

Frühzeitige Kündigung der Festhypothek aus ausserordentlichen Gründen

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2016/08**

Der Kunde machte geltend, er habe das für eine Fortsetzung der Geschäftsbeziehung notwendige Vertrauen in die Bank verloren, und forderte von ihr die vorzeitige Auflösung seiner Festhypothek, sodass er zu einem anderen Institut wechseln könne. Als die Bank jegliches Entgegenkommen verweigerte, gelangte er an den Ombudsman. Durch dessen Intervention konnte eine gütliche Einigung zwischen den Parteien vermittelt werden. Diese kam zustande, indem der Kunde sich bereit erklärte, der Bank die volle gemäss Vertrag berechnete Vorfälligkeitsprämie zu entrichten, und die Bank sich überzeugen liess, ausnahmsweise, ohne gemäss der bestehenden vertraglichen Regelung hierzu verpflichtet zu sein und in Abweichung von ihrer generellen Geschäftspolitik, eine vorzeitige Rückzahlung der Darlehenssumme zu akzeptieren.

Der Beschwerdeführer wollte eine im Januar 2022 auslaufende Festhypothek frühzeitig auflösen. Er argumentierte, das Vertrauensverhältnis zur Bank sei aus privaten Gründen, die dem Ombudsman erläutert wurden, derart erschüttert, dass eine Weiterführung der Geschäftsbeziehung nicht zumutbar sei. Die Bank bestand jedoch auf der Einhaltung des Vertrags. Sie wies den Kunden wiederholt darauf hin, dass die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nicht erfüllt waren. So stehe gemäss Vertrag dem Kunden nur beim Verkauf seiner Liegenschaft das Recht einer ausserordentlichen Kündigung zu. Auch wenn der Vertrag der Bank die Möglichkeit einräume, bei Vorliegen besonderer Umstände und ausnahmsweise selbst bei Nichterfüllung der dazu vorgesehenen Voraussetzungen einer frühzeitigen Auflösung zuzustimmen, sofern der Kunde sich verpflichtet, die volle Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten, gehöre es nicht zu ihrer Geschäftspolitik, von dieser Option Gebrauch zu machen.

In der von der Bank eingenommenen Position vermochte der Ombudsman angesichts der ihm vom Kunden dargelegten besonderen Umstände eine Unbilligkeit zu erkennen. Dies umso mehr, als der Kunde sich von Anfang an bereit erklärt hatte, der Bank die gemäss Vertrag im Falle einer derartigen vorzeitigen Rückzahlung geschuldete Vorfälligkeitsprämie zu entrichten. Der Ombudsman intervenierte deshalb bei der Bank. Er bat diese, die Angelegenheit nicht nur aus formaljuristischer Sicht zu prüfen, sondern auch unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Falls, der im Vertrag verankerten Grundlage für eine Sonderlösung und der Bereitschaft des Kunden, die Bank durch Zahlung der Vorfälligkeitsprämie schadlos zu halten. Zudem gab er der Bank zu bedenken, dass bei der frühzeitigen Auflösung der dem Kunden gewährten Hypothek die Bank dieselbe Summe an Zinsen vereinnahmen könne, wie wenn der Vertrag bis zum Ablauf der ursprünglich vereinbarten Laufzeit eingehalten würde, obwohl sie ab dem Rückzahlungstermin bis zum vertraglichen Fälligkeitsdatum keine Ausfallrisiken mehr tragen müsse.

Die Bank beharrte zwar auf ihrer Meinung, erklärte sich aber schliesslich dennoch bereit, zur Beruhigung der Lage den Kunden ausserterminlich gegen Rückzahlung der Darlehensschuld und Entrichtung einer gemäss der vertraglichen Formel berechneten Vorfälligkeitsprämie von 9700 CHF aus der Festhypothek zu entlassen.

