränderlichem Zinssatz können Sie jederzeit mit drei Monaten Frist kündigen (§ 489 Abs. 2 BGB).
- **Unzureichende Angaben im Vertrag:** Enthält ein Verbraucherkreditvertrag keine ausreichenden Angaben zu Laufzeit, Kündigungsrecht oder Berechnung der Entschädigung, entfällt der Anspruch (§ 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Der Bundesgerichtshof hat das für eine irreführende Klausel zur „Restlaufzeit des abzulösenden Darlehens“ entschieden; die Bank musste die gezahlte Entschädigung zurückzahlen (XI ZR 75/23).
- **Widerruf:** Der sogenannte Widerrufsjoker hilft heute kaum noch. Für Verträge vom 01.09.2002 bis 10.06.2010 ist ein fortbestehendes Widerrufsrecht am 21.06.2016 erloschen (Art. 229 § 38 Abs. 3 EGBGB), bei Immobilienkrediten ab dem 21.03.2016 spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss (§ 356b Abs. 2 BGB).



Wird später eine neue Vereinbarung über Zinssatz oder Laufzeit getroffen, etwa eine Anschlussfinanzierung, beginnen die zehn Jahre mit dieser Vereinbarung neu (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Kündigung nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB: Zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung können Sie mit sechs Monaten Frist kündigen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

Ab wann ist Ihr Kredit ohne Vorfälligkeit kündbar?

Nach § 489 BGB können Sie ein Darlehen mit fester Zinsbindung zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung mit sechs Monaten Frist kündigen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Tragen Sie das Datum ein.

Kündigung frühestens möglich am

16.04.2026

Darlehen endet frühestens am

16.10.2026

Verkaufszeitpunkt mit uns planen

Vereinfachte Fristberechnung nach §§ 187, 188 BGB. Maßgeblich ist, wann die Kündigung bei der Bank eingeht; sie muss schriftlich erfolgen, wenn der Vertrag das vorsieht. Endet Ihre Zinsbindung früher, können Sie zu diesem Termin ebenfalls ohne Vorfälligkeitsentschädigung ablösen. Lassen Sie sich den Termin von Ihrer Bank bestätigen. Keine Rechtsberatung.

Kosten senken

- **Zeitpunkt prüfen:** Endet die Zinsbindung bald oder liegt die Auszahlung fast zehn Jahre zurück, kann es sich lohnen, den Verkaufstermin darauf abzustimmen.
- **Sondertilgungen nutzen:** Vertraglich vereinbarte Sondertilgungen bis zum Verkauf senken die Restschuld, auf die sich die Entschädigung bezieht.
- **Berechnung prüfen lassen:** Lassen Sie sich die Berechnung aufschlüsseln und bei Zweifeln von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt für Bankrecht prüfen.
- **Mit der Bank sprechen:** Finanzieren Sie eine neue Immobilie bei derselben Bank, fragen Sie nach einem Pfandtausch.

Alternativen zur Ablösung

Pfandtausch: den Kredit auf die neue Immobilie übertragen

Kaufen Sie eine neue Immobilie, kann die Bank den bestehenden Kredit mit seinem Zinssatz weiterführen und ihn stattdessen mit einer Grundschuld auf der neuen Immobilie absichern. Einen gesetzlichen Anspruch darauf haben Sie nicht; die Bank muss zustimmen und wird prüfen, ob die neue Immobilie als Sicherheit genügt. Fragen Sie danach, bevor Sie eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen.

Der Käufer übernimmt den Kredit

Das geht nur, wenn Ihre Bank zustimmt: Eine zwischen Ihnen und dem Käufer vereinbarte Schuldübernahme wird erst mit der Genehmigung der Bank wirksam (§ 415 BGB), und die Bank wird dafür die Bonität des Käufers prüfen. Mit einer Umschuldung hat das nichts zu tun; so heißt die Ablösung eines Kredits durch einen neuen.

KfW-Kredit

Die Merkblätter der KfW-Programme für Wohneigentum und Wohngebäude (zum Beispiel 124, 261 und 300) sehen vor: Während der Zinsbindung ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Betrags nur gegen Vorfälligkeitsentschädigung möglich, Teilrückzahlungen sind je nach Programm ausgeschlossen, gesetzliche Kündigungsrechte bleiben unberührt. Am Ende der Zinsbindung können Sie kostenfrei zurückzahlen. Eine Ausnahme für den Verkauf nennen die aktuellen Merkblätter nicht. KfW-Kredite laufen über Ihre Hausbank; maßgeblich ist Ihr eigener Vertrag.

Wenn der Kaufpreis nicht für die Restschuld reicht

Liegt der erzielbare Kaufpreis unter der Restschuld, bleibt die Differenz auch nach dem Verkauf Ihre Schuld. Die Grundschild wird nur gelöscht, wenn die Bank zustimmt; in der Regel verlangt sie dafür die Ablösung der gesicherten Forderung. Sie müssen die Lücke dann aus eigenen Mitteln schließen oder mit der Bank eine Vereinbarung treffen, etwa über einen Restkredit. Ob eine Lücke droht, sehen Sie im [Ablöse-Rechner](#). Lassen Sie dafür den Marktwert früh ermitteln, damit Sie das vor dem Verkauf wissen.

Können Sie die Raten nicht mehr zahlen, sprechen Sie früh mit Ihrer Bank. Wie eine Zwangsversteigerung abläuft und welche Folgen sie hat, erklärt unser Ratgeber [Zwangsversteigerung in Brandenburg](#).

Steuern und weitere Kosten

- **Steuer auf den Gewinn:** Private Verkäufer versteuern den Gewinn, wenn zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Steuerfrei bleibt der Verkauf, wenn Sie die Immobilie seit dem Kauf ausschließlich selbst bewohnt haben oder im Verkaufsjahr und in den beiden Jahren davor.
- **Löschung der Grundschild:** Sie trägt in der Regel der Verkäufer, weil er lastenfrei übergibt. Die Grundbuchgebühr beträgt bei einer Grundschild von 200.000 € 217,50 €, dazu kommt der Notar für die Beglaubigung.
- **Vorfälligkeitsentschädigung:** nur bei vorzeitiger Ablösung eines Festzinskredits, siehe oben.

Welche Kosten beim Verkauf insgesamt anfallen und wer was zahlt, zeigt der Ratgeber [Immobilie richtig verkaufen in 7 Schritten](#). Klären Sie steuerliche Fragen bitte mit Ihrer Steuerberatung.

Beispiel und Checkliste

Beispielrechnung: Was bleibt unterm Strich?

Ein Haus in Brandenburg an der Havel wird für 280.000 € verkauft. Auf dem Grundbuch lastet eine Grundschild, das Darlehen hat noch 150.000 € Restschuld und drei Jahre Zinsbindung. Die Bank nennt im Ablöseangebot eine Vorfälligkeitsentschädigung von 6.500 €. So sieht die Rechnung aus:

Kaufpreis	280.000 €
Restschuld an die Bank	– 150.000 €
Vorfälligkeitsentschädigung laut Bank	– 6.500 €
Maklerprovision 3,57 % (Verkäuferanteil)	– 9.996 €
Löschung der Grundschild beim Grundbuchamt	– 177 €
Auszahlung an Sie	113.327 €

Beispiel mit angenommenen Werten. Die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet Ihre Bank; die Grundbuchgebühr für die Löschung beträgt bei einer Grundschild über 150.000 € 177 € (KV 14140 GNotKG). Steuern sind nicht enthalten.

Rechnen Sie mit Ihren eigenen Zahlen: Der **Ablöse-Rechner** oben zeigt sofort, was nach Bank und Kosten übrig bleibt. Was Ihr Haus heute wert ist, ermitteln wir **kostenlos und unverbindlich**.

Checkliste: Verkauf mit laufendem Kredit

- Kreditvertrag herausuchen: Zinsbindung, Auszahlungsdatum, Sondertilgungsrechte, Angaben zur Vorfälligkeitsentschädigung
- Ablösebetrag zum geplanten Termin bei der Bank erfragen
- Marktwert der Immobilie ermitteln und mit der Restschuld vergleichen
- Bei einem Neukauf: Pfandtausch oder Anschlussfinanzierung mit der Bank besprechen
- Steuerliche Folgen mit der Steuerberatung klären
- Den Notar über den Kredit informieren, damit er die Lösungsunterlagen der Bank anfordert

Wie IMMOBRA Sie unterstützt

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenlos, damit Sie früh wissen, ob der Erlös die Restschuld deckt. Wir stimmen den Zeitplan mit Ihnen ab, übernehmen die Vermarktung und organisieren den Notartermin. Kaufinteressenten prüfen wir vorab auf ihre Bonität. Planen Sie danach einen Neukauf, finden Sie Rechner und Vergleichsangebote auf unserer Seite **Immobilienfinanzierung**.

Kann ich mein Haus verkaufen, wenn der Kredit noch läuft?

Ja. Die Restschuld wird aus dem Kaufpreis abgelöst, danach wird die Grundschuld gelöscht. Wegen des Verkaufs dürfen Sie einen Festzinskredit vorzeitig kündigen (§ 490 Abs. 2 BGB); die Bank kann dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen.

Wie hoch ist die Vorfälligkeitsentschädigung?

Das hängt von Restschuld, vereinbartem Zins, dem Zinsniveau bei der Ablösung und der restlichen Zinsbindung ab. Eine gesetzliche Obergrenze gibt es für Immobilienkredite nicht; der Deckel von 1 % gilt nur für andere Verbraucherkredite (§ 502 Abs. 3 BGB). Die Zinserwartung der Bank zählt höchstens bis zum Ende der Zinsbindung oder bis zur Kündigungsmöglichkeit nach zehn Jahren (BGH XI ZR 75/23).

Kann der Käufer meinen Kredit übernehmen?

Das geht nur, wenn Ihre Bank zustimmt: Eine zwischen Ihnen und dem Käufer vereinbarte Schuldübernahme wird erst mit der Genehmigung der Bank wirksam (§ 415 BGB), und die Bank wird dafür die Bonität des Käufers prüfen. Mit einer Umschuldung hat das nichts zu tun; so heißt die Ablösung eines Kredits durch einen neuen.

Was gilt bei einem KfW-Kredit?

Nach den aktuellen Merkblätter der Programme 124, 261 und 300 ist eine vorzeitige Rückzahlung während der Zinsbindung nur gegen Vorfälligkeitsentschädigung möglich; gesetzliche Kündigungsrechte, etwa nach zehn Jahren, bleiben unberührt. Sprechen Sie mit Ihrer Hausbank, über die der KfW-Kredit läuft.

Was kostet die Löschung der Grundschuld?

Das Grundbuchamt berechnet eine halbe Gebühr nach dem Betrag der Grundschuld: bei einer Grundschuld über 150.000 € sind das 177 €, bei 300.000 € 317,50 € (KV 14140 GNotKG). Dazu kommt der Notar, der die Löschungsbewilligung der Bank beglaubigt oder entwirft, ab 20 € zuzüglich Umsatzsteuer.

Muss ich die Grundschuld vor dem Verkauf löschen lassen?

Nein, und meist wäre es auch falsch. Die Löschung läuft über den Notar zusammen mit dem Verkauf: Die Bank gibt die Löschungsbewilligung heraus, sobald sie aus dem Kaufpreis abgelöst ist. Manche Käufer übernehmen die eingetragene Grundschuld auch für ihre eigene Finanzierung; das spart die Kosten für Löschung und Neueintragung.

Was passiert mit der Grundschuld?

Die Grundschuld sichert den Kredit Ihrer Bank. Beim Verkauf wird sie gelöscht, sobald die Bank aus dem Kaufpreis abgelöst ist. Die Kosten der Löschung trägt üblicherweise der Verkäufer, weil er im Grundbuch eingetragene Rechte beseitigen muss (§ 442 Abs. 2 BGB).

Immobilie kostenlos bewerten

Verkauf besprechen

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/haus-verkaufen-trotz-laufendem-kredit.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel