


Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung



Was passiert wenn der Darlehensnehmer verstirbt?

Was passiert wenn der Darlehensnehmer verstirbt? Nachfolgend haben wir die wesentlichen Fragen und Antworten zu diesem Sachverhalt zusammengetragen.

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink that reads "C. Eckermann".

*Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH*



Einleitung: Was passiert mit der Baufinanzierung nach dem Tod des Darlehensnehmers?

Ein Thema, über das man nicht gern spricht – aber sollte

Niemand beschäftigt sich gern mit dem Gedanken an den eigenen Tod. Und doch gehört er zum Leben – und zur finanziellen Vorsorge. Gerade bei laufenden Baufinanzierungen ist es wichtig zu wissen, was passiert, wenn der Darlehensnehmer plötzlich verstirbt. Denn die Raten laufen weiter, aber unter anderen Voraussetzungen.

Viele denken, mit dem Tod „erlischt“ das Darlehen. Das ist ein weit verbreiteter Irrtum. Tatsächlich geht die Verpflichtung zur Rückzahlung auf die Erben über – mitsamt aller Chancen und Risiken.

Die rechtliche Grundlage: Erben übernehmen Rechte und Pflichten

Nach deutschem Recht (§ 1922 BGB) geht beim Tod einer Person das Vermögen automatisch auf die Erben über. Dazu gehört nicht nur das Guthaben auf dem Konto, sondern auch Verbindlichkeiten, also Schulden – darunter auch das laufende Immobiliendarlehen.

Das bedeutet:

- Die Erben treten in den bestehenden Darlehensvertrag ein.
- Sie müssen also die monatlichen Raten weiterzahlen.
- Gleichzeitig übernehmen sie das Eigentum an der Immobilie – inklusive möglicher Wertsteigerung oder Restschulden.

Natürlich können Erben das Erbe ausschlagen, wenn abzusehen ist, dass die Schulden den Nachlass übersteigen. Das muss jedoch innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnis des Erbfalls geschehen – eine Frist, die man leicht übersehen kann.

Wie Banken nach dem Todesfall vorgehen

Sobald die Bank vom Tod des Kreditnehmers erfährt – meist durch Angehörige oder das Nachlassgericht – wird das Konto des Verstorbenen zunächst gesperrt, bis die Erbfolge geklärt ist.

In dieser Zeit kann es passieren, dass die Raten vorübergehend nicht abgebucht werden. Das ist kein Grund zur Panik, aber man sollte zeitnah den Kontakt zur Bank suchen.

Sobald die Erben nachgewiesen sind (z. B. durch Erbschein), bespricht die Bank mit ihnen das weitere Vorgehen:

- Fortführung des Darlehens zu den bisherigen Konditionen
- Umschreibung des Kreditvertrags auf die neuen Eigentümer



- ggf. Neuverhandlung oder vorzeitige Ablösung

In der Praxis zeigen sich Banken oft kooperativ – vor allem, wenn die Immobilie werthaltig ist und die Erben die Finanzierung fortsetzen möchten.

Wenn niemand die Raten zahlt – droht die Zwangsversteigerung

Bleiben die Raten nach dem Todesfall über längere Zeit aus und wird das Darlehen nicht übernommen, kann die Bank das Darlehen kündigen und die Zwangsversteigerung einleiten. Das ist allerdings der letzte Schritt – meist erst, wenn über Wochen oder Monate keine Einigung erzielt werden konnte. Umso wichtiger ist es, frühzeitig mit der Bank zu sprechen, sobald ein Erbfall eingetreten ist.

Absicherung zu Lebzeiten – damit die Familie nicht in Bedrängnis gerät

Wer eine Immobilie finanziert, sollte immer auch den „Fall der Fälle“ absichern. Die gängigsten Möglichkeiten:

• Risiko-Lebensversicherung

Sie zahlt im Todesfall eine vereinbarte Summe aus, mit der die Restschuld ganz oder teilweise getilgt werden kann. Eine einfache, günstige Lösung – besonders für Familien mit laufender Finanzierung.

• Restschuldversicherung

Diese Variante wird oft direkt von Banken angeboten, ist aber meist teurer und weniger flexibel (Tipp von CE-Baufinanz, Finger Weg von diesen Versicherungen). Sie zahlt ebenfalls bei Tod (oder manchmal auch bei Arbeitsunfähigkeit).

• Berufsunfähigkeitsversicherung

Zwar keine Todesfallabsicherung, aber sinnvoll, um die Finanzierung bei längerem Einkommensausfall abzusichern.

• Testamentarische Regelung

Ein klar formuliertes Testament verhindert Streitigkeiten und beschleunigt die Klärung der Eigentumsverhältnisse.

Emotionale und praktische Unterstützung

Ein Todesfall ist immer eine Ausnahmesituation – emotional wie organisatorisch. In dieser Phase kann es hilfreich sein, professionelle Unterstützung zu nutzen: durch Notare, Nachlassverwalter oder erfahrene Finanzberater.

Gerade bei laufenden Immobilienfinanzierungen ist es sinnvoll, gemeinsam zu prüfen:

- Ist die Restschuld noch tragbar?



- Lohnt sich eine Umschuldung oder Ablösung?
- Gibt es steuerliche oder erbrechtliche Vorteile, die genutzt werden können?

Fazit: Vorsorge schützt vor finanziellen Belastungen

Eine Baufinanzierung endet nicht automatisch mit dem Tod des Kreditnehmers – sie lebt im wahrsten Sinne weiter. Wer frühzeitig vorsorgt, schützt seine Familie vor unerwarteten finanziellen Herausforderungen.

Unsere Empfehlung:

- Sprechen Sie offen mit Ihrer Familie über das Thema.
- Prüfen Sie, ob eine Lebensversicherung oder testamentarische Regelung sinnvoll ist.
- Und wenn Sie unsicher sind: Lassen Sie sich beraten.

Bei CE-Baufinanz helfen wir Ihnen nicht nur bei der Wahl des passenden Darlehens – sondern auch, es langfristig sicher zu gestalten.

