

Kündigung der Baufinanzierung nach 10 Jahren: Was § 489 BGB erlaubt

Geprüft und aktualisiert: 09/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung kannst Du jede Baufinanzierung mit fester Zinsbindung mit sechs Monaten Frist kündigen, auch wenn 15 oder 20 Jahre vereinbart sind (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt nicht an, und kein Vertrag kann dieses Recht ausschließen. Eine spätere neue Zins- oder Laufzeitvereinbarung startet die Frist neu.

Lange Zinsbindungen geben Sicherheit. Liegt der Marktzins aber unter Deinem Vertragszins, fühlt sich dieselbe Bindung wie eine Fessel an. Für diesen Fall hat der Gesetzgeber ein Kündigungsrecht geschaffen, das Banken nicht aushebeln können. Es ist oft der Startpunkt für eine vorzeitige Anschlussfinanzierung.

Was das Gesetz sagt

§ 489 Abs. 1 BGB gibt Dir als Darlehensnehmer bei einem Darlehen mit gebundenem Sollzins zwei ordentliche Kündigungsrechte:

- **Nr. 1, zum Ende der Zinsbindung:** Endet die Zinsbindung vor der vereinbarten Rückzahlung und gibt es keine neue Zinsvereinbarung, kündigst Du mit einer Frist von einem Monat, frühestens zum Ablauf des Tages, an dem die Zinsbindung endet.
- **Nr. 2, nach zehn Jahren:** In jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Wird nach dem Empfang eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzins getroffen, tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Empfangs.

Absatz 4 stellt klar: Dieses Kündigungsrecht kann durch Vertrag weder ausgeschlossen noch erschwert werden. Absatz 3 setzt eine Bedingung: Zahlst Du den geschuldeten Betrag nicht binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurück, gilt die Kündigung als nicht erfolgt.

So berechnest Du die Frist

Schritt	Beispiel
Vollständige Auszahlung	15. April 2015 (letzte Rate bei einem Neubau)
Zehn Jahre abgelaufen	15. April 2025
Kündigung erklärt	zum Beispiel am 16. April 2025
Ende des Darlehens	sechs Monate nach Zugang der Kündigung, im Beispiel Mitte Oktober 2025
Rückzahlung	binnen zwei Wochen nach diesem Tag, sonst gilt die Kündigung als nicht erfolgt

Maßgeblich ist der vollständige Empfang. Bei einem Neubau mit Auszahlung nach Baufortschritt ist das die letzte Teilauszahlung, nicht der Vertragsabschluss. Den Tag findest Du im Kontoauszug des Darlehens oder in der Auszahlungsbestätigung Deiner Bank. Plane die Kündigung so, dass die neue Finanzierung zum Ende der Frist bereitsteht.

Wann die Frist neu beginnt

Die Zehn-Jahres-Frist beginnt neu, sobald Du mit Deiner Bank eine neue Vereinbarung über Zins oder Rückzahlung triffst. Das betrifft vor allem die Prolongation: Wer nach zehn Jahren bei derselben Bank für weitere 15 Jahre verlängert, kann nach dieser Regel erst zehn Jahre nach der Verlängerung wieder kündigen. Nach dem Wortlaut zählt der Zeitpunkt der Vereinbarung. Wird eine Verlängerung Jahre im Voraus vereinbart, beginnt die Frist also schon mit der Unterschrift.

Abgrenzung zur vorzeitigen Kündigung mit Vorfälligkeitsentschädigung

Innerhalb der ersten zehn Jahre bleibt nur die vorzeitige Kündigung nach § 490 Abs. 2 BGB. Sie setzt ein berechtigtes Interesse voraus, etwa den Verkauf der Immobilie, und kostet eine Vorfälligkeitsentschädigung. Die Kündigung nach § 489 BGB braucht dagegen keinen Grund und kostet nichts. Was eine vorzeitige Ablösung kosten würde, schätzt Du mit dem Rechner Vorfälligkeitsentschädigung.

Merkmal	§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB	§ 490 Abs. 2 BGB
Voraussetzung	zehn Jahre seit vollständigem Empfang	berechtigtes Interesse, sechs Monate seit Empfang
Frist	sechs Monate	drei Monate (§ 488 Abs. 3 Satz 2 BGB)
Vorfälligkeitsentschädigung	nein	ja

Ganz oder teilweise

Das Gesetz erlaubt die Kündigung ganz oder teilweise (§ 489 Abs. 1 BGB). Hast Du Geld aus einer Erbschaft oder einem Verkauf, kannst Du einen Teil zurückzahlen und den Rest weiterlaufen lassen. Auch für eine Teilkündigung gilt die Rückzahlungsfrist von zwei Wochen nach Absatz 3.

Darlehen mit veränderlichem Zins

Für Darlehen ohne feste Zinsbindung gilt eine eigene Regel: Du kannst sie jederzeit mit drei Monaten Frist kündigen (§ 489 Abs. 2 BGB). Die Zehn-Jahres-Frist spielt dort keine Rolle.

So gehst Du vor

1. **Tag der vollständigen Auszahlung ermitteln:** Auszahlungsbestätigung oder Kontoauszug des Darlehens, bei Nachträgen das Datum der letzten Vereinbarung über Zins oder Laufzeit.
2. **Anschlussfinanzierung sichern:** Die neue Bank muss zum Ende der Kündigungsfrist auszahlen, sonst greift die Zwei-Wochen-Regel des Absatzes 3.
3. **Kündigung erklären:** Das Gesetz schreibt keine Form vor. Kündige schriftlich und so, dass Du den Zugang nachweisen kannst.
4. **Ablösung abstimmen:** Die neue Bank löst die Restschuld per Treuhandauftrag ab und übernimmt die Grundschuld.

Wann sich die Kündigung lohnt

Die Kündigung lohnt sich, wenn der Zins einer neuen Finanzierung spürbar unter Deinem Vertragszins liegt. Rechne dabei mit den Kosten des Wechsels: Die neue Bank übernimmt die Grundsschuld per Abtretung, das kostet meist wenige hundert Euro. Wie sich das zusammensetzt, zeigt der Ratgeber Grundschuldabtretung. Liegt der Marktzins über Deinem Vertragszins, behältst Du Deinen Vertrag einfach.

Ein Sonderfall: Das Kündigungsrecht lässt sich auch nutzen, um mit Deiner Bank über eine Zinssenkung zu sprechen. Die Bank weiß, dass Du gehen kannst.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Wir prüfen anhand Deines Darlehensvertrags, ab wann Du kündigen kannst, rechnen den Zinsvorteil gegen die Wechselkosten und stimmen Kündigung und Auszahlung mit der neuen Bank ab. Anschluss prüfen lassen.

Häufige Fragen

Kann ich meine Baufinanzierung nach zehn Jahren kündigen?

Ja. Nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB kannst Du ein Darlehen mit fester Zinsbindung zehn Jahre nach dem vollständigen Empfang mit sechs Monaten Frist kündigen. Das gilt auch bei 15 oder 20 Jahren Zinsbindung.

Muss ich bei dieser Kündigung eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen?

Nein. Die Kündigung nach § 489 BGB ist ein gesetzliches Recht. Eine Vorfälligkeitsentschädigung sieht das Gesetz nur bei der vorzeitigen Kündigung aus berechtigtem Interesse nach § 490 Abs. 2 BGB vor.

Ab wann läuft die Zehn-Jahres-Frist?

Ab dem vollständigen Empfang des Darlehens, also der letzten Auszahlung. Wurde später eine neue Vereinbarung über Zins oder Rückzahlung getroffen, zählt ab dieser Vereinbarung.

Was passiert, wenn ich nach der Kündigung nicht zahle?

Zahlst Du den geschuldeten Betrag nicht binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurück, gilt die Kündigung als nicht erfolgt (§

489 Abs. 3 BGB). Die Anschlussfinanzierung muss deshalb rechtzeitig stehen.

Kann die Bank das Kündigungsrecht im Vertrag ausschließen?



Nein. Das Kündigungsrecht nach § 489 Abs. 1 und 2 BGB kann durch Vertrag weder ausgeschlossen noch erschwert werden (§ 489 Abs. 4 BGB).

QUELLEN UND STAND

- § [§ 489 BGB](#): ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers (Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 3, Abs. 4)
- § [§ 490 Abs. 2 BGB](#): außerordentliches Kündigungsrecht mit Vorfälligkeitsentschädigung
- § Stand 25.09.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 25.09.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO