

# Auswirkungen einer Auflösung der Kundenbeziehung

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2014/04**

Die vor einigen Jahren aus beruflichen Gründen in die USA umgezogenen Kunden wurden von der Bank informiert, dass sie die Geschäftsbeziehung mit US-Personen aufheben wolle. In diesem Zusammenhang wurde den Kunden mitgeteilt, dass die Bank die in rund einem Jahr fällig werdende Festhypothek auf ihrem vermieteten Haus in der Schweiz nicht erneuern werde. Die Kunden entschieden sich hierauf, das Objekt vorab zu verkaufen. Die damit verbundene vorzeitige Rückzahlung der Festhypothek hatte eine erhebliche Vorfälligkeitsprämie zur Folge. Die Kunden waren der Meinung, von der Bank quasi zum Verkauf gezwungen worden zu sein, und wandten sich an den Ombudsman. Die Bank war jedoch nicht bereit, auf die Vorfälligkeitsprämie zu verzichten.

Der Ehemann wurde vor einigen Jahren von seinem Arbeitgeber an den Firmensitz in die USA versetzt. Das Ehepaar, beide Schweizer Staatsbürger, entschloss sich angesichts der beabsichtigten, zeitlich aber nicht feststehenden Rückkehr in die Schweiz, ihr Einfamilienhaus in der Zwischenzeit zu vermieten. Rund ein Jahr vor Fälligkeit der auf dem Objekt lastenden Festhypothek wurden die Kunden von der Bank informiert, dass sie aus geschäftspolitischen Überlegungen die Beziehungen mit Kunden, welche in den USA domiziliert sind, aufheben wolle. In diesem Zusammenhang wurde den Kunden von der Bank beschieden, dass sie die laufende Festhypothek bei Fälligkeit — also in rund einem Jahr — nicht erneuern werde. Die Eheleute, die diesen Entscheid nicht verstehen konnten, hätten das sich auf einer seit Jahrzehnten im Familienbesitz befindenden Landparzelle stehende Haus gerne behalten. Da der Zeitpunkt ihrer Rückkehr in die Schweiz nicht absehbar gewesen sei und keine ablösebereite Bank habe gefunden werden können, habe man sich aber praktisch gezwungenermassen zum Verkauf entscheiden müssen. Angesichts dieser Ausgangslage vermochten die Kunden die Haltung der Bank, die auf der gemäss Vertrag bei vorzeitiger Rückzahlung fällig werdenden Vorfälligkeitsprämie, vorliegend rund 20000 CHF, beharrte, nicht nachzuvollziehen und gelangten an den Ombudsman.

Der Ombudsman kam zum Schluss, dass der Entscheid der Bank zur Aufhebung der Geschäftsbeziehung und Nichtverlängerung der Festhypothek bei Verfall unter rein rechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden sei. Auch der Anfall einer Vorfälligkeitsprämie bei vorzeitiger Rückzahlung der Festhypothek war vertraglich vereinbart und entsprach zudem auch der gängigen Marktpraxis. Im vorliegenden Fall hatte der Ombudsman aber auch Verständnis für die schwierige Lage, die den Kunden durch die Änderung der Geschäftspolitik seitens der Bank entstand. Dass die Kunden angesichts der auch von anderen Banken vorgenommenen Überprüfung ihrer Geschäftspolitik mit Bezug auf in den USA domizilierten Kunden Schwierigkeiten hatten, die Finanzierung ihrer Liegenschaft anderweitig sicherzustellen, und deshalb — trotz ihrer starken emotionalen Bindung zum Objekt — eine sich ergebende Verkaufsgelegenheit wahrnahmen, schien dem Ombudsman nicht zum Vornherein abwegig. Er ersuchte die Bank deshalb, ein Entgegenkommen an die Kunden zu prüfen. Die Bank verwies in ihrer Stellungnahme vorab auf den Vertrag, in welchem die bei einer vorzeitigen Rückzahlung einer Festhypothek zur Anwendung gelangenden Konditionen zwischen den Parteien vereinbart worden seien. Der Anspruch der Bank auf die fragliche Vorfälligkeitsprämie sei deshalb rechtlich begründet. Zudem sei sie ihren Informationspflichten rechtzeitig nachgekommen, habe sie doch die Kunden bereits rund ein Jahr vor Ablauf der Festhypothek darüber informiert, dass sie diese aus dem erwähnten Grund nicht erneuern werde. Es sei ihr deshalb nichts vorzuwerfen, und sie sei

nicht bereit, auf die ihr vertraglich zustehende Vorfälligkeitsprämie ganz oder teilweise zu verzichten. Angesichts dieser von der Bank eingenommenen Haltung blieb dem Ombudsman nichts anderes, als seine Bemühungen ohne Ergebnis einzustellen.