

Anwendung der internationalen Zinsusanz auf eine Forward-Hypothek

Thema: **Hypothek Allgemein** Fallnummer: **2023/13**

Der Kunde suchte via einen Hypothekenvermittler eine Liegenschaftenfinanzierung. Nach Prüfung der diversen Angebote entschloss er sich für die Offerte der Bank. Als er die erste Zinsabrechnung erhielt, stellte er fest, dass die Zinsen leicht höher waren, als in der Offerte aufgeführt. Er reklamierte bei der Bank, welche ihm erklärte, die Differenz ergebe sich aus der Anwendung der internationalen Zinsusanz. Diese sei gestützt auf den mit ihm abgeschlossenen Hypothekarvertrag anwendbar. Der Kunde vertrat die Ansicht, dass die Zinsen so berechnet werden müssten, dass sie mit den in der Offerte aufgeführten Zinsbelastungen übereinstimmten. Die Bank war unter Hinweis auf die vertragliche Regelung zu keinem Entgegenkommen bereit. Im Ombudsverfahren lenkte sie ein und versprach, die Zinsen während der gesamten Laufzeit des aktuellen Vertrags auf die in der Offerte ersichtlichen Beträge zu reduzieren.

In den Offerten der diversen Banken, welche der Hypothekarvermittler dem Kunden vorlegte, war jeweils der Jahreszins in Prozenten für den gewünschten Betrag der Hypothek, deren Laufzeit und die konkrete monatliche Zinsbelastung aufgeführt. Nachdem er die Offerte der Bank akzeptiert hatte, fertigte diese den Hypothekarvertrag aus, in welchem tatsächlich festgehalten war, dass die internationale Zinsusanz zur Anwendung kam. Der Vertrag wurde so vom Kunden unterzeichnet.

Während man bei der nationalen Zinsusanz den Hypothekarbetrag mit dem Zinssatz multipliziert, wird bei der internationalen Zinsusanz das Ergebnis noch mit der tatsächlichen Anzahl Tage des Jahres (365 bzw. 366) multipliziert und durch 360 dividiert. Im Ergebnis ist die Zinsbelastung dadurch leicht höher, da für 5 resp. in einem Schaltjahr 6 Tage mehr Zins berechnet wird. Die internationale Zinsusanz ist gemäss der Beobachtung des Ombudsman bei Festhypotheken eher ungewöhnlich, kommt aber bei Forward- und bei Geldmarkthypotheken vor. Massgebend ist letztlich, welche Zinsusanz konkret vertraglich vereinbart wurde. Ist dies die internationale Zinsusanz, ist eine genügend deutliche und transparente Regelung besonders wichtig, da diese für viele Kunden gemäss der Erfahrung des Ombudsman ungewöhnlich erscheint.

Im vorliegenden Fall stellte sich offensichtlich das Problem, dass die Bank bei der Erstellung der Offerte nicht berücksichtigt hatte, dass sie für die Forward-Hypothek die internationale Zinsusanz anwendete. Wenn der offerierte Zinssatz mit der internationalen Zinsusanz berechnet wurde, stimmten die monatlichen Zinsbelastungen nicht mehr mit dem Ergebnis überein und deren jährliche Summe war leicht höher.

Nach Ansicht des Ombudsman waren die von der Bank offerierten Beträge im vorliegenden Fall für den Kunden massgebend. Er musste sich darauf verlassen können, dass die im schriftlichen Hypothekarvertrag aufgeführten Zinsberechnungsbestimmungen so abgefasst waren, dass sie mit dem offerierten Resultat übereinstimmten. Unter den konkreten Umständen war die im Standardvertrag aufgeführte internationale Zinsusanz für ihn nicht gültig vereinbart worden. Anders wäre es gewesen, wenn die Bank ihn vor der Unterzeichnung des Vertrags spezifisch auf die Regelung und ihre Folgen aufmerksam gemacht hätte. Das war jedoch nicht der Fall.

Der Ombudsman bat deshalb die Bank, ihre Haltung zu überdenken und eine Lösung vorzuschlagen, welche mit der vom Kunden akzeptierten Offerte übereinstimmte. Die Bank entschloss sich, während der Laufzeit des mit dem Kunden abgeschlossenen Hypothekarvertrags die Zinsen aufgrund der nationalen Usanz zu berechnen. Sollte er aber bei ihr eine Anschlussfinanzierung wünschen, behielt sie sich vor, auf die internationale Zinsusanz zu wechseln.