

Komplizierte Verhältnisse

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2005/01**

Die Bank gewährte dem Kunden ein Hypothekendarlehen von CHF 500 000.-. Die eine Tranche von CHF 200 000.- wurde als variable Hypothek, der grössere Teil von CHF 300 000.- als 7-jährige, bis zum 15. April 2005 laufende Festzinshypothek ausgestaltet. Zur Kündigung bzw. Fälligkeit wurde Folgendes vereinbart: «Die Kündigung der variablen Hypothek kann jederzeit und gegenseitig unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten erfolgen. Die Festhypothek ist während der festgesetzten Laufzeit weder rückzahlbar noch rückzahlungspflichtig. Soll die Festhypothek fortgesetzt werden, hat der Schuldner zwei Monate vor Ablauf einen entsprechenden Antrag zu stellen. Mangels eines Fortsetzungsauftrages wird das Darlehensverhältnis nach Ablauf der festen Laufzeit zu den dannzumal marktüblichen Zinsbedingungen für Neuhypotheken der Bank fortgesetzt, sofern nicht auf Ende der festen Laufzeit eine Kündigung unter Beachtung einer Frist von sechs Monaten ausgesprochen wird.»

Der Kunde hat der Bank Anfang Februar 2005, also etwas mehr als zwei Monate vor Ablauf der bezüglich der Festhypothek vereinbarten Vertragsdauer, ein mit «Kündigung» betitelttes Schreiben mit dem Inhalt zugestellt, dass er die Hypothek nicht mehr verlängern wolle, weil ihm eine andere Bank ein sehr gutes Angebot unterbreitet habe. Er habe die andere Bank mit der Ablösung der Hypothek auf den vertraglich fixierten Endtermin der Festzinsbindung per Mitte April beauftragt. Die Bank informierte den Kunden, dass gemäss Vertrag eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten sei. Sie betrachte daher die Kündigung als auf Mitte August erfolgt.

Dieser Fall zeigt exemplarisch, dass auch an und für sich klar – wenn auch umständlich – formulierte Vertragsklauseln dem Laien in der Umsetzung Probleme bereiten können. So stellen wir immer wieder fest, dass der Kunde bei raschem Durchlesen von Klauseln wie der vorstehend zitierten leicht davon ausgeht, dass er noch zwei Monate vor dem Ablauf der Festzinsbindung in jeder Beziehung seine freie Wahl treffen kann. Es ist in der Tat für den Laien schwer verständlich, dass er sich zwei Monate vor Ablauf der Festhypothek für eine neue Festzinsbindung entscheiden kann, er aber sechs Monate im Voraus kündigen muss, wenn er der Bank am klar fixierten Endtermin das Geld zurückzahlen will. Zudem gilt es, in der Praxis Folgendes zu beachten:

Bei einer Hypothek geht es für den Kunden im Regelfall um viel Geld. Wenn er sich nicht der Gefahr aussetzen will, im Zeitpunkt des Auslaufens der Festhypothek ohne Vertrag dazustehen oder in einen Vertrag zu ungünstigen Konditionen einwilligen zu müssen, kann er die Hypothek erst kündigen, nachdem ihm die neue Bank ein verbindliches Angebot gemacht hat. Dem Ombudsman ist jedoch keine Bank bekannt, welche dem Kunden bereits mehr als sechs Monate im Voraus und ohne Absicherungs- kosten ein verbindliches Angebot für eine neue Festzinshypothek unterbreiten würde. Es ist auch dem Ombudsman bewusst, dass hier auf beiden Seiten berechnete Interessen stehen. Für die Bank ist wichtig, rechtzeitig zu wissen, ob beim Auslaufen der Festzinsbindung der Kapitalbetrag zurückbezahlt wird oder ob sie sich neu refinanzieren muss. Je früher sie dies weiss, umso einfacher kann sie planen. Der Kunde wiederum ist auf die seinen Entscheid bestimmenden Informationen angewiesen. Diese liegen in der Praxis erst relativ kurz vor dem Ende der Festzinsbindung vor. Auch

die in den konkreten Fall involvierte Bank hat eingeräumt, dass sie nicht bereit gewesen wäre, dem Kunden bereits 6 1/2 Monate vor dem Auslaufen der Festzinsbindung, also kurz vor der gemäss Vertrag einzuhaltenden Kündigungsfrist, eine neue, verbindliche Zusage zu machen.

Der Ombudsman hat deshalb wie folgt argumentiert: Die vertragliche Bestimmung wurde vom Kunden anerkannt und ist sprachlich eindeutig. Sie führt jedoch aus den dargelegten Gründen zu einem unbilligen Ergebnis. Nach Meinung des Ombudsman ist ferner eine Bank für die Planung der Refinanzierung nicht auf eine Zeitspanne von sechs Monaten angewiesen. Er hat deshalb vorgeschlagen, die Frist auf drei Monate zu reduzieren. Sowohl der Kunde wie auch die Bank haben dem zugestimmt.

In einem anderen Fall gewährte die Bank dem Kunden nach Laufzeiten gestaffelte Festzinshypotheken. Die Tranche mit der kürzesten Laufzeit über CHF 460 000.- wurde am 30. September 2005 fällig, die mit der längsten erst fünf Jahre später, am 30. September 2010. Als der Kunde von einer anderen Bank ein besseres Angebot erhielt, wollte er die am 30. September 2005 auslaufende Tranche der Hypothek bei der neuen Bank weiterführen. Es war beabsichtigt, die anderen Festzinshypotheken weiterlaufen zu lassen und jeweils bei Fälligkeit durch die neue Bank abzulösen. Die neue Bank bestätigte der bisherigen, dass sie ihr per 30. September 2005 den Hypothekarbetrag von CHF 460 000.- überweisen werde. Dies unter der Bedingung, dass ihr die abzulösende Bank einen Schuldbrief über mindestens CHF 460 000.- zustelle. Da jedoch die der bisherigen Bank als Sicherheit dienenden Grundpfandrechte nicht auf die einzelnen Hypothekartranchen abgestimmt waren – sämtliche Hypotheken waren durch einen einzigen Schuldbrief über den Gesamtbetrag aller Hypotheken von CHF 2 200 000.- gesichert –, konnte die abzulösende Bank die Bedingung der neuen nicht erfüllen. Sie teilte dieser mit, dass sie den Schuldbrief erst herausgeben könne, wenn sämtliche bei ihr noch laufenden Hypotheken zurückbezahlt seien.

In einer ersten Phase wurde unter den Banken diskutiert, ob die bisherige Bank den Schuldbrief über CHF 2,2 Mio. herausgäbe, wenn ihr die neue Bank zusichern würde, ihr jeweils den Betrag der später auslaufenden Hypothekartranchen bei Fälligkeit zu bezahlen. Die abzulösende Bank lehnte ab, da sie ansonsten während fünf Jahren über keine grundpfandrechtliche Sicherheit mehr verfügt hätte. Als Alternative wurde eine sofortige Ablösung aller Kredite in Erwägung gezogen. Dies scheiterte an den Kosten, hätte der Kunde doch für die vorzeitige Auflösung der Verträge eine Vorfälligkeitsentschädigung in beträchtlicher Höhe leisten müssen. Somit verblieb nur noch die Möglichkeit, den bereits bestehenden Schuldbrief über CHF 2,2 Mio. durch mehrere kleinere Schuldbriefe zu ersetzen, welche betragsmässig den einzelnen Hypothekartranchen entsprachen. Da jedoch auch bei dieser Variante recht hohe Kosten anfallen, kann im Sinne der Prävention nur geraten werden, bereits bei der Errichtung von Grundpfandtiteln auf eine angemessene Flexibilität zu achten und die dazu notwendige Anzahl Schuldbriefe zu erstellen. Es ist absolut problemlos, der Bank als Sicherheit für einen Kredit mehrere Schuldbriefe zu verpfänden oder zu übereignen, aber kaum möglich, mehrere Kredite bei verschiedenen Banken durch einen Schuldbrief abzusichern.