

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Hausumbau braucht mehr Kredit: Bestehende Zusage und neu beantragte Erhöhung auseinanderhalten

Welche Unterlagen und Geldlücken bleiben offen, wenn der bisherige Wohnkredit für den neuen Umfang nicht reicht?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der geplante Hausumbau wird größer als ursprünglich finanziert. Die Bank hat den bisherigen Kredit zugesagt, aber den zusätzlichen Betrag noch nicht bestätigt. Für den nächsten Auftrag musst du deshalb die vorhandene Deckung von der beantragten Erweiterung trennen.

Vorhandener Vertrag ist nicht die neue Zusage

Stelle den noch abrufbaren Betrag aus den tatsächlichen Unterlagen fest. Ergänze, welcher Umfang und welche Voraussetzungen durch diese Zusage gedeckt sind. Eine gewünschte Erhöhung erhält eine eigene Zeile mit ihrem wirklichen Bearbeitungsstand. Sie wird nicht durch bloßes Addieren zum verfügbaren Kredit.

§ 505a Absatz 2 BGB verlangt bei deutlicher Erhöhung des Nettodarlehensbetrags grundsätzlich eine neue Kreditwürdigkeitsprüfung auf aktualisierter Grundlage. Die Norm nennt die Ausnahme, wenn der Erhöhungsbetrag bereits in die ursprüngliche Prüfung einbezogen war. [\[ERHOEHUNG\]](#) Daraus folgt weder eine allgemeine Prozentgrenze für „deutlich“ noch ein Anspruch auf Bewilligung einer bestimmten Erhöhung.

Die aktuelle Lücke berechnen

Im erfundenen Fall sind aus der vorhandenen Finanzierung noch 30.000 Euro für den betrachteten Umfang nutzbar. Der aktualisierte offene Zahlungsbedarf beträgt 55.000 Euro. Zusätzlich können 5.000 Euro tatsächlich freie eigene Mittel eingesetzt werden. Vor einer neuen Zusage verbleiben 20.000 Euro ungedeckt.

Ein Antrag über 20.000 Euro würde diese Lücke rechnerisch treffen, ist aber noch kein verfügbarer Geldzufluss. Etwaige neue Kosten oder andere Bedingungen sind im Beispiel ausdrücklich nicht enthalten und müssten bei einem echten Angebot ergänzt werden.

Eine neue Tragfähigkeitsprüfung vorbereiten

Gib den aktualisierten Leistungs- und Kostenstand sowie die aktuellen persönlichen Einnahmen, Ausgaben und Verpflichtungen in die Abstimmung. Frage, welche Nachweise die Bank für die konkrete Prüfung benötigt und ob sie eine andere Finanzierungsstruktur erwägt. Die persönliche Haushaltsrechnung umfasst anschließend die tatsächlich vorgesehenen Zahlungen aus alter und neuer Finanzierung gemeinsam.

Ein unveränderter Zinssatz oder eine bloße Fortschreibung der alten Rate wird nicht ohne Angebot angenommen. Ebenso wird nicht unterstellt, dass derselbe Sicherheitenwert jede zusätzliche Summe decken müsse.

Mit dem Auftrag auf den bestätigten Stand zurückkommen

Vergleiche die fälligen nächsten Zahlungen mit den bereits bestätigten Mitteln. Wenn sie davon abhängen, dass die Erhöhung später bewilligt wird, muss diese Abhängigkeit vor einer weiteren Bindung gelöst werden.

Leistungsänderungen und bestehende Vertragspflichten werden dafür fachlich abgestimmt; diese Seite empfiehlt keine eigenmächtige Nichtzahlung.

Das Ergebnis ist ein aktualisierter, widerspruchsfreier Finanzierungsstand. Er erklärt den Mehrbedarf und die noch offene Entscheidung der Bank. Die frühere Zusage bleibt damit richtig eingeordnet, ohne als automatische Zusage für ein neues Vorhaben zu dienen.

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 / Bestehende Zusage

Trag Kreditbetrag, Datum der Zusage und den Umfang ein, den sie deckt.

02 / Noch abrufbarer Betrag

Notiere, wie viel aus dem bestehenden Vertrag noch abgerufen werden kann.

03 / Aktueller Gesamtbedarf

Trag die aktualisierten offenen Kosten des Umbaus mit Quelle ein.

04 / Eigene freie Mittel

Notiere, wie viel eigenes Geld du zusätzlich einsetzen kannst.

05 / Ungedeckter Rest

Rechne Bedarf minus abrufbaren Kredit minus eigene Mittel und trag die Lücke ein.

06 / Beantragte Erhöhung

Trag Betrag, Antragsdatum und den aktuellen Bearbeitungsstand bei der Bank ein.

07 / Verlangte Nachweise

Liste die Unterlagen auf, die die Bank für die neue Prüfung verlangt.

08 / Nächste fällige Zahlungen

Notiere die nächsten Zahlungen am Bau und ob sie mit bestätigten Mitteln gedeckt sind.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ERHOEHUNG\] § 505a BGB](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. 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-P06-0091-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.