

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Lange Zinsbindung beenden: Die Zehnjahresregel am tatsächlichen Darlehensverlauf prüfen

Prüfe die Zehnjahresregel nach §489 BGB anhand der tatsächlichen Darlehensgeschichte. Vollauszahlung, spätere Vereinbarungen und die verfügbare Ablösung gehören zusammen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dein Darlehen hat noch eine lange Zinsbindung, und du möchtest einen möglichen Wechsel prüfen. Die Aussage „Nach zehn Jahren kann ich raus“ ist dafür zu ungenau. Der gesetzliche Bezugspunkt und die weitere Abwicklung müssen zum tatsächlichen Darlehensverlauf passen. Dieser Beitrag erläutert die Vorbereitung einer Prüfung nach deutschem Recht; er ist keine Kündigungsvorlage und keine individuelle Umschuldungsempfehlung.

Den gesetzlichen Weg genau benennen

§ 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB betrifft die ordentliche Kündigung eines Darlehens mit gebundenem Sollzinssatz: Maßgeblich sind zehn Jahre seit vollständigem Empfang und eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Eine spätere neue Vereinbarung zur Rückzahlungszeit oder zum Sollzinssatz kann nach dem Gesetz den Bezugspunkt ersetzen. [\[BGB489\]](#)

Die Unterschrift unter dem ursprünglichen Vertrag ist deshalb nicht einfach dasselbe Datum wie der gesetzlich bezeichnete vollständige Empfang. Auch ein späterer Nachtrag muss nach seinem Inhalt eingeordnet werden. Der Artikel entscheidet nicht allein anhand eines Dateinamens, ob eine bestimmte Änderung den gesetzlichen Bezugspunkt verschoben hat.

Für jeden Darlehensbaustein eine eigene Verlaufsliste bauen

Samme Vertragsfassung, Auszahlungsverlauf und spätere Vereinbarungen. Notiere, was die Unterlage tatsächlich belegt. Wenn mehrere Darlehen an der Immobilienfinanzierung beteiligt sind, vermische ihre Daten nicht in einer einzigen allgemeinen Zeile „Kreditbeginn“.

Zu jedem Baustein sollten die Fragen beantwortbar werden: Wann wurde der volle Betrag nach dem maßgeblichen Verlauf empfangen? Welche späteren Vereinbarungen wurden tatsächlich getroffen? Welcher Saldo soll zu welchem Zeitpunkt abgelöst werden? Fehlende Belege werden als Lücke markiert und gezielt nachgefragt.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist, diese Liste einer geeigneten Beratung zur Prüfung vorzulegen. Ein online berechneter Termin ist keine ausreichende Bestätigung, wenn die tatsächlichen Auszahlungen oder Änderungsvereinbarungen darin fehlen.

Beispiel: Vertragsdatum und vollständiger Empfang liegen auseinander

Ein vollständig fiktiver Kredit wurde zuerst unterschrieben und danach in mehreren Teilen ausgezahlt. In einem persönlichen Kalender steht nur der Tag der Unterschrift. Zusätzlich gibt es einen späteren Nachtrag, dessen Bedeutung noch nicht geprüft wurde.

Die kreditnehmende Person kündigt nicht allein anhand dieses Kalendereintrags. Sie stellt die Auszahlungsbelege und den Nachtrag zusammen und lässt den maßgeblichen Verlauf klären. Erst danach kann ein konkreter Zeitplan beurteilt werden. Das Beispiel enthält bewusst kein vermeintlich garantiertes Enddatum, weil genau die noch offene Einordnung dafür entscheidend wäre.

Wirksamwerden und tatsächliche Rückzahlung zusammen planen

Eine Kündigung ist nicht der gesamte Ablösevorgang. § 489 Absatz 3 BGB knüpft an die Rückzahlung binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden an; bleibt sie aus, gilt die Kündigung als nicht erfolgt. [\[BGB489\]](#) Die erforderlichen Mittel und der abgestimmte Zahlungsablauf gehören deshalb in die Vorbereitung.

Ob du aus vorhandenem Geld zurückzahlen oder eine Anschlussfinanzierung nutzen möchtest, muss zur tatsächlichen Situation passen. Ein unverbindliches neues Angebot sollte nicht als bereits gesicherter Mittelzufluss behandelt werden. Die beteiligten Stellen klären Ablösebetrag, Zahlung und gegebenenfalls den Umgang mit Sicherheiten im konkreten Fall.

Nicht jede vorzeitige Zahlung unter dieselbe Überschrift setzen

Eine vertraglich vereinbarte zusätzliche Teilzahlung, ein anderer gesetzlicher Rückzahlungsweg und die hier geprüfte ordentliche Kündigung sind auseinanderzuhalten. Übernimm keine Kosten- oder Fristaussage aus einem anderen Vorgang nur deshalb, weil überall das Wort „Ablösung“ fällt.

Lass die konkrete rechtliche Grundlage und den tatsächlichen Ablauf bestätigen. Dieser Beitrag beziffert keine Vorfälligkeitsentschädigung und behauptet keine universelle Kostenfreiheit jedes Bankenwechsels. Auch bei einem passenden gesetzlichen Weg können weitere Fragen der neuen Finanzierung oder Abwicklung zu prüfen sein.

Am Ende brauchst du eine zusammenhängende Antwort: Der maßgebliche Darlehensverlauf ist belegt, die rechtliche Einordnung wurde vorgenommen und die tatsächliche Rückzahlung ist für den daraus folgenden Termin vorbereitet. Genau diese Verbindung schützt davor, eine verkürzte Zehnjahresformel mit einem bereits durchführbaren Wechsel gleichzusetzen.

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 / Darlehensbaustein

Trag je Darlehen Bank, Vertragsnummer und Art des Bausteins ein.

02 / Vertragsunterschrift

Trag das Datum der Unterschrift unter den ursprünglichen Vertrag ein.

03 / Auszahlungsverlauf

Trag Datum und Betrag jeder Auszahlung ein, bis der volle Betrag ausgezahlt war, mit Beleg.

04 / Spätere Vereinbarungen

Liste Nachträge mit Datum und Inhalt auf, etwa zu Zinssatz oder Rückzahlungszeit.

05 / Fehlende Belege

Notiere, welche Unterlagen fehlen und bei wem du sie anforderst.

06 / Ablösebetrag und Termin

Trag den Saldo ein, der zu welchem Zeitpunkt abgelöst werden soll.

07 / Geld für die Rückzahlung

Trag ein, woher das Geld kommt: vorhandene Mittel oder Anschlussfinanzierung, und wie verbindlich es ist.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft deine Verlaufsliste, und wann ist der Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB489] BGB § 489 – Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / 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-007-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.