

Berechnung der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bei der vorzeitigen Auflösung von Festhypotheken

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2015/06**

Ein Kunde hat sich im Rahmen laufender Verkaufsverhandlungen für seine Liegenschaft im Januar 2015 bei der Bank erkundigt, wie hoch die Vorfälligkeitsentschädigung für seine vorzeitig aufzulösende Festzinshypothek sei. Am 22. Januar 2015 habe ihm die Bank einen Betrag von rund 3300 CHF bekannt gegeben. Diesen habe er bei den Preisverhandlungen entsprechend berücksichtigt. Am 13. Februar 2015 seien ihm dann aber effektiv knapp 5000 CHF belastet worden. Beim kleineren Betrag hat die Bank offensichtlich einen leicht positiven Wiederanlagesatz angenommen. Der effektiv belastete Betrag beruhte dann aber auf einem deutlich negativen Wiederanlagesatz.

Ein Kunde hat sich im Rahmen laufender Verkaufsverhandlungen für seine Liegenschaft im Januar 2015 bei der Bank erkundigt, wie hoch die Vorfälligkeitsentschädigung für seine vorzeitig aufzulösende Festzinshypothek sei. Am 22. Januar 2015 habe ihm die Bank einen Betrag von rund 3300 CHF bekannt gegeben. Diesen habe er bei den Preisverhandlungen entsprechend berücksichtigt. Am 13. Februar 2015 seien ihm dann aber effektiv knapp 5000 CHF belastet worden. Beim kleineren Betrag hat die Bank offensichtlich einen leicht positiven Wiederanlagesatz angenommen. Der effektiv belastete Betrag beruhte dann aber auf einem deutlich negativen Wiederanlagesatz. Die Bank hat gegenüber dem Kunden geltend gemacht, gemäss Vertrag sei bei der vorzeitigen Auflösung einer Festhypothek eine Vorfälligkeitsentschädigung geschuldet, welche sich aus der Differenz zwischen dem mit dem Kunden vereinbarten Zinssatz und dem bei der Beendigung des Vertrags erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit der entsprechenden Restlaufzeit errechnet. Die Wiederanlagesätze seien zurzeit negativ. Die Berücksichtigung der negativen Wiederanlagesätze für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung sei branchenüblich. Der Kunde war mit dieser Antwort nicht einverstanden und ist an den Ombudsman gelangt.

Der Ombudsman hat die Bank gebeten, ihre Haltung zu überdenken. Seiner Auffassung nach ist es nachvollziehbar, dass der Kunde sich im konkreten Fall auf die erste Berechnung verlassen hat. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung, dem 22. Januar 2015, hatte die Negativzinssituation schon bestanden. Der Kunde musste nicht damit rechnen, dass die Bank wenige Tage nach der ersten Angabe einen Systemwechsel vollzieht und neu bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung die Negativzinsen berücksichtigt. Im Übrigen entspricht es nicht der Beobachtung des Ombudsman, dass diese Lösung branchenüblich ist, gibt es doch eine Gruppe von Banken, welche sich bewusst nicht so verhält. Die Bank war schliesslich im konkreten Fall bereit, dem Kunden entgegenzukommen, und hat den Differenzbetrag zwischen der zweiten, höheren Berechnung und der ersten zurückerstattet. Sie liess sich aber von den Argumenten des Ombudsman im Übrigen nicht überzeugen und hat mitgeteilt, dass sie sich gestützt auf die Vorfälligkeitsklausel in ihren Kreditverträgen berechtigt sieht, bei der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung die Negativzinsen zu berücksichtigen, und an dieser Praxis festzuhalten beabsichtigt.