

„Enteignung“ des Kunden: Wer hat Anspruch auf die Entschädigung, wenn der enteignete Teil des Grundstücks der Bank als Sicherheit für einen Kredit dient?

Thema: **Hypothek allgemein** Fallnummer: **2010/07**

Die Kunden sind Eigentümer einer Liegenschaft. Auf der Liegenschaft lastet eine von der Bank gewährte Hypothek. Der Kanton benötigte einen Teil des Grundstücks für die Sanierung der Strasse. Die Kunden waren nicht bereit, den im Rahmen eines Gerichtsverfahrens bestimmten und vom Kanton bereits an sie überwiesenen Betrag an die Bank weiterzuleiten. Sie beriefen sich darauf, dass im Hypothekarvertrag keine ausserordentlichen Amortisationen vorgesehen seien. Im Übrigen sei es nicht ihr Problem, wenn der Kanton das Geld ihnen ausbezahlt und nicht an die Bank überwiesen habe. Die Bank setzte den Kunden eine Frist zur Bereinigung der Situation und drohte für den Fall, dass die Frist ungenützt verstreichen sollte, mit der Kündigung des Hypothekarvertrages. Die Kunden erachteten diese Androhung als unstatthaft und wandten sich an den Ombudsman.

Dieser musste die Kunden darauf aufmerksam machen, dass der Bank ein Grundpfandrecht am Haus und am Boden als Sicherheit für die gewährte Hypothek eingeräumt worden war. Wenn nun ein Teil des Bodens „enteignet“ wird, hat der Rest weniger Wert. Aus diesem Grund muss die Bank einer Entlassung des vom Kanton benötigten Teils nur zustimmen, wenn die Hypothekarschuld entsprechend reduziert wird. Die Bank kann und darf deshalb verlangen, dass der Erlös ihr zufließt, handelt es sich doch nicht um eine Amortisation (vertragliche Vereinbarung, einen Teil der Schuld zu einem bestimmten Zeitpunkt zurückzuzahlen oder die gesamte Schuld in regelmässigen Raten zu begleichen), sondern um eine Entschädigung des Grundpfandgläubigers für den Wertverlust des ihm haftenden Pfandobjekts.

Nicht beurteilen konnte und wollte der Ombudsman, ob es sich tatsächlich um ein Problem des Kantons handle, weil dieser den Betrag bereits den Kunden ausbezahlt hatte. Klar war hingegen für den Ombudsman, dass der Kanton nicht gewillt sein dürfte, den Betrag ein zweites Mal zu bezahlen. Ebenso kann er eine Bank verstehen, wenn diese nicht in diesen unter Umständen lange dauernden Disput zwischen Kunde und Kanton hineingezogen werden will und stattdessen eine Beendigung des Hypothekarverhältnisses vorzieht, falls eine schnelle Lösung nicht möglich ist. Er musste daher wieder einmal darauf hinweisen, dass keine Partei, weder Bank noch Kunde, verpflichtet ist, ein einmal eingegangenes (Kredit-)Verhältnis weiterzuführen. Behalten sich die Parteien – wie vorliegend – im Vertrag ein Kündigungsrecht vor, so übt die kündigende Partei ein Recht aus, wenn sie sich für die Aufhebung des Vertragsverhältnisses ausspricht. Ebenso wenig ist zu beanstanden, wenn eine Bank dem Kunden vorerst mitteilt, unter welchen Bedingungen sie bereit wäre, das Vertragsverhältnis weiterzuführen, und für den Fall, dass keine Einigung erzielt werden kann, mit der Kündigung droht. Es bestand kein Zweifel, dass die Bank keine anrühige Bedingung stellte, sondern lediglich darauf beharrte, dass die ökonomische Basis und damit das Gleichgewicht zwischen Kredit und Sicherheit wieder hergestellt werde. Auch darin konnte der Ombudsman kein Fehlverhalten der Bank erkennen.