

IHR RATGEBER FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF

Der Hausverkauf beendet Ihren Kredit nicht automatisch.

Holen Sie die Bankauskunft ein, bevor Sie mit einem bestimmten Erlös planen. Dieser Leitfaden zeigt die wichtigen Zahlen, passende Rückfragen und den Weg zu einem abgestimmten Zeitplan.

bottropmakler.de



Christian Gottschling
Geschäftsführer

Stand: 25.10.2026 · [Aktuellen Ratgeber online lesen](#)

Die erste Aufgabe: Eine schriftliche Auskunft zum geplanten Termin

Ein laufendes Darlehen schließt einen Verkauf nicht grundsätzlich aus. Die Rückzahlung und Freigabe der Sicherheiten müssen aber zum Vertrag passen. Melden Sie der Bank früh den geplanten Verkauf. Fragen Sie nach den konkreten Möglichkeiten und nach einem Berechnungstichtag.

Eine Zahl aus dem letzten Jahreskontoauszug reicht dafür nicht. Zwischenzeitliche Tilgung, Zinsen und mögliche weitere Positionen verändern den Betrag. Lassen Sie sich erklären, wie lange eine Auskunft gilt und wann sie neu berechnet werden muss.

Planen Sie zuerst den Bankweg. Versprechen Sie anschließend einen Übergabetermin. So vermeiden Sie, dass ein bereits zugesagter Anschlusskauf auf einem noch ungeklärten Verkaufserlös beruht.

Drei Begriffe, die Sie getrennt aufschreiben sollten

Die wichtigen Bankzahlen unterscheiden

Begriff	Was sagt er aus?	Was sollten Sie prüfen?
Restschuld	Offenes Darlehenskapital zum genannten Stand	Datum und weitere Änderungen bis zur Rückzahlung
Ablösesumme	Für den vereinbarten Rückzahlungsweg genannter Gesamtbetrag	Welche Positionen sind bereits enthalten?
Grundschild	Im Grundbuch eingetragene Kreditsicherheit	Freigabe, Lösungsunterlagen und mögliche Briefunterlagen

Die Höhe der eingetragenen Grundschild ist nicht Ihre aktuelle Restschuld. Eine vollständige Ablösesumme kann die Restschuld bereits enthalten. Ziehen Sie diese dann nicht noch einmal ab. Lassen Sie die Sicherheitenfreigabe im notariellen Ablauf klären.

Welche Rückzahlungswege kommen überhaupt in Betracht?

Das hängt von Vertragsart, Zinsbindung und dem rechtlichen Rückzahlungsweg ab. § 489 BGB enthält ein ordentliches Kündigungsrecht bei gebundenem Sollzins. Dabei sind unter anderem zehn Jahre nach vollständigem Empfang und sechs Monate Kündigungsfrist relevant. Spätere Vereinbarungen können den maßgeblichen Beginn verschieben.

Für eine vorzeitige Rückzahlung während der Zinsbindung gelten andere Voraussetzungen. Bei Immobilier-Verbraucherdarlehen ist insbesondere § 500 BGB zu beachten. § 490 BGB betrifft einen weiteren Kündigungsweg. Lassen Sie die Bank den für Ihren Vertrag angesetzten Weg benennen.

Es gibt deshalb keine seriöse Ein-Satz-Regel „Nach zehn Jahren ist jedes Darlehen sofort kostenlos weg“. Prüfen Sie Datum, Vertrag und Frist. Eine mögliche Übertragung auf ein anderes Objekt oder ein anderer Lösungsweg braucht ebenfalls eine ausdrückliche Prüfung und Vereinbarung.

Vorfälligkeitsentschädigung: Keine falsche Ein-Prozent-Abkürzung

Übertragen Sie die Ein-Prozent-Grenze aus § 502 Absatz 3 BGB nicht pauschal auf Immobilienkredite. Die Vorschrift nennt dort Allgemein-Verbraucherdarlehen. Für Ihren konkreten Vertrag sind Art, Voraussetzungen und Berechnung zu prüfen.

Fordern Sie eine nachvollziehbare Aufschlüsselung an. Halten Sie Berechnungsdatum, Rückzahlungsdatum und angenommene Vertragsgrundlagen fest. Wenn eine Position unklar ist, fragen Sie nach. Lassen Sie eine strittige Forderung unabhängig prüfen, bevor Sie daraus Ihre endgültige Verkaufsentscheidung ableiten.

Nutzen Sie keine pauschalen Online-Prozentsätze als bestätigte Bankkosten. Die bestätigte Bankauskunft und die individuelle Prüfung haben eine andere Aussagekraft als eine grobe Modellannahme.

Ihre Nachricht an die finanzierende Bank

Bankanfrage zum Verkauf einer finanzierten Immobilie

Betreff: Geplanter Immobilienverkauf - Darlehen ____
Ich bereite den Verkauf der Immobilie ____ vor. Als vorläufiger Rückzahlungstermin wird ____ geprüft. Bitte erläutern Sie die möglichen Rückzahlungswege und die dafür angesetzten Vertragsgrundlagen. Bitte schlüsseln Sie die voraussichtliche Ablösesumme auf. Welche Zinsen, Entschädigungen und weiteren Positionen sind enthalten? Bis wann gilt die Berechnung? Welche Unterlagen benötigen Sie für die Freigabe der Sicherheiten? Bestehen Besonderheiten bei einer Briefgrundschuld oder weiteren gesicherten Darlehen? Bitte nennen Sie die zuständige Stelle für die notarielle Abstimmung.

Übermitteln Sie Darlehensnummer und weitere vertrauliche Angaben über einen geeigneten Bankkanal. Die Vorlage beauftragt weder eine Kündigung noch eine Ablösung. Sie dient zunächst der Auskunft.

Fiktives Beispiel: Eine Summe zweimal abziehen verfälscht Ihre Planung

Ein frei erfundener Kaufpreis beträgt 340.000 €. Die Bank nennt für den angenommenen Termin eine vollständige Ablösesumme von 186.000 €. Darin sind im Beispiel alle bankseitig angesetzten Positionen enthalten. Der Verkäuferanteil der Courtage beträgt 3,57 %, also 12.138 €. Weitere eigene Verkaufskosten werden mit 2.000 € angenommen.

Die Modellrechnung lautet: 340.000 € minus 186.000 € minus 12.138 € minus 2.000 € ergibt 139.862 €. Eine weitere Subtraktion der Restschuld wäre falsch, wenn diese schon in den 186.000 € steckt. Steuern und zusätzliche individuelle Positionen sind hier nicht eingerechnet.



Tragen Sie Ihre bestätigten Werte im [Erlösrechner](#) ein. Halten Sie offene Positionen zusätzlich fest. Ein rechnerischer Restbetrag ist nicht automatisch sofort verfügbares Geld.

Notartermin, Zahlung und neues Haus brauchen einen gemeinsamen Zeitplan

Der Kaufpreis wird nach den vertraglichen Voraussetzungen fällig. Dazu gehören im üblichen Ablauf auch die benötigten Unterlagen zur Lastenfreistellung. Das Notariat koordiniert die rechtliche Abwicklung. Zahlungswege können direkte Zahlungen an die abzulösende Bank vorsehen.

Die Bankauskunft vor dem Verkauf ersetzt nicht die spätere verbindliche Abstimmung. Ändert sich der Termin, können neue Beträge erforderlich sein. Halten Sie deshalb Bank, Notariat und Ihre eigene Planung auf demselben Stand.

Für einen Anschlusskauf brauchen Sie eine Antwort auf die Frage: Wann steht welcher Betrag tatsächlich zur Verfügung? Prüfen Sie eine zeitliche Lücke vor einer verbindlichen Zusage. Die [Übergabe](#) richtet sich nach den Vertragsbedingungen.

Die letzte Prüfung vor Ihrer Verkaufsentscheidung

Bankabgleich vor dem Immobilienverkauf

BANKABGLEICH - Stand: ____
Darlehen und zugehörige Sicherheit: ____
Geprüfter Rückzahlungsweg: ____
Angenommener Ablösetermin: ____
Vollständige Ablösesumme und enthaltene Positionen: ____
Gültigkeit der Auskunft: ____
Noch offene Fragen: ____
Erforderliche Freigabeunterlagen: ____
Zuständige Person bei der Bank: ____
Notariat informiert am: ____
Verbleibender Erlös nach bekannten Abzügen: ____
Verfügbarkeit für den nächsten Schritt geklärt: ____

Bewahren Sie die Auskunft zusammen mit Ihrem [Preisblatt](#) auf. So bleibt sichtbar, welche Preisannahme und welcher Bankstand Ihrer Entscheidung zugrunde liegen.

Häufige Fragen

Kann ich ein Haus mit laufendem Kredit verkaufen?

Grundsätzlich ja. Klären Sie früh Rückzahlung und Freigabe der Kreditsicherheiten. Der Verkauf selbst beendet den Darlehensvertrag nicht.

Entspricht die Grundschuld meiner Restschuld?

Nein. Die Grundschuld ist eine Sicherheit. Die tatsächliche Restschuld und den Ablösebetrag müssen Sie mit der Bank klären.

Gilt bei Immobilienkrediten immer höchstens ein Prozent Entschädigung?

Nein. Die entsprechende Grenze in § 502 Absatz 3 BGB bezieht sich auf Allgemein-Verbraucherdarlehen. Übertragen Sie sie nicht ungeprüft auf einen Immobilienkredit.



Sind zehn Jahre nach Vertragsunterschrift immer entscheidend?

Nicht pauschal. Bei § 489 BGB kommt es unter anderem auf den vollständigen Empfang an. Spätere Vereinbarungen und die Kündigungsfrist können den Termin beeinflussen.

Muss ich Restschuld und vollständige Ablösesumme beide abziehen?

Nur unterschiedliche, noch nicht enthaltene Positionen dürfen zusätzlich angesetzt werden. Ist die Restschuld in der vollständigen Ablösesumme enthalten, wäre ein zweiter Abzug falsch.

Beauftragt die Bankvorlage bereits eine Kündigung?

Nein. Die Vorlage bittet um Auskunft. Stimmen Sie eine spätere Kündigung oder Ablösung gesondert ab.

Welche Frage ist für Ihre Immobilie noch offen?

Nennen Sie Stadtteil, Objektart und Ihr Ziel. Das Maklerteam hilft Ihnen, den passenden nächsten Schritt zu klären.

Ihr Vorhaben besprechen

0201 45 875 433

bottropmakler.de/kontakt/

Christian Gottschling ist Geschäftsführer der GOTTSCHLING Immobilien GmbH. Die Betreuung Ihres Auftrags übernimmt das Maklerteam. Büro: Gemarkenstr. 37, 45147 Essen-Holsterhausen. Termine an Ihrer Immobilie in Bottrop nach Vereinbarung.

Allgemeine Informationen ersetzen keine Prüfung Ihrer einzelnen Immobilie. Vereinbarungen, technische, rechtliche und steuerliche Fragen werden für Ihren Fall gesondert geklärt.

Quellen und weiterführende Informationen

[BGB § 489: Ordentliche Darlehenskündigung](#) (gesetze-im-internet.de)

[BGB § 490: Außerordentliche Kündigung](#) (gesetze-im-internet.de)

[BGB § 500: Vorzeitige Rückzahlung](#) (gesetze-im-internet.de)

[BGB § 502: Vorfälligkeitsentschädigung](#) (gesetze-im-internet.de)

[Bundesnotarkammer: Fälligkeit und Lastenfreistellung](#) (notar.de)

[Amtsgericht Bottrop: Grundpfandrechte im Grundbuch](#) (ag-bottrop.nrw.de)