

Tragbarkeit der Hypothek nach Pensionierung

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2014/05**

Der Kunde führte mit der Bank verschiedentlich Gespräche über die Verlängerung einer Hypothek. Man habe dabei vereinbart, die bestehende Finanzierung per 2015 einmalig mit 70 000 CHF zu amortisieren. Die Bank habe sich dann aber nicht an diese Vereinbarung halten wollen und nachträglich eine Amortisation von 100 000 CHF gefordert. Der Kunde fühlte sich deshalb nicht mehr an seine Zusage gebunden und wollte die Hypothek ablösen lassen. Die Bank bestritt diese Darstellung des Kunden, offerierte aber, die von ihm geltend gemachte Vereinbarung betreffend Amortisation zu akzeptieren. Der Kunde lehnte das Angebot ab, liess die Hypothek von einem Konkurrenzinstitut ablösen und akzeptierte die von der Bank in Rechnung gestellten Vorfälligkeitskosten.

Die Festhypothek des Kunden lief im September 2013 aus. Angesichts seiner für 2015 anstehenden Pensionierung führte er mit der Bank Gespräche über die zukünftige Regelung dieser Finanzierung. Infolge des reduzierten Einkommens habe die Bank auf den Zeitpunkt der Pensionierung eine Amortisation verlangt. Um die bescheidenen Eigenmittel nicht überbeanspruchen zu müssen, habe man sich geeinigt, die Finanzierung neu in eine Festhypothek von 400 000 CHF sowie eine Libor-Hypothek von 100 000 CHF zu gliedern und Letztere mit 7 000 CHF p.a. sowie 2015 einmalig mit 70 000 CHF zu amortisieren. Damit wäre die Libor-Hypothek erst im Jahr 2018 vollständig zurückbezahlt gewesen. Entgegen dieser in Notizform festgehaltenen Vereinbarung habe die Bank kurz darauf mündlich mitgeteilt, es müsse 2015 die ganze Libor-Hypothek über 100 000 CHF amortisiert werden. Aufgrund dieser einseitigen Änderung der Vereinbarung habe sich der Kunde nicht mehr an diese gebunden gefühlt und die Bank entsprechend informiert. Die Bank bestritt diese Darstellung. Dem Kunden sei von Anfang an klar gewesen, dass insgesamt 100 000 CHF zu amortisieren seien, um die Tragbarkeit nach seiner Pensionierung zu gewährleisten. Da eine diesbezügliche Willensübereinkunft erzielt worden sei, beharrte sie auf der Erfüllung des Vertrags oder auf der Entrichtung einer bedeutenden Vorfälligkeitsentschädigung. Der Kunde gelangte darauf hin an den Ombudsman, welcher die Bank um Stellungnahme ersuchte.

Die Bank machte geltend, sie habe schon früh in den Gesprächen mit dem Kunden mehrmals erwähnt, dass die bestehende Hypothek aus Tragbarkeitsüberlegungen anlässlich seiner Pensionierung mit 100 000 CHF zu amortisieren sei. Die entsprechenden Berechnungen seien ihm detailliert erklärt worden. Um möglichst gute Konditionen zu gewähren, habe die Bank offeriert, 400 000 CHF als zehnjährige Festhypothek und 100 000 CHF als Libor-Hypothek zu beziehen. Letztere könne somit bei Pensionierung in zwei Jahren problemlos zurückbezahlt werden, ohne den Festhypothekenvertrag zu tangieren. Auf der dem Kunden nach dem abschliessenden Gespräch ausgehändigten und von ihm gegengezeichneten handschriftlichen Notiz seien diese Eckwerte aufgeführt gewesen, wobei irrtümlich eine Amortisation von 7 000 CHF p.a. sowie eine ausserordentliche Rückzahlung von 70 000 CHF im Jahr 2015 festgehalten worden sei. Diesen — von der Bank selber als unglücklich bezeichneten — Irrtum habe der Betreuer noch am gleichen Tag telefonisch richtiggestellt. Der Kunde hätte dieser mündlichen Richtigstellung nie widersprochen. Erst nach Zustellung der formellen Verträge habe der Kunde mitgeteilt, diese würden den Vereinbarungen nicht entsprechen und er fühle sich deshalb nicht mehr an diese gebunden.

Der Ombudsman konnte nicht abschliessend klären, was jeweils mündlich zwischen den Parteien vereinbart wurde, da er als neutraler Vermittler keine eigentlichen Beweisverfahren führt. Die von der Bank erstellte und vom Kunden unterzeichnete handschriftliche Notiz stützte aber eindeutig die Version des Kunden. Allerdings konnte die Bank Kopien von internen Einträgen im Kundeninformationssystem vorweisen. Aus diesen ging hervor, dass die Bank in den Gesprächen mehrmals auf den Zeitpunkt der Pensionierung eine Amortisation von 100000 CHF verlangte und sogar diskutiert wurde, dass diese aus der Säule 3a und mit noch anzusparenden Mitteln zu erbringen sei. Diese Notizen liessen die Annahme zu, dass es sich bei der vom Betreuer auf der handschriftlichen Notiz vermerkten Amortisation von 70 000 CHF in der Tat um einen Verschrieb handelte. Angesichts der eindeutigen handschriftlichen Notiz ersuchte der Ombudsman die Bank, einen Lösungsvorschlag zu unterbreiten. Diese erklärte sich hierauf bereit, die auf der Notiz erwähnte Amortisationsregelung gelten zu lassen. Da der Kunde in der Zwischenzeit eine ihm entgegenkommendere Finanzierung bei einer anderen Bank abgeschlossen hatte, liess er die Hypothek aber ablösen und akzeptierte die von der Bank in Rechnung gestellte Vorfälligkeitsprämie.