

Offerte versus verbindlicher Abschluss einer Festhypothek

Thema: **Hypothek allgemein** Fallnummer: **2013/20**

Der Kunde hat mit der Bank mehrere Gespräche über eine neue Festhypothek geführt. Die Bank stellte ihm schliesslich einen Vertrag zu und machte einen Abschluss geltend. Der Kunde bestritt jedoch jegliche Zusage und stellte zudem fest, dass der Vertrag verschiedene Komponenten enthielt, welche gar nie besprochen worden seien. Die Bank beharrte auf einem Abschluss und stellte bei Nichteinhalten beträchtliche Vorfälligkeitskosten in Aussicht. Nach Intervention des Ombudsmann verzichtete die Bank auf jegliche Forderungen gegen den Kunden.

Nach Angaben des Kunden wurden in den mit der Bank geführten Telefongesprächen der derzeit gültige Zinssatz für die besprochene und gewünschte Laufzeit genannt und man habe von ihm verschiedene Unterlagen zur Prüfung der Kreditgewährung verlangt. Nach Einreichung der Akten habe die Bank das Objekt besichtigt. Als der Kunde rund zwei Monate später noch nichts von der Bank hörte, habe er sich telefonisch erkundigt, wie es nun mit der Offerte stehe. Kurz darauf habe ihm der Berater am Telefon wieder einen neuen – tieferen – Zinssatz genannt. Schliesslich habe er dann einen Vertrag erhalten und festgestellt, dass der erwähnte Zinssatz nun plötzlich wieder höher ist. Zudem habe der Vertrag eine beträchtliche Amortisation vorgesehen, was nie besprochen worden sei. Da er weder mündlich noch schriftlich jemals diesem Geschäft zugestimmt habe und lediglich eine Offerte erwartet hatte, und weil er über die Art der Bearbeitung seitens der Bank erzürnt war, teilte er der Bank mit, dass er von dieser Finanzierung Abstand nehme.

Die Bank war mit diesem Entscheid des Kunden nicht einverstanden und teilte ihm mit, sie beharre darauf, dass er der Finanzierung mündlich zugestimmt habe. Sie sei zwar bereit, den Zinssatz zu reduzieren, verlange aber im Falle eines Rücktritts des Kunden die übliche Vorfälligkeitsprämie, im vorliegenden Fall rund 20 000 Franken.

Der Ombudsmann musste gegenüber dem Kunden zunächst einmal festhalten, dass Festhypotheken angesichts der täglichen Änderungen der Zinssätze auf dem Geld- und Kapitalmarkt durchaus mündlich vereinbart werden können. In diesem Fall obliegt es nach Auffassung des Ombudsmann dem Bankberater, den Kunden unmissverständlich darauf aufmerksam zu machen, wenn seiner Ansicht nach im Gespräch ein verbindlicher Abschluss erfolge. Entscheidend ist weiter, dass unter den Parteien eine Willensübereinkunft über die wesentlichen Eckwerte einer Finanzierung (z. B. Betrag, Sicherheit, Laufzeit, Zinssatz, allfällige weitere wichtige Komponenten wie Amortisation) zustande kommt. Ist dies der Fall, hat diese Vertragscharakter. Ist eine solche mündliche Willensübereinkunft bestritten, so stellt sich die Beweisfrage. Diesbezüglich vertritt der Ombudsmann die Haltung, dass diejenige Partei, welche einen Abschluss geltend macht – hier die Bank –, diesen auch in einem Rechtsstreit nachzuweisen hätte.

Der Ombudsmann konfrontierte die Bank mit diesen Überlegungen und ersuchte sie um Stellungnahme. Die Bank kam nach interner Prüfung zum Schluss, es sei unklar, ob bezüglich der wesentlichen Punkte des Hypothekarvertrags ein Konsens der Parteien stattgefunden habe. Sie war deshalb bereit, auf die Vorfälligkeitsprämie zu verzichten.

