

# Verkauf einer mit Hypotheken belasteten Liegenschaft. Muss die Bank die Hypotheken auf jeden Käufer übertragen?

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2011/15**

Der Kunde teilte der Bank mit, er wolle seine Eigentumswohnung verkaufen. Auf dieser lasteten Festzinshypotheken. Die Bank erklärte sich bereit, auf die bei einer vorzeitigen Auflösung von Festzinshypotheken fällig werdende Vorfälligkeitsentschädigung zu verzichten, falls der Käufer der Wohnung die Hypotheken übernehmen würde. Der Käufer war dazu grundsätzlich bereit. Die Bank erachtete jedoch die Tragbarkeit als nicht gegeben, so dass sich der Käufer anderweitig organisierte und der Bank ein Zahlungsverprechen einer anderen Bank zur Ablösung der Hypotheken zukommen liess. Die Bank wies das Zahlungsverprechen als ungenügend zurück, da dieses nur den Betrag der Hypotheken und die bis zur Ablösung auflaufenden Zinsen, nicht jedoch die bei einer vorzeitigen Ablösung fällig werdende Vorfälligkeitsentschädigung abdeckte. Als der Kunde (und Verkäufer der Liegenschaft) mit dieser Forderung konfrontiert wurde, widersetzte er sich. Er bestritt, dass für den Käufer die Tragbarkeit nicht gegeben gewesen sein soll. Und überdies habe die Bank lediglich verlangt, dass der Käufer zur Übernahme der Hypotheken bereit sein müsse. Dies sei unzweifelhaft nachgewiesen.

Es trifft zu, dass die Bank bei ihrer Zusage, auf eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verzichten, falls der Käufer der Liegenschaft die darauf lastenden Hypotheken übernehmen würde, keinen Vorbehalt bezüglich Tragbarkeit angebracht hatte. Nach Meinung des Ombudsmann war dies aber auch nicht notwendig. Es darf als bekannt vorausgesetzt werden, dass eine Bank verpflichtet ist, eine Kreditprüfung vorzunehmen. Auf den Umstand, dass auch der neue Käufer eine solche Prüfung bestehen müsse, musste die Bank deshalb nicht speziell hinweisen. Hingegen teilte der Ombudsmann die Auffassung des Kunden, dass die Bank dabei keine überhöhten Anforderungen stellen und keine sachfremden Aspekte einbeziehen durfte. Von überhöhten Anforderungen wäre dann auszugehen, wenn die Bank vom Käufer eine im Vergleich zum Verkäufer bessere Bonität zur Bedingung machen würde. Ein sachfremder Aspekt wäre dann gegeben, wenn der Ablehnungsentscheid z.B. mit der Nationalität des Käufers begründet würde. Genau dies warf der Kunde der Bank vor.

In ihrer Stellungnahme wies die Bank darauf hin, dass auf der Liegenschaft Hypotheken über insgesamt CHF 1,45 Mio. lasteten. Dies bei einem Schätzpreis von CHF 1,8 Mio. Der Verkaufspreis habe jedoch CHF 1,95 Mio. betragen. Der durch einen Anwalt vertretene Käufer aus dem Ausland habe nicht nur die bestehende Hypothek übernehmen, sondern diese zusätzlich um CHF 150'000 auf CHF 1,6 Mio. aufstocken wollen. Die Bank habe dem Anwalt schriftlich erklärt, dieser Betrag verletze die Belehnungsgrundsätze der Bank. Eine Hypothek in der angebotenen Höhe sei daher nur möglich, wenn der Kunde Zusatzsicherheiten anbieten könne. Zur Tragbarkeit führte die Bank im gleichen Schreiben aus, dass sie zur Finanzierung der Hypotheken (inkl. Amortisation und Nebenkosten) von rund CHF 110'000 pro Jahr ausgehe. Der Käufer müsse daher ein Einkommen von rund CHF 340'000 pro Jahr nachweisen. Weil diese Bedingungen nicht erfüllt seien, sehe die Bank im Moment davon ab, eine Offerte zu unterbreiten. Sie sei aber gerne bereit, dies zu tun, falls der Käufer die im Zusammenhang mit der Vermögens- und der Einkommenssituation nötigen Nachweise erbringe.

Kurze Zeit später habe der Anwalt des Kunden erklärt, dessen Einkommen schwanke stark und hänge von der Entwicklung seiner im Ausland domizilierten Firmen ab. Ebenso sei praktisch sein gesamtes Vermögen in diesen Firmen gebunden. Er sei jedoch gerne bereit, z.B. Aktien seiner Firmen zu verpfänden. Die Bank antwortete, dass sie als Zusatzsicherheit nur in der Schweiz gelegene Vermögenswerte akzeptieren könne, da diese für die Bank leicht greifbar und ohne grösseren Aufwand verwertbar sein müssten. Bezüglich Einkommen verwies sie auf die früheren Aussagen und fügte an, falls der Kunde nur ein geringeres regelmässiges Einkommen nachweisen könne, reduziere sich die Höhe der möglichen Hypothek entsprechend. Sie habe aber für den Fall, dass die bekannten Bedingungen erfüllt würden, wiederum eine Tür offen gelassen, habe aber anschliessend nichts mehr gehört, bis ihr von der Drittbank ein Zahlungsversprechen vorgelegt worden sei.

Die Bank bestritt, dass der Umstand eine Rolle gespielt habe, dass es sich beim Käufer um einen im Ausland wohnhaften Ausländer handle. Sie habe vom Käufer nichts anderes verlangt, als sie auch von allen anderen Kunden oder Interessenten verlange.

Auch der Ombudsman gelangte zum Schluss, dass die Bank keine sachfremden Überlegungen einbezogen hatte. So sind die von ihr genannten Bedingungen bezüglich Hypothekenhöhe und Tragbarkeit marktüblich und werden auch von anderen Banken gestellt. Auch die Forderung, dass Zusatzsicherheiten in der Schweiz greifbar sein müssen, ist nachvollziehbar, ist doch ein Vollstreckungsverfahren im Ausland für eine Schweizer Bank ausserordentlich aufwendig und kaum ohne lokalen Rechtsbeistand durchführbar. Er gelangte daher zum Schluss, dass aus dem Umstand, dass sich der Anwalt des Käufers nicht mehr meldete und offenbar eine andere Bank suchte, geschlossen werden muss, dass der Käufer nicht gewillt war, die marktüblichen Bedingungen der Bank zu erfüllen. Dann kann aber auch das Scheitern der Übernahme der Hypothekarverträge nicht der Bank angelastet werden, so dass nach Meinung des Ombudsman auch die Zusage bezüglich Verzicht auf eine Vorfälligkeitsentschädigung dahinfiel.