

Internationale Zinsusanz

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2004/14**

Bereits in seinem Jahresbericht 1995 äusserte sich der Bankenombudsman erstmals zur Internationalen Zinsusanz. Ihre Anwendung wird von den Banken damit begründet, sie finanzierten Festhypotheken im Interbankenmarkt, wo auch diese Bedingungen gelten würden. Die Internationale Zinsusanz führt zu einer Erhöhung des Nominalzinssatzes um 0,014% beziehungsweise im Schaltjahr 0,017%. Eine kleine Immobilienfirma stellte denn auch anlässlich der ersten Zinsbelastung fest, dass sie pro Semester fast CHF 500.- mehr bezahlen musste als erwartet. Sie konnte sich damit umso weniger abfinden, als sie vor Vertragsabschluss verschiedene Offerten eingeholt und sich schliesslich für die günstigste entschieden hatte. Die Anwendung der Internationalen Zinsusanz sei jedoch erst im Vertrag festgehalten gewesen und deshalb übersehen worden. Die Immobilienfirma wollte sich deshalb vor weiteren, rechtlichen Schritten vom Ombudsman beraten lassen und dessen Vermittlung in Anspruch nehmen.

Die Rechtsberatung ist nicht Aufgabe des Ombudsman. Auch er empfand zwar die Situation als unbefriedigend. Die Bank hatte aber der Kundin einen korrekt formulierten Vertragsentwurf übergeben, aus welchem an prominenter Stelle und mit der nötigen Klarheit auf die Art der Zinsberechnung hingewiesen wird. Dieser wurde bedingungslos unterzeichnet und damit wohl einschliesslich der umstrittenen Bestimmung akzeptiert. Auch Billigkeitsüberlegungen führten nicht zu einem anderen Ergebnis. Die Internationale Zinsusanz wird heute gemäss Erfahrungen des Ombudsman bei Festhypotheken von der Mehrzahl der Banken angewendet, und es gab keinen Hinweis darauf, dass eine Konkurrenzofferte – ob nun mit normaler oder Internationaler Usanz – für die Kundin zu einer günstigeren Finanzierung geführt hätte.

Immerhin sind Zinsstrukturen denkbar, bei denen die Zinsusanz für die Wahl einer Offerte ausschlaggebend sein kann. Der Ombudsman machte die betroffene Bank deshalb auf die Problematik aufmerksam. Eine Offenlegung der Zinsberechnung schon in der Offertphase würde nicht nur die Transparenz verbessern, sondern könnte auch unnötige Diskussionen und Streitfälle vermeiden helfen.