

Einseitige Abänderung von vereinbarten Zins- und Amortisationsperioden in laufendem Festhypothekenvertrag durch die Bank

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2015/10**

Die Kunden hatten eine noch vier Jahre laufende Festhypothek. Gemäss Vertrag waren die Zinsen und die vereinbarte Amortisation halbjährlich in Form eines gleich bleibenden Gesamtbetrags zu leisten (Annuitätensystem mit steigendem Amortisations- und sinkendem Zinsanteil). 2015 wurden die Kunden von der Bank informiert, dass sie zukünftig die Zinsen und die Amortisation quartalsweise belasten und dabei Letztere für die Restlaufzeit mit einem Plafond versehen werde. Die Kunden verwiesen auf den Vertrag und wollten diese einseitige Änderung nur dann akzeptieren, wenn sie gesamthaft finanziell nicht schlechtergestellt würden. Da mit der Bank keine Einigung erzielt werden konnte, gelangten sie an den Ombudsman. Nach dessen Intervention bei der Bank konnte eine gütliche Einigung der Parteien erreicht werden.

Das Ehepaar hatte vor sechs Jahren von der Bank eine zehnjährige Festhypothek bezogen. Es wurde vereinbart, den Zins und die Amortisation halbjährlich in Form eines gleichbleibenden Gesamtbetrags zu leisten. Dies bedeutete, dass sich der Zinsanteil infolge sinkenden Kapitalbetrags laufend reduzierte und der Amortisationsanteil proportional anstieg, was den Bedürfnissen der Kunden entgegenkam. Diese staunten deshalb angesichts der vereinbarten Festbindung von zehn Jahren nicht schlecht, als ihnen die Bank nun nach sechs Jahren mitteilte, sie werde zukünftig die Zinsen quartalsweise belasten. Zudem sollte die Amortisation für die Restlaufzeit plafoniert und ebenfalls quartalsweise belastet werden. Die Bank begründete diese Änderung mit einem geschäftspolitischen Entscheid. Die Kunden ihrerseits verwiesen auf den laufenden Vertrag und waren nicht bereit, diese Änderung zu akzeptieren, bedeute sie doch in der Konsequenz eine finanzielle Schlechterstellung. Da die Bank ihre Haltung nicht ändern wollte, gelangten sie an den Ombudsman, welcher die Bank um Stellungnahme ersuchte.

Die Bank machte in ihrer Stellungnahme geltend, die vorliegende Anpassung sei in der Tat durch einen geschäftspolitischen Entscheid begründet und werde für alle Kunden mit gleichlautenden Verträgen durchgeführt. Zudem war sie der Meinung, diese Änderung sei vertragskonform und verwies dabei auf eine Klausel in den Allgemeinen Kreditbestimmungen, welche der Bank das Recht einräume, die vereinbarten Perioden für Zins- und Amortisationszahlungen jederzeit einseitig zu ändern. Sie gab auch dem Ombudsman zu erkennen, dass sie aus Gleichbehandlungs- und Abwicklungsgründen keine Ausnahmen von dieser Anpassung zugestehen möchte. Der Ombudsman konnte diese Haltung der Bank nicht teilen. Dabei ging es ihm nicht um die Klausel zur Anpassung der Perioden für Zins- und Amortisationsbelastungen. Er war aber der Meinung, der Kunde dürfe bei solchen Anpassungen über die Laufzeit der Festbindung in der Konsequenz finanziell nicht schlechter als vertraglich vereinbart gestellt werden, was jedoch in diesem Fall – wenn auch in relativ unbedeutendem Ausmass – nicht zutraf. Eine finanzielle Schlechterstellung des Kunden (d. h. für ihn negative Auswirkungen auf den gemäss Vertrag über die Laufzeit hinweg zu leistenden Schuldendienst), würde nach Ansicht des Ombudsman eine Änderungskündigung der Bank bedingen, welche aber vorliegend – wie in Festhypothekenverträgen üblich – nur bei bestimmten

Vorkommnissen (Wertentwicklung des Objekts, verspäteter Schuldendienst, Bonitätsverschlechterung des Kunden) vorgesehen und somit nicht anwendbar war.

In der Folge entwickelte sich ein reger Austausch von Argumenten mit der Bank. Diese erklärte sich schlussendlich lösungsbereit und offerierte den Kunden mehrere Varianten von Amortisationsleistungen zur Auswahl, welche die finanzielle Gleichstellung gewährleisteten. Die Kunden akzeptierten die ihnen zusagende Variante.