

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Fremdwährungskredit wird in Euro deutlich teurer: Das deutsche Umwandlungsrecht vor der Bankanfrage prüfen

Wann kann ich die Währungsumwandlung verlangen, und welche Vertrags- und Kursdaten brauche ich für die konkrete Prüfung?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Schreiben deiner Bank zeigt, dass der Eurogegenwert des Wohnkredits deutlich gestiegen ist. Du möchtest den Kredit in Euro umwandeln und gehst vielleicht davon aus, dass dafür einfach der ursprüngliche Wechselkurs wieder eingesetzt wird. Für eine belastbare Anfrage müssen jedoch zwei Fragen getrennt beantwortet werden: Besteht das gesetzliche Umwandlungsrecht für deinen Vertrag, und zu welchem Kurs würde die Umstellung erfolgen?

Dieser Beitrag behandelt den heutigen deutschen gesetzlichen Rahmen für Immobilier-Verbraucherdarlehen. Er empfiehlt keinen Wechselzeitpunkt. Eine österreichische Bestandsfinanzierung wird damit nicht rechtlich beurteilt.

Zuerst den Vertrag dem richtigen Rahmen zuordnen

§ 491 Absatz 3 BGB beschreibt die Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge und ihre Ausnahmen. Ein Immobilienbezug oder die Überschrift Wohnkredit allein ersetzt diese Einordnung nicht. Lege der geeigneten Vertragsprüfung deshalb den vollständigen Vertrag, Abschlussdatum und spätere Änderungen vor. [\[ART\]](#)

Das Abschlussdatum ist besonders bei älteren Fremdwährungskrediten wichtig: Artikel 229 § 38 Absatz 1 EGBGB verweist für vor dem 21. März 2016 abgeschlossene Verbraucherdarlehensverträge grundsätzlich auf den damaligen Rechtsstand, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahme. Das heutige Umwandlungsrecht darf daher nicht allein aufgrund eines aktuellen Kontoauszugs auf jeden Altvertrag übertragen werden. Dieser Artikel wendet keine Übergangsregel auf deinen Einzelfall an. [\[ZEIT\]](#)

Die maßgebliche Landeswährung im Vertrag finden

§ 503 Absatz 1 BGB knüpft zunächst an die Währung des EU-Mitgliedstaats an, in dem die kreditnehmende Person bei Vertragsschluss ihren Wohnsitz hatte. Ein späterer heutiger Wohnort ist damit nicht automatisch der maßgebliche Ausgangspunkt. [\[UMW\]](#)

Die Vorschrift erlaubt aber eine Vertragsvereinbarung, nach der ausschließlich oder ergänzend die Währung des überwiegenden Einkommens beziehungsweise bestimmter Rückzahlungsvermögenswerte maßgeblich ist; Bezugspunkt ist die maßgebliche Kreditwürdigkeitsprüfung. Suche deshalb nicht nur nach dem Wort Euro. Lass dir erklären, welche konkrete Vertragsstelle die für deinen Fall relevante Landeswährung bestimmt und auf welche damaligen Tatsachen sie sich bezieht. [\[UMW\]](#)

Mehr als 20 Prozent mit derselben Vergleichsbasis prüfen

Das gesetzliche Recht besteht unter den Voraussetzungen des § 503, wenn der Wert des ausstehenden Restbetrags oder der regelmäßigen Raten in der maßgeblichen Landeswährung aufgrund der Wechselkursänderung um mehr als 20 Prozent über dem Wert liegt, der sich beim Vertragsabschlusskurs ergeben würde. Entscheidend sind also nicht bloß eine auffällige Kursmeldung oder eine beliebige Veränderung seit dem letzten Kontoauszug. [\[UMW\]](#)

Ein ausschließlich fiktiver Rechenfall unterstellt eine unveränderte Restschuld von 50.000 Franken und Euro als maßgebliche Landeswährung. Beim angenommenen Vertragsabschlusskurs von 1 Euro je Franken wären das 50.000 Euro. Bei einer anderen frei gewählten Annahme von 1,22 Euro je Franken sind es 61.000 Euro. Die kursbedingte Differenz beträgt 11.000 Euro, also 22 Prozent der Vergleichsbasis.

Bei 1,20 Euro je Franken ergäben sich dagegen 60.000 Euro und genau 20 Prozent. Genau 20 ist nicht mehr als 20. Die Rechnung illustriert nur die Schwelle. Sie bestätigt keinen Anspruch aus einem realen Vertrag. Alle Kurse sind erfunden; Gebühren, Zinsen und tatsächliche Tilgungsbewegungen sind nicht enthalten.

Bitte für deinen Fall um eine nachvollziehbare Gegenüberstellung desselben offenen Fremdwährungsbetrags beziehungsweise der relevanten Rate mit Vertragsabschlusskurs und aktuellem Vergleichskurs. Die ursprüngliche gesamte Kreditsumme und die inzwischen getilgte Restschuld werden nicht ohne Erklärung gegeneinander gerechnet.

Warninformation und Umwandlung sind unterschiedliche Vorgänge

§ 493 Absatz 4 BGB verpflichtet die Bank in den dort geregelten Fällen zur unverzüglichen Information bei Überschreiten der 20 Prozent-Schwelle. Für den hier behandelten Fremdwährungskredit nennt die Vorschrift unter anderem einen dauerhaften Datenträger, die Veränderung des Restbetrags und Hinweise auf Umwandlungsmöglichkeit und Bedingungen. Eine Information darüber ist noch keine von dir bereits veranlasste Währungsumstellung. [\[INFO\]](#)

Bewahre das Schreiben mit Vertrag und Berechnung auf. Fehlt eine verständliche Herleitung, benenne genau diese Rückfrage. Die rechtliche Prüfung deiner Voraussetzungen und die wirtschaftliche Beurteilung einer Umstellung bleiben jeweils erforderlich.

Der Umstellungskurs kann den bisherigen Verlust nicht einfach aus der Rechnung nehmen

§ 503 Absatz 2 sieht grundsätzlich den Marktwechselkurs am Tag des Umstellungsantrags vor, soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde. Das ist eine andere Frage als der historische Kurs, mit dem die 20 Prozent-Schwelle verglichen wird. [\[UMW\]](#)

Verlange deshalb eine konkrete Erläuterung von Bezugsdatum, anwendbarer Kursregel, neuem Schuldbetrag und den anschließend geltenden Zahlungen. Eine gewünschte Rückkehr zum früheren Eurogegenwert ist kein bereits belegtes Ergebnis. Welche Kosten oder sonstigen Vertragsfolgen tatsächlich zulässig und relevant sind, muss anhand der konkreten Vereinbarungen geklärt werden.

Das brauchbare Ergebnis deiner Vorbereitung ist ein nachvollziehbarer Prüfstand: einschlägiger Vertrag, maßgebliche Landeswährung, belegter Schwellenvergleich und verstandene Umstellungskonditionen. Erst damit lässt sich entscheiden, ob und mit welchem Inhalt du eine Umwandlung verlangst. Der Artikel enthält keine Aufforderung, laufende Zahlungen eigenständig einzustellen.

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 / Vertrag und Abschlussdatum

Trag Bank, Vertragsnummer, Abschlussdatum und spätere Vertragsänderungen ein.

02 / Kreditwährung und Restschuld

Trag die Fremdwährung und die aktuelle Restschuld in dieser Währung laut Bank ein.

03 / Maßgebliche Landeswährung

Notiere, welche Vertragsstelle die maßgebliche Landeswährung bestimmt und welcher Wohnsitz damals galt.

04 / Kurs bei Vertragsabschluss

Trag den Wechselkurs bei Vertragsabschluss laut Unterlagen ein, mit Kursrichtung.

05 / Aktueller Vergleichswert

Trag den Wert derselben Restschuld oder Rate zum aktuellen Kurs und zum Abschlusskurs ein.

06 / Schreiben der Bank

Trag Datum und Inhalt der Bankinformation ein und ob eine Berechnung beiliegt.

07 / Kursregel für Umstellung

Notiere, welchen Kurs und welches Bezugsdatum die Bank für eine Umwandlung nennt.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wer deinen Vertrag prüft und welche Rückfrage du an die Bank stellst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

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

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

[\[ZEIT\] EGBGB Artikel 229 § 38 – Übergang zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie](#)

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

[\[UMW\] BGB § 503 – Umwandlung bei Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung](#)

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

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

Gesetze im Internet / 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-P06-0121-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.