

Nichteinhaltung von zugesagten Konditionen für eine Festhypothek durch die Bank

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2023/12**

Die Kunden hatten mit der Bank für die Finanzierung eines Neubaus eine 10-jährige Festhypothek zu bestimmten Konditionen vereinbart. Als die Baubewilligung vorlag, wollte die Bank diese Zusage nicht mehr einhalten und gewährte den Kunden lediglich eine 2-jährige Saron-Hypothek. Sie begründete dies damit, dass die Baubewilligung um einige Monate verspätet erteilt worden war. Die Kunden waren damit nicht einverstanden und beschwerten sich bei der Bank. Gleichzeitig unterbreiteten sie den Fall dem Ombudsman. Nach einer Diskussion mit den Kunden empfahl ihnen der Ombudsman, in einem ersten Schritt die Antwort der Bank abzuwarten. Diese lenkte im Rahmen eines Gesprächs mit den Kunden ein und gewährte ihnen für die Hypothek die ursprünglich vereinbarten Konditionen.

Die Baubewilligung für den mit der Hypothek der Bank finanzierten Neubau hatte sich wegen Einsprachen tatsächlich um einige Monate verzögert. Als diese schliesslich eintraf, war die Bank nicht mehr bereit, die mit den Kunden ursprünglich vereinbarten Konditionen für die 10-jährige Festhypothek zu gewähren. Sie erklärte, es sei eine klare mündliche Bedingung des schriftlichen Hypothekarvertrags gewesen, dass die Baubewilligung innert sechs Monaten nach Unterzeichnung desselben vorliegen müsse, ansonsten die vereinbarten Konditionen neu ausgehandelt werden müssten.

Die Kunden bestritten die von der Bank behauptete mündliche Abmachung. Für eine solche gab es in den Unterlagen keinerlei Hinweise. Hingegen hatte der Vertrag einen klaren Schriftlichkeitsvorbehalt, d.h. Änderungen und Anpassungen des Vertrags mussten schriftlich vereinbart werden, um Gültigkeit zu erlangen. Die Bank hätte die Festhypothek zudem auf jeden Fall nicht einfach einseitig in eine zweijährige Saron-Hypothek umwandeln können.

Während der langen Periode stetig sinkender Zinsen wurden dem Ombudsman von Seiten der Kunden regelmässig Fälle vorgelegt, bei denen der gültige Abschluss einer Festhypothek umstritten war. Darunter waren Fälle, bei denen es tatsächlich Missverständnisse gab. Oft haben Kunden aber auch nicht verstanden, dass eine Festhypothek in aller Regel formlos abgeschlossen werden kann, und versuchten entsprechende Vereinbarungen mit dem Argument aufzulösen, sie hätten nichts unterschrieben. Der Grund dafür war häufig, dass sie nachträglich ein günstigeres Angebot einer anderen Bank erhalten hatten.

Als die Zinsen wieder stiegen, beschwerten sich einige wenige Kunden über Banken, welche ihrer Ansicht nach fest vereinbarte Zinskonditionen nicht mehr einhalten wollten und sie zwingen, sich teurer zu finanzieren. Der vorliegende Fall war einer davon. Das Vorgehen der Bank war für den Ombudsman aufgrund der Unterlagen nicht verständlich. Die Verzögerung einer Baubewilligung wegen Einsprachen ist ein häufiges Ereignis. Der Ombudsman hätte deshalb erwartet, dass eine solche Bedingung für eine Neuverhandlung der Konditionen im schriftlichen Hypothekarvertrag deutlich festgehalten worden wäre, zumal dieser auch weit weniger wichtige Bedingungen enthielt.

Da das Verhalten der Bank die Kunden sehr beunruhigte, kontaktierten sie den Ombudsman lediglich

wenige Tage nachdem sie der Direktion der Bank eine ausführlich begründete schriftliche Beschwerde unterbreitet hatten. Der Ombudsman diskutierte den Fall mit den Kunden und empfahl Ihnen, die Antwort auf diese Beschwerde abzuwarten. Einige Wochen nach diesem Gespräch informierten ihn die Kunden, dass die Bank im Rahmen eines Treffens mit ihnen von ihrer Haltung abgerückt sei und ihnen die ursprünglich vereinbarten Konditionen doch noch gewährte. Eine Intervention des Ombudsman erübrigte sich damit.