

Ist der Hausverkauf bei laufendem Kredit möglich?

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und haben Sorge, dass die Bank sich dem Hausverkauf entgegenstellt, weil Sie Ihren Kredit noch nicht vollständig zurückgezahlt haben und zur Sicherung des Darlehens eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist?

Keine Sorge: Sie können Ihr Haus jederzeit verkaufen – trotz Kredit.

Ein noch nicht vollständig abbezahlt Kredit als Möglichkeit der Finanzierung des Eigenheims und eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld sind keine Hindernisse, die dem Hausverkauf entgegenstehen.

Ob der Verkauf der eigenen Immobilie, egal ob Wohnung oder Haus, sinnvoll ist, können nur Sie als Eigentümer entscheiden. Dabei können Sie zwischen verschiedenen Möglichkeiten wählen. Wenn der Verkauf jedoch nötig ist, raten wir Ihnen sich vorab ausführlich beraten und den Verkauf professionell begleiten zu lassen.

Als Immobilienmakler stehen wir Ihnen dabei sehr gerne zur Verfügung!

Welche Möglichkeiten haben Sie bei einem vorzeitigen Verkauf?

Wenn Sie den Kaufpreis für Ihre Immobilie beim Kauf über ein Bankdarlehen oder Kredit finanziert haben, hat sich die Bank zur Sicherung des Darlehens eine Grundschuld ins Grundbuch eintragen lassen. Diese Grundschuld beschreibt die finanzielle Belastung der Immobilie. Ihr Haus oder Ihre Wohnung ist dann mit einer sogenannten Grundschuld belastet.

Genauso ist es, wenn Sie das ursprüngliche Darlehen vielleicht vollständig abbezahlt und danach Ihre insoweit lastenfrei gewordene Immobilie später noch einmal mit einer Grundschuld belastet haben, um damit ein weiteres Darlehen abzusichern.

Auf jeden Fall ist es so, dass Sie offenbar im Grundbuch noch eine Grundschuld eingetragen und einen mit der Grundschuld abgesicherten Kredit noch nicht vollständig an die Bank getilgt haben. Das Grundbuch ist also noch nicht lastenfrei.

Wenn Sie Ihre Immobilie jetzt verkaufen wollen, bieten sich Ihnen mehrere Möglichkeiten.

1. Möglichkeit: Grundbuch lastenfrei stellen – Hypothekenkredit kündigen und ggf. Vorfälligkeitsentschädigung zahlen

Sofern Sie bei Ihrem Darlehensvertrag einen Zinssatz für eine bestimmte Laufzeit (z.B. fünf, zehn oder fünfzehn Jahre) festgeschrieben haben (Zinsfestschreibung), können Sie den Vertrag vorzeitig vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit nur kündigen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse haben. Als ein solches berechtigtes Interesse zählt auch der Verkauf von Immobilien. Das Gesetz erkennt ausdrücklich

an, dass Sie ein **besonderes Interesse** an einer Kündigung haben, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten (§ 490 Abs. II BGB).

Voraussetzung ist, dass seit dem Empfang des Darlehens wenigstens sechs Monate abgelaufen sind und Sie eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten.

Zum Ausgleich dafür, dass Sie den laufenden Darlehensvertrag mit der Bank vorzeitig niederlegen, gesteht das Gesetz der Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung zu (§ 490 Abs. II BGB). Oft wird die Kündigung auch schon zu einem früheren Zeitpunkt anerkannt.

Die Bank kann damit den **Zinsschaden** geltend machen, der dadurch entsteht, dass Sie den Darlehensvertrag vorzeitig kündigen und nicht bis zum Ablauf der Zinsbindung fortführen.

2. Möglichkeit: Laufendes Darlehen an den Erwerber übertragen

Sie können die **Vorfälligkeitsentschädigung** in einigen Fällen **umgehen**. Eine Möglichkeit besteht darin, die laufende Finanzierung auf den Käufer zu übertragen. Dazu benötigen Sie die Zustimmung der Bank. Für Sie als Verkäufer entfällt in diesem Fall die Vorfälligkeitsentschädigung und der Käufer führt den Vertrag zu gleichen Konditionen wie Sie weiter.

Sie brauchen die eingetragene Grundschuld also nicht unbedingt zur Löschung zu bringen. Eventuell ist der Käufer daran interessiert, diese eingetragene Belastung zu übernehmen und als Sicherheit für das Darlehen zu verwenden, welcher dieser zur Finanzierung des Kaufpreises bei einer Bank aufnehmen muss. In diesem Fall können Sie die Grundschuld an den Erwerber abtreten.

Die Abtretung muss notariell beurkundet werden. Sie sparen damit auch die Gebühren für die Löschung, während sich für den Erwerber die Gebühren für die relativ aufwendige Neubestellung der Grundschuld erübrigen.

Es ist auch möglich, dass der Erwerber die gesicherte Restschuld in Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt, wenn dieser Ihr Haus oder Ihre Wohnung kaufen möchte. Letztlich kommt es darauf an, welches Interesse der Erwerber hat, der Ihre Immobilie kaufen möchte. Ein Hausverkauf bzw. der Verkauf einer Eigentumswohnung oder eines Grundstücks ist also trotz Kredit realisierbar. Vereinbaren lässt sich vieles.

3. Möglichkeit: Kredit auf die Neufinanzierung übertragen

In einigen Fällen ist es möglich, den laufenden Vertrag auf die neue Finanzierung zu übertragen. Auch hier entsteht keine Vorfälligkeitsentschädigung. Unter Umständen können hier jedoch andere Kosten anfallen.

Im Urteil des Bundesgerichtshof (Aktenzeichen XI ZR 398/02) wurde entschieden, dass der Austausch von Sicherheiten für die Bank zumutbar ist, wenn das Risiko eines Kreditausfalls durch die neue Sicherheit genauso gut abgesichert ist, wie durch die vorherige. So kann sich die Bank nicht mehr auf das "schutzwürdige Eigeninteresse" berufen und die vollständige Ablösung des Kredites fordern, mit der

auch die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung einhergeht. Hierfür müssen jedoch mehrere Bedingungen erfüllt werden:

- Der Tausch der Sicherheiten muss für die Bank kostenfrei sein. Eventuell anfallende Kosten müssen also vom Eigentümer übernommen werden.
- Es muss ein berechtigtes Interesse vom Eigentümer nachweisbar sein und die eventuell anfallenden Verwaltungskosten der Bank, müssen übernommen werden.

Auch wenn diese Möglichkeit unter Umständen mit Kosten verbunden ist, kann diese Möglichkeit dennoch Sinn ergeben, wenn Sie zum Beispiel in ein Haus mit ähnlichem Wert, aber in einer anderen Region umziehen. Sie können die zu finanzierenden Immobilien also "tauschen". Hierbei wird dann die alte Immobilie aus dem Grundbuch gelöscht und die neue als Sicherheit für Ihren Kredit eingetragen. Oder einfach ausgedrückt. Sie verkaufen Ihre Immobilie und kaufen eine neue – Dabei übertragen Sie den vorhandenen Kredit.

Fazit: Wann lohnt sich der Hausverkauf trotz Finanzierung?

Wann und ob es sich lohnt, Ihre Immobilie wieder zu verkaufen, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Wenn die Zinsbindungsfrist nur noch eine kurze Zeit besteht und das Darlehen nach Ablauf regulär gekündigt werden kann, lohnt es sich mit dem Verkauf der Immobilie zu warten, da Sie so keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen müssen.

Wenn Sie keinen dringenden Grund für den Verkauf haben, die Zinsbindungsfrist jedoch noch lange besteht und die Immobilie einen Wertzuwachs erfahren hat, kann es sinnhaft, die Vorfälligkeitsentschädigung zu bezahlen oder den Kredit zu übertragen.

Wenn der Verkauf dringend ist, da sich Ihre finanzielle Situation verändert hat, kann es sinnvoll sein und sich auch lohnen, die Vorfälligkeitsentschädigung zu bezahlen. Möchten oder müssen Sie umziehen, kann der Kredit auf Ihre neue Immobilie eventuell übertragen werden.

Sie sehen also: Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten für unterschiedliche Situationen.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!