

Erhöhung des im schriftlichen Vertrag festgehaltenen Zinssatzes für eine Festhypothek durch die Bank unter Berufung auf einen Irrtum

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2021/10**

Der Kunde machte geltend, er habe von der Bank im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung einen neuen Hypothekarvertrag erhalten, welcher für die abgeschlossene Festhypothek einen Zinssatz von 1,3 % auswies. Rund acht Monate später habe die Bank erklärt, der Vertrag sei nicht gültig und den Zinssatz auf 3,1 % erhöht. Nachdem bereits für mehrere Quartale der Zinssatz von 1,3 % belastet worden sei, habe er ohne sein Einverständnis Nachbelastungen erhalten. Als er bei der Bank reklamierte, habe diese ihm erklärt, die Korrektur des Zinssatzes auf 3,1 % und die Nachbelastungen seien zurecht erfolgt, da der erhöhte Zinssatz den effektiven Abmachungen entspreche und sie sich bei der Erstellung des Vertrags mit einem Zinssatz von 1,3 % geirrt habe. Der Kunde unterbreitete darauf den Fall dem Ombudsman. Dieser kam im Vermittlungsverfahren zum Schluss, dass die Bank korrekt gehandelt hatte. Der Kunde akzeptierte diese Erklärung.

Die Bank erklärte dem Kunden in ihrer Antwort auf seine Reklamation, er habe seine Liegenschaft verkauft und eine Eigentumswohnung gekauft. Seine alte Liegenschaft sei mit einer 10-jährigen Festhypothek belastet gewesen, welche noch gut ein Jahr über das Verkaufsdatum hinaus weitergelaufen sei. In Bezug auf diese Festhypothek sei vereinbart worden, auf eine vorzeitige Auflösung zu verzichten, um eine Vorfälligkeitsentschädigung zu vermeiden. Die Festhypothek sei zu den gleichen Konditionen auf die neue Eigentumswohnung übertragen worden. Bei der Anpassung des Hypothekarvertrags seien die beiden Ziffern des Zinssatzes irrtümlich vertauscht worden, so dass anstatt der Zinssatz der noch laufenden Festhypothek von 3,1 % ein neuer, nie vereinbarter Zinssatz von 1,3 % aufgeführt gewesen sei. Ende Jahr habe die Bank dies bei einer Kontrolle festgestellt und den Fehler korrigiert, was ihm umgehend mitgeteilt worden sei.

In der Eingabe an den Ombudsman äusserte sich der Kunde mit keinem Wort zur Vorgeschichte und zu den Verhandlungen, welche zum neuen Hypothekarvertrag geführt hatten. Der Ombudsman bat ihn deshalb in einem ersten Schritt um eine Stellungnahme zur Sachverhaltsdarstellung der Bank. Insbesondere bat er ihn um eine Erklärung, ob es zutraf, dass er sich entschlossen hatte, zur Vermeidung einer Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit dem Verkauf seiner alten Liegenschaft die bestehende Festhypothek mit einem Zinssatz von 3,1 % auf seine neue Festhypothek zu übertragen. Zudem fragte ihn der Ombudsman, ob es im Rahmen der entsprechenden Verhandlungen je eine Diskussion über die Senkung des Zinssatzes auf 1,3 % gegeben hatte.

Der Ombudsman ergänzte seine Fragen mit folgenden Hinweisen: Eine Vertauschung der Ziffern des Zinssatzes vor und nach dem Komma bei der Vertragsredaktion schien ihm naheliegend, falls die Darstellung der Bank zur Vorgeschichte des Vertrags zutraf. Im schweizerischen Obligationenrecht ist eindeutig festgelegt, wann und innert welcher Frist eine Vertragspartei das Recht hat, auf einen derartigen Irrtum zurückzukommen. Wenn die Vermutung zutraf und die Ziffern tatsächlich irrtümlich vertauscht worden waren, ohne dass vorgängig je eine Einigung über eine solche Zinssenkung zustande gekommen war, war die Bank nach Auffassung des Ombudsman ohne Weiteres berechtigt,

darauf in der Form zurückzukommen, wie sie es getan hatte.

Der Kunde bestätigte dem Ombudsman darauf, dass die Sachverhaltsdarstellung zutraf. Er dankte für die Erläuterungen und erklärte, er werde der Bank mitteilen, dass er die rückwirkende Korrektur so akzeptiere.