

# Versäumte Kündigung eines Rahmenvertrags für Hypotheken

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2020/17**

Ein Ehepaar hatte eine Festhypothek bei der Bank. Zwei Monate bevor diese auslief, kontaktierten die Kunden die Bank und holten eine Offerte für deren Verlängerung ein. Da die Offerte einer Konkurrenzbank wesentlich günstiger war, entschlossen sich die Kunden, die Hypothek von dieser anderen Bank ablösen zu lassen. Ihre bisherige Bank wies sie darauf hin, dass sie gestützt auf den Rahmenvertrag für Hypotheken eine sechsmonatige Kündigungsfrist zu beachten hätten. Dies hatten die Kunden übersehen. Zwischen dem Ablauf der Festhypothek und dem Ablauf dieser Kündigungsfrist verrechnete die Bank ihnen den Zinssatz für variable Hypotheken, welcher mit 2,75 % wesentlich höher war als derjenige der abgelaufenen Festhypothek. Die Kunden fühlten sich dadurch übervorteilt und riefen den Ombudsman an. Die Bank liess sich im Ombudsverfahren nicht zu einem Entgegenkommen bewegen.

Das Ehepaar war seit dem Bau ihrer Liegenschaft vor rund 25 Jahren Kunde der Bank. Neben der Hypothek nutzte die ganze Familie diverse Konto- und Vorsorgeprodukte. Gemäss Darstellung der Kunden hatten sie die Hypothek durchwegs in Form von Festhypotheken genutzt. Die Bank habe sie dabei vor Ablauf einer Festhypothek nie aktiv kontaktiert. Vielmehr habe die Übung bestanden, dass sie die Bank ungefähr zwei Monate vor Ablauf der jeweiligen Festhypothek kontaktierten und jeweils eine Anschlussfinanzierung aushandelten. Sie seien überzeugt gewesen, dass sie bei Ablauf einer Festhypothek frei waren, die Finanzierung gegebenenfalls bei einer anderen Bank zu suchen, und keine vertragliche Verpflichtung zur Weiterführung derselben bei der bisherigen Bank bestand.

Der Rahmenvertrag für Hypotheken, welchen sie vor längerer Zeit unterzeichnet hatten und welcher die Nutzung der jeweilig konkret gewählten Hypothekarprodukte regelte, sah jedoch etwas anderes vor. Er enthielt eine Kündigungsbestimmung, wonach in jedem Fall gegenseitig eine sechsmonatige Kündigungsfrist einzuhalten sei, selbst bei einer Festhypothek mit einem konkreten Ablaufdatum. Falls die Parteien sich nicht über eine andere Anschlussfinanzierung einigten, sah der Vertrag vor, dass die Bank bis zum Ablauf der Kündigungsfrist den Zinssatz für variable Hypotheken in Rechnung stellen durfte. Dieser heute nur noch selten nachgefragte Zinssatz ist dort, wo er noch angeboten bzw. verwendet wird, gemäss der Erfahrung des Ombudsman relativ hoch und scheint, anders als zum Beispiel die Zinssätze für Fest- oder Geldmarkthypotheken, den günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken kaum Rechnung zu tragen.

Die vertragliche Situation war nach Ansicht des Ombudsman klar. In der Produktebestätigung für die Festhypothek wurden die Kunden auf das Kündigungserfordernis explizit hingewiesen. Da sich jedoch immer wieder Kunden der betroffenen Banken beim Ombudsman melden, welche diese Kündigungsbestimmung übersehen hatten und die dadurch entstandene Situation als äusserst unfair erachten, entschloss er sich trotzdem, die Bank zu bitten, den Fall noch einmal zu prüfen. Er hatte in der Vergangenheit gegenüber der Bank auch schon angeregt, die fragliche Bestimmung zu überarbeiten und kundenfreundlicher auszugestalten, z. B., indem auf das Kündigungserfordernis für Hypothekarprodukte mit einem klaren Enddatum verzichtet wird oder aber mit einem klaren Prozess sichergestellt wird, dass die Kunden von der Bank so rechtzeitig vor dem Ablauf eines solchen Produkts kontaktiert werden, dass sie die Kündigungsfrist noch einhalten können.

In Parallelfällen ist es dem Ombudsman immer wieder gelungen, einvernehmliche Lösungen zu erzielen, zumal die durch den variablen Zinssatz für die Bank erzielte üppige Zinsmarge ein Entgegenkommen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erleichtern können sollte. Schliesslich erlaubt es eine freundliche Trennung nach einer langjährigen Kundenbeziehung einer Bank eher, einen verlorenen Kunden wieder einmal zurückzugewinnen und sollte deshalb nach Ansicht des Ombudsman auch in ihrem Interesse sein. Im vorliegenden Fall lehnte die Bank jedoch jegliches Entgegenkommen ab und beharrte auf der strikten Umsetzung der vertraglichen Bestimmungen. Dem Ombudsman blieb nichts anderes übrig, als den Fall mit einem erläuterten Bescheid ohne Ergebnis für die Kunden abzuschliessen.