

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Haus verkaufen und den Kredit behalten: Einen Sicherheitentausch vor dem Umzug prüfen

Ein Hausverkauf muss nicht in jeder geprüften Konstellation eine vollständige Kreditablösung verlangen. Ordne die Voraussetzungen eines möglichen Sicherheitentauschs ein und verbinde Ersatzobjekt, Rang und Übergangszeit mit dem tatsächlichen Finanzierungsplan.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest dein Haus verkaufen und ein anderes kaufen, aber das bestehende Darlehen gern fortführen. Die Frage lautet dann nicht nur, wie viel Kredit offen ist. Es geht auch darum, ob die bisherige Kreditsicherheit durch eine andere ersetzt werden kann und wie dieser Wechsel ohne ungesicherte Zwischenphase abgewickelt würde. Dieser Beitrag betrifft Deutschland und keinen automatischen Anspruch bei jeder Umzugsfinanzierung.

Fortführung von Ablösung und neuem Kredit unterscheiden

Notiere zuerst, welches Modell du tatsächlich prüfen möchtest: einen unverändert fortbestehenden Kredit mit anderer Sicherheit, eine Rückzahlung mit anschließender Neufinanzierung oder eine Kombination mit zusätzlichem Geld. Diese Varianten werden in einem Gespräch über „Kredit mitnehmen“ leicht vermischt.

Unsere praktische Empfehlung: Lass dir jeden Teil mit Betrag, Laufzeit und Voraussetzungen beschreiben. Wenn das neue Haus mehr Finanzierung benötigt, beantwortet eine mögliche Fortführung des alten Darlehens noch nicht die Finanzierung des Mehrbetrags. Auch ein heute günstig wirkender Zinssatz erklärt die Gesamtkosten des Umzugs nicht allein.

Was der Bundesgerichtshof zum Sicherheitentausch entschieden hat

Im Urteil XI ZR 398/02 vom 3. Februar 2004 erkannte der BGH unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Zustimmung zum bloßen Austausch vereinbarter Sicherheiten bei sonst fortbestehendem Darlehensvertrag an. Ausgangspunkt war ein berechtigtes Verwertungsinteresse und eine Konstellation, in der die Ablösung nicht erforderlich war. Der Tausch musste der Bank ohne entgegenstehendes schutzwürdiges Eigeninteresse zumutbar sein. [\[BGH\]](#)

Der Maßstab umfasst gleich gute Risikoabdeckung durch die Ersatzgrundschuld, die Bereitschaft und Fähigkeit zur Übernahme der verbundenen Kosten sowie fehlende Nachteile etwa bei Verwaltung oder Verwertung. Daraus folgt keine allgemeine Zusage, dass jede wertvollere Immobilie akzeptiert werden muss. [\[BGH\]](#)

Der Rang kann wichtiger sein als ein schönerer Kaufpreis

Im entschiedenen Fall war gerade die behauptete Verfügbarkeit einer erstrangigen Sicherheit noch aufzuklären. Ein Tausch von erstrangiger zu zweitrangiger Sicherheit war wegen des zusätzlichen Risikos nicht ohne Weiteres zumutbar. Das Verfahren wurde deshalb zur weiteren Tatsachenprüfung zurückverwiesen. [\[BGH\]](#)

Für deine Vorbereitung bedeutet das: Frage nach der konkret angebotenen Sicherheit und dem tatsächlich erreichbaren Rang. Welche Rechte bestehen bereits und welche andere Finanzierung soll hinzukommen? Ein Inseratspreis oder eine private Wertschätzung ersetzt diese Klärung nicht. Beschaffe die von der Bank verlangten Objektunterlagen, statt aus der bloßen Preisdifferenz einen bereits bewiesenen Anspruch abzuleiten.

Beispiel: Höherer Hauspreis, trotzdem offene Ersatzsicherheit

Im fiktiven Fall möchte ein Paar eine Wohnung verkaufen und ein teureres Haus erwerben. Das laufende Darlehen soll bleiben, zusätzlich wird Geld benötigt. In der ersten Rechnung erscheint das neue Haus allein wegen seines höheren Preises als ausreichend sichere Ersatzimmobilie.

Erst im nächsten Schritt wird geklärt, welchen Rang die bestehende Bank tatsächlich erhalten könnte und welche Bedingungen die zusätzliche Finanzierung stellt. Das Paar hat damit noch kein negatives Ergebnis. Es erkennt aber eine offene Voraussetzung, die vor verbindlichen Zusagen beantwortet werden muss. Der Fall enthält weder einen konkreten Bankentscheid noch eine Aussage über heutige Marktwerte.

Beide Abwicklungen zeitlich verbinden

Unsere redaktionelle Empfehlung: Zeichne Verkauf, Erwerb, Bestellung der Ersatzsicherheit und Freigabe der bisherigen Sicherheit auf einer gemeinsamen Zeitachse. Wer darf welchen Schritt unter welchen Voraussetzungen auslösen? Die konkrete Gestaltung wird zwischen Bank und rechtlicher Kaufabwicklung abgestimmt.

Auch der Zwischenfall gehört dazu: Was ist geklärt, wenn der Verkauf gelingt, der neue Erwerb aber später stattfindet? Welche Alternative besteht, wenn der gewünschte Tausch nicht bestätigt wird? Eine bloße Erwartung sollte weder im nächsten Kaufangebot noch im eigenen verfügbaren Erlös schon als vollzogene Finanzierung erscheinen.

Die Antwort zum konkreten Modell festhalten

Bitte um eine nachvollziehbare schriftliche Rückmeldung mit den noch erforderlichen Nachweisen und Bedingungen. Bei einer strittigen Ablehnung lass den tatsächlichen Sachverhalt anhand des Vertrags und der Ersatzsicherheit fachlich einordnen. Das historische Urteil ist ein Prüfmaßstab, kein Ersatz für diese Tatsachen.

Ein brauchbarer Plan verbindet damit fortzuführendes Darlehen, tatsächlich geeignete Sicherheit und einen umsetzbaren Übergang. Erst gemeinsam beantworten diese Punkte, ob das gewünschte Behalten des Kredits zu deinem konkreten Immobilienwechsel passt.

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 / Geprüftes Modell

Notiere, welches Modell du prüfst: Kredit mit anderer Sicherheit, Ablösung mit Neukredit oder eine Kombination.

02 / Bestehendes Darlehen

Trag Bank, Restschuld, Zinsbindung und eingetragene Sicherheit des laufenden Kredits ein.

03 / Neue Immobilie

Trag Kaufpreis und den voraussichtlichen Kauftermin der neuen Immobilie ein.

04 / Zusätzlicher Finanzierungsbedarf

Trag den Mehrbetrag ein und wer ihn zu welchen Bedingungen finanzieren soll.

05 / Erreichbarer Rang

Notiere, welche Rechte am neuen Objekt schon bestehen und welchen Rang die bisherige Bank erhalten könnte.

06 / Verlangte Objektunterlagen

Liste die Unterlagen auf, die die Bank für die Ersatzsicherheit verlangt, und welche schon vorliegen.

07 / Gemeinsame Zeitachse

Trag die Termine für Verkauf, Erwerb, neue Sicherheit und Freigabe der alten Sicherheit ein.

08 / Nächster Schritt

Bis wann brauchst du die schriftliche Rückmeldung der Bank, und was ist dein Plan, falls der Tausch nicht klappt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH XI ZR 398/02, Urteil vom 3. Februar 2004

Bundesgerichtshof. 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-016-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.