

Risikozuschlag und Vorfälligkeitsentschädigung

Thema: **Hypothek allgemein** Fallnummer: **2005/02**

In diesem Fall gewährte die Bank den Kunden verschiedene Hypothekarkredite mit variablem Zinssatz, welche durch Schuldbriefe auf den verschiedenen Liegenschaften besichert waren. Als die Kunden mit den Zinszahlungen in Rückstand gerieten, erhöhte die Bank – unter Einhaltung der vertraglichen Fristen – den Zinssatz von 4,5 % auf 7 %. Sie begründete dies mit den offensichtlichen finanziellen Problemen der Kunden. Im Gespräch mit ihnen wurden verschiedene Vorgehensvarianten besprochen. Schliesslich einigte man sich darauf, dass die Kunden versuchen würden, einige Liegenschaften zu verkaufen. Als sie dies tatsächlich schafften und der Bank den Zahlungseingang avisierten, verwies diese auf die im Vertrag stipulierte Kündigungsfrist von sechs Monaten und die bei einer vorzeitigen Rückzahlung fällig werdende Vorfälligkeitsentschädigung. Diese berechnete sie aus der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Zinssatz von 7 % und demjenigen Satz, welchen die Bank bei einer Anlage des Geldes während der verbleibenden Frist erzielen könnte, zu dieser Zeit 1,75 %.

Der Ombudsman vertritt in derartigen Fällen dezidiert eine andere Meinung. Mit der Vorfälligkeitsentschädigung soll die Bank im Grundsatz für diejenigen Nachteile entschädigt werden, welche ihr durch die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens entstehen. Nach Meinung des Ombudsman hat sie sich aber auch die entsprechenden Vorteile anrechnen zu lassen. Auf den konkreten Fall angewendet bedeutet dies, dass die Bank nicht von einem mit einem Risikozuschlag behafteten Zinssatz ausgehen darf, denn der Zuschlag gilt als Entgelt für die zusätzlichen Kosten der Unterlegung mit eigenen Mitteln und das erhöhte Ausfallrisiko. Wenn nun der Kunde den vollen Betrag vorzeitig zurückzahlt, besteht dieses Risiko für die Dauer der nicht eingehaltenen Kündigungsfrist eben gerade nicht mehr, so dass auch der Grund für das entsprechende Entgelt und die Unterlegungskosten wegfallen. Die Bank hat sich nach kurzer Diskussion dieser Ansicht angeschlossen und ihre Forderung massiv reduziert.