

# Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung für Vorzeitig zurückbezahlte Hypotheken

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2018/09**

Der Kunde führte eine Hypothek bei der Bank, welche in mehrere Tranchen unterteilt war. Er bezahlte diese vorzeitig zurück und die Bank verlangte von ihm dafür die Bezahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen. Die Bank unterbreitete ihm eine Aufstellung, welche den einzelnen Tranchen der Hypothek jeweils einen bestimmten Betrag für die Vorfälligkeitsentschädigung zuwies. Sie war nicht bereit, ihm eine detaillierte Berechnung dieser Einzelbeträge zukommen zu lassen. Im Rahmen des Ombudsverfahrens konnte sie schliesslich davon überzeugt werden, dass sie verpflichtet war, dem Kunden eine detaillierte Abrechnung vorzulegen und kam dieser Pflicht nach.

Die Kunden kontaktieren den Ombudsman nach wie vor häufig in Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit Vorfälligkeitsentschädigungen für vorzeitig zurückbezahlte Hypotheken. In einigen Fällen bestreiten die Kunden grundsätzlich, dass die Bank berechtigt sei, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen. Häufig wird in Frage gestellt, dass die Bank berechtigt sei, bei deren Berechnung negative Wiederanlagesätze zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall kontaktierte der Kunde den Ombudsman einzig, weil es ihm nicht gelang, von der Bank eine detaillierte Abrechnung über die ihm in Rechnung gestellten Vorfälligkeitsentschädigungen zu erhalten.

Der Ombudsman bat die Bank, dem Kunden detaillierte Abrechnungen zukommen zu lassen. Es gab für ihn keine Zweifel, dass der Kunde darauf einen Anspruch hatte. Die Bank behauptete in einer ersten Stellungnahme, sie habe dem Kunden nach Erhalt der Kündigung bereits detaillierte Abrechnungen zugestellt und sandte ihm nun noch einmal dieselben Kopien zu. Der Kunde kontaktierte den Ombudsman erneut und wies darauf hin, dass er diese Abrechnungen tatsächlich erhalten hatte. Darin werde aber nicht detailliert über die Vorfälligkeitsentschädigungen abgerechnet, sondern den einzelnen Tranchen der Hypothek einfach eine bestimmte Summe zugewiesen. Bei diesen gebe es zudem Unstimmigkeiten: So müsste nach seiner Ansicht die Vorfälligkeitsentschädigung für eine bestimmte Tranche, welche doppelt so hoch wie eine andere sei, im Übrigen aber den gleichen Zinssatz und die gleiche Restlaufzeit habe, doppelt so hoch sein. Dies sei jedoch nicht der Fall, sodass er davon ausgehen müsse, dass bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung Fehler gemacht worden seien.

Der Ombudsman kontaktierte die Bank ein zweites Mal und bat sie erneut, seiner Aufforderung nachzukommen und eine detaillierte Abrechnung der Vorfälligkeitsentschädigungen zur Verfügung zu stellen. Zudem bat er die Bank, ihm Kopien der relevanten Verträge zu schicken. Nachdem der Ombudsman die Verträge erhalten hatte, konnte er feststellen, dass die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigungen darin wie üblich detailliert festgelegt war. Die entsprechenden Bestimmungen waren nach Ansicht des Ombudsman soweit marktüblich. Zu seiner Überraschung teilte ihm die Rechtsabteilung der Bank aber mit, bei den genauen Berechnungsgrundlagen handle es sich um Geschäftsgeheimnisse der Bank.

Diese Auffassung erachtete der Ombudsman als offensichtlich unhaltbar. Die Rechtsabteilung der

Bank war jedoch lediglich bereit, dem Ombudsman die Berechnungsgrundlagen offenzulegen, wenn sich dieser schriftlich zur Geheimhaltung derselben verpflichten würde. Der Ombudsman schlug der Geschäftsleitung der Bank darauf eine persönliche Besprechung des Falles in Anwesenheit der Verantwortlichen der Rechtsabteilung vor. Anlässlich dieser Besprechung konnte die Bank davon überzeugt werden, ihre Haltung zu ändern, worauf sie dem Kunden detaillierte Berechnungen zustellte. Dieser meldete sich nach Erhalt der gewünschten Berechnungen nicht mehr. Es konnte somit angenommen werden, dass der Fall im Ombudsverfahren nach etwas mehr als vier Monaten und einem erheblichen Aufwand zur Zufriedenheit des Kunden hatte erledigt werden können.