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

Erstellt **25.09.2026** · Aktualisiert **05.11.2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung kannst Du eine 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. 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. Umgangssprachlich heißt es Sonderkündigungsrecht, rechtlich ist es ein ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers.

So berechnest Du die Frist

Schritt	Beispiel
Vollständige Auszahlung	15.04.2017 (letzte Teilauszahlung bei einem Neubau)
Zehn Jahre abgelaufen	15.04.2027
Kündigung geht der Bank zu	frühestens am 16.04.2027
Ende des Darlehens	sechs Monate nach Zugang der Kündigung, im Beispiel am 16.10.2027
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 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 Grundschuld 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.

Bedenke: Vereinbarst Du mit Deiner Bank einen neuen Zins, beginnt die Zehn-Jahres-Frist von vorn.

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.

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, etwa mit einem Forward-Darlehen bei Deiner Bank, beginnt die Frist also schon mit der Unterschrift. So hat es das OLG München entschieden (Urteil vom 24.04.2017, 19 U 4269/16, zur früheren Nummerierung des Paragrafen). Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs dazu ist uns nicht bekannt (Stand 05.11.2026).

Abgrenzung zur vorzeitigen Kündigung mit Vorfälligkeitsentschädigung

Innerhalb der ersten zehn Jahre kommst Du ohne Vorfälligkeitsentschädigung in der Regel nur zum Ende einer kürzeren Zinsbindung (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB) oder im Rahmen vereinbarter Sondertilgungen aus dem Vertrag. Willst Du während der Zinsbindung vorzeitig zurückzahlen, brauchst Du bei einer Baufinanzierung als Verbraucher ein berechtigtes Interesse, etwa den Verkauf der Immobilie (§ 500 Abs. 2 Satz 2 BGB). Die Bank kann dann eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen (§ 502 Abs. 1 BGB). Ohne berechtigtes Interesse bleibt nur eine Einigung mit der Bank, meist ebenfalls gegen Entschädigung. 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	Kündigung nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB	Vorzeitige Rückzahlung nach § 500 Abs. 2 BGB
Voraussetzung	zehn Jahre seit vollständigem Empfang oder letzter Zinsvereinbarung	berechtigtes Interesse, etwa Verkauf der Immobilie
Frist	sechs Monate	keine gesetzliche Kündigungsfrist, Ablösetermin nach Absprache mit der Bank
Vorfälligkeitsentschädigung	nein	ja (§ 502 BGB)

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.

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 kann die Bank nur verlangen, wenn Du während der Zinsbindung vorzeitig zurückzahlst. Das geht bei einer Verbraucher-Baufinanzierung nur mit berechtigtem Interesse, etwa beim Verkauf (§ 500 Abs. 2 Satz 2, § 502 BGB).

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)
- § 500 Abs. 2 BGB: vorzeitige Rückzahlung eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens mit gebundenem Sollzins nur bei berechtigtem Interesse, § 490 Abs. 2 BGB ist dann nicht anwendbar
- § 502 BGB: Vorfälligkeitsentschädigung
- OLG München, Urteil vom 24.04.2017, 19 U 4269/16: Fristbeginn mit Abschluss einer vorzeitigen Zinsvereinbarung
- Stand 05.11.2026. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechtsberatung.

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 05.11.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO