

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Beim Hausverkauf fordert die Bank Vorfälligkeitsentschädigung: Den Rückzahlungsweg und die Forderung getrennt prüfen

Welche gesetzlichen Wege und Einwendungen gehören vor Anerkennung einer Vorfälligkeitsforderung zusammen, wenn ein deutsches Haus während der Zinsbindung verkauft werden soll?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest dein Haus verkaufen, aber die Sollzinsbindung des dazugehörigen Kredits läuft noch. In der Bankauskunft steht neben der Restschuld eine Vorfälligkeitsentschädigung. Bevor du daraus den verfügbaren Verkaufserlös berechnest, braucht die Forderung zwei getrennte Prüfungen: Auf welchem Weg wird der Kredit beendet, und ist die verlangte Entschädigung auf dieser Grundlage nachvollziehbar?

Der Beitrag betrifft Deutschland und vor allem nach dem 20. März 2016 abgeschlossene Immobilien-Verbraucherdarlehen mit gebundenem Sollzins. Andere Darlehensarten, gewerbliche Finanzierungen und ältere Verträge dürfen nicht einfach in dasselbe Prüfungsschema übernommen werden. Es gibt hier keine persönliche Kündigungs- oder Nichtzahlungsanweisung.

Den Rechtsrahmen vor der ersten Prozentrechnung festhalten

Sammele Vertrag und Nachträge, vollständigen Auszahlungsverlauf, Zinsbindungsende, Tilgungsplan und vereinbarte Sonderrechte. § 491 BGB beschreibt die behandelte Darlehensart einschließlich Ausnahmen. Die Bezeichnung „Hauskredit“ allein entscheidet ihre rechtliche Einordnung nicht. [\[ART\]](#)

Für vor dem 21. März 2016 geschlossene Verträge verweist Artikel 229 § 38 EGBGB grundsätzlich auf die damalige Fassung, vorbehaltlich seiner Ausnahme. [\[ALTER\]](#) Der heutige Wortlaut des § 502 beweist bei einem solchen

Altvertrag daher noch keinen Ausschluss. Lass auch klären, welche Bedeutung spätere Vereinbarungen tatsächlich haben.

Welcher Rückzahlungsweg wird überhaupt verwendet?

Bei dem hier behandelten gebundenen Immobilien-Verbraucherdarlehen setzt die vorzeitige Erfüllung während der Sollzinsbindung nach § 500 Absatz 2 BGB ein berechtigtes Interesse voraus. Wenn dessen Voraussetzungen erfüllt sind, ist § 490 Absatz 2 ausdrücklich nicht anzuwenden. [\[RUECK\]](#) Beschreibe der Bank deshalb den tatsächlichen Verkaufsplan und frage nach der verwendeten Grundlage.

§ 490 Absatz 2 enthält einen anderen Kündigungsweg mit eigenen Voraussetzungen, darunter Empfangs- und Fristvorgaben sowie ein berechtigtes Verwertungsinteresse. [\[AUSSER\]](#) Eine ungeprüfte Mischung beider Wege ist kein zuverlässiger Terminplan. Ebenso muss eine angebotene einvernehmliche Aufhebung nach ihren tatsächlichen Bedingungen eingeordnet werden; die Überschrift „Vorfälligkeit“ erklärt diese Grundlage nicht.

Prüfe daneben, ob der geplante Termin bereits zu einer ordentlichen Beendigung passt. § 489 BGB nennt unter anderem zehn Jahre seit vollständigem Empfang und sechs Monate Frist; spätere Vereinbarungen können den Bezugspunkt ersetzen. Für die Wirksamkeit ist auch die tatsächliche Rückzahlung innerhalb der gesetzlichen Vorgabe wichtig. [\[ORD\]](#) Im passenden ordentlichen Beendigungsweg ist eine Entschädigung wegen vorzeitiger Rückzahlung nicht ohne Weiteres der richtige Kostenansatz. Die konkrete zeitliche Einordnung geht der Schadensrechnung voraus.

Erst nach Ausschlussgründen fragen, dann Rechenziffern kontrollieren

§ 502 Absatz 1 BGB erlaubt unter seinen Voraussetzungen eine angemessene Entschädigung für den unmittelbar durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden. Das macht nicht jeden von der Bank genannten Betrag richtig. Absatz 2 schließt den Anspruch aus, wenn die Rückzahlung aus einer zur Rückzahlungssicherung vertraglich vorgeschriebenen Versicherung erfolgt, oder wenn bestimmte Angaben zu Laufzeit, Kündigungsrecht oder Berechnung unzureichend sind. [\[ANSPRUCH\]](#)

Ob eine konkrete Information unzureichend ist, lässt sich nur anhand der vollständigen Vertragsunterlagen und des anwendbaren Rechts beurteilen. Ein fremdes Urteil mit ähnlich klingendem Satz oder ein Hinweis auf eine vermeintlich fehlende Formel ersetzt diese Prüfung nicht. Es gibt hier keine automatische Feststellung, dein Vertrag sei fehlerhaft.

Die Grenze von einem Prozent beziehungsweise einem halben Prozent in § 502 Absatz 3 gilt ausdrücklich für Allgemein-Verbraucherdarlehen. Sie ist keine allgemeine Obergrenze für den hier behandelten Immobilienkredit. [\[ANSPRUCH\]](#) Eine Multiplikation der Restschuld mit einem Prozent ist deshalb keine verlässliche Prüfung deiner Forderung.

Eine erklärbare Auskunft anfordern

Teilst du der Bank die beabsichtigte vorzeitige Rückzahlung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens mit, verlangt § 493 Absatz 5 BGB unverzügliche Informationen auf einem dauerhaften Datenträger. Sie betreffen insbesondere die Zulässigkeit, bei zulässiger Rückzahlung den Betrag und gegebenenfalls die Entschädigung. Zugrunde gelegte Annahmen müssen nachvollziehbar, sachlich gerechtfertigt und offengelegt sein. [\[AUSKUNFT\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte um eine Aufstellung, in der Restschuld, weitere stichtagsbezogene Positionen und Entschädigung getrennt erscheinen. Frage nach Berechnungstichtag, Methode, betrachteter Laufzeit und den zugrunde gelegten Zahlungsannahmen. Eine frühe Schätzung wird im eigenen Verkaufsplan als solche gekennzeichnet. Verschiebt sich der Termin, lasse die Auskunft aktualisieren beziehungsweise ihre Gültigkeit bestätigen.

Vergleiche die verwendeten Vertragsrechte mit deinen Unterlagen. Gibt es künftige Sondertilgungen, eine zulässige frühere Beendigung oder andere Vereinbarungen, die im Rechenlauf nicht zu erkennen sind? Eine allgemeine Bankbroschüre ersetzt dabei kein tatsächlich vereinbartes Recht.

Warum auch ungenutzte Sondertilgungsrechte wichtig sein können

Im Urteil XI ZR 388/14 vom 19. Januar 2016 beanstandete der BGH eine vorformulierte Klausel, die künftige vertragliche Sondertilgungsrechte bei der Entschädigungsberechnung generell ausschloss. Solche Rechte begrenzen die rechtlich geschützte Zinserwartung; ihre pauschale Nichtberücksichtigung durfte die Bank in der entschiedenen Konstellation nicht begünstigen. [\[SONDER\]](#)

Das ist ein konkreter Prüfmaßstab, keine automatische Streichung jeder Forderung. Lege die genaue Sondertilgungsregel und ihre Zeitpunkte zur unabhängigen Berechnungsprüfung vor. Der historische Fall betraf eine Klausel und den damaligen Weg über § 490 Absatz 2; dein Anspruch und deine Vertragsfassung bleiben gesondert zu beurteilen.

Den Erlös mit einer offenen Forderung planen

Im eigenen erfundenen Beispiel stehen 460.000 Euro Verkaufspreis, 272.000 Euro Restschuld, zunächst 7.500 Euro verlangte Entschädigung und 10.500 Euro sonstige angenommene Kosten. Rechnerisch bleiben 170.000 Euro. Diese Zahl ist ein Modellbetrag, kein bestätigter Nettoerlös; insbesondere Steuern und weitere Belastungen sind damit nicht als erledigt geprüft.

Würde eine Prüfung die Entschädigung tatsächlich auf 5.200 Euro verändern, wären es 2.300 Euro weniger Kosten und ein Modellrest von 172.300 Euro. Eine erwartete Korrektur darf jedoch nicht schon als sicher verfügbares Geld für den nächsten Kauf verplant werden. Weder eine typische Fehlerquote noch ein üblicher Entschädigungsbetrag wird mit diesem Beispiel behauptet.

Eine spätere Ablösung kann auch laufende Raten und andere Zwischenkosten bedeuten. Vergleiche deshalb den gesamten Zeitraum und nicht allein die gewünschte Senkung einer einzelnen Position. Falls du den Kredit mit einer anderen Sicherheit fortführen möchtest, gehört die tatsächlich bestätigte Gestaltung in einen eigenen Bank- und Vollzugsplan; sie wird hier nicht als vorhandene Alternative vorausgesetzt.

Einen Streit vom sicheren Verkaufsvollzug unterscheiden

Lass Bank und Notariat den Zahlungs- und Freigabeweg aufeinander abstimmen. Eine selbst veranlasste Kürzung kann die geplante Abwicklung berühren; dieser Beitrag rechtfertigt sie nicht. Wenn die Forderung streitig bleibt und für den Vollzug eine Zahlung im Raum steht, hole vor einer Erklärung oder einem Anspruchsverzicht rechtlichen Rat zur konkreten Wahrung deiner Position ein.

Bewahre Auskunft, Berechnungsfassung, Einwände, Antworten und den tatsächlichen Abschluss zusammen auf. Eine abgeschlossene Zahlung beweist für sich weder die Richtigkeit der Forderung noch eine bereits gesicherte Rückforderung. Das Ergebnis der Vorbereitung ist eine nachvollziehbare Grundlage für fachliche Prüfung und Erlösplanung, keine vom Artikel ausgesprochene Freigabe zum Kündigen, Zahlen oder Klagen.

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 / Vertragsunterlagen

Liste Vertrag, Nachträge, Auszahlungsverlauf, Tilgungsplan und vereinbarte Sonderrechte auf, mit Datum.

02 / Abschlussdatum und Zinsbindung

Trag das Datum des Vertragsabschlusses und das Ende der Zinsbindung ein.

03 / Geplanter Verkaufstermin

Trag ein, wann der Verkauf beurkundet und der Kaufpreis gezahlt werden soll.

04 / Rückzahlungsweg laut Bank

Notiere, auf welcher Grundlage die Bank die vorzeitige Rückzahlung behandelt.

05 / Aufstellung der Bank

Trag Restschuld, weitere Positionen und Entschädigung getrennt ein, mit Berechnungstichtag.

06 / Berechnungsannahmen

Notiere Methode, betrachtete Laufzeit und ob deine Sondertilgungsrechte berücksichtigt wurden.

07 / Erlösplanung

Trag Verkaufspreis minus Restschuld, verlangter Entschädigung und sonstigen Kosten ein; markiere Offenes.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft die Berechnung unabhängig, und wie stimmen Bank und Notariat den Zahlungsweg ab?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ART\] BGB § 491 – Verbraucherdarlehensvertrag](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[ALTER\] EGBGB Artikel 229 § 38 – Übergangsvorschrift Wohnimmobilienkreditrichtlinie](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[RUECK\] BGB § 500 – Kündigungsrecht; vorzeitige Rückzahlung](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUSSER\] BGB § 490 – Außerordentliches Kündigungsrecht](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[ORD\] BGB § 489 – Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[ANSPRUCH\] BGB § 502 – Vorfälligkeitsschädigung](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUSKUNFT\] BGB § 493 – Informationen während des Vertragsverhältnisses](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[SONDER\] BGH, Urteil XI ZR 388/14 vom 19. Januar 2016](#)

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-P03-0054-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.