

Vertragsänderung von variabler zu Festhypothek

Thema: **Hypothek allgemein** Fallnummer: **2013/19**

Der Kunde mit einer variablen Hypothek habe vor drei Jahren mit der Bank telefonisch vereinbart, einen Teil in eine Festhypothek umzuwandeln. Die Vertragsänderung wurde nicht schriftlich bestätigt. Beim Verkauf des Hauses stellte die Bank für die vorzeitige Rückzahlung der Festtranche eine Vorfälligkeitsprämie in Rechnung. Der Kunde war der Meinung, eine solche sei nie vereinbart worden. Im Rahmen des Vermittlungsverfahrens konnte eine gütliche Einigung erzielt werden.

Der Kunde habe 2009 telefonisch vereinbart, seine seit vielen Jahren bestehende variable Hypothek, welche gemäss Vertrag eine sechsmonatige Kündigungsfrist vorsah, in zwei Tranchen aufzuteilen, eine weiterhin variabel, eine auf fünf Jahre fest. Diese Vertragsänderung sei nie schriftlich bestätigt worden, die belasteten Zinsen hätten aber der telefonisch vereinbarten Regelung entsprochen. Die Bank eröffnete dem Kunden, nachdem dieser sie 2012 über den bevorstehenden Verkauf des Hauses und die beabsichtigte Rückzahlung der ganzen Hypothek auf sechs Monate informiert habe, es falle für die vereinbarte Festhypothek eine Vorfälligkeitsprämie an. Der Kunde vertrat die Auffassung, eine solche Prämie sei nie vereinbart worden und gelangte an den Ombudsman.

Nach Ansicht der Bank wurde die Festbindung mündlich vereinbart. Sie verzichtete auf einen neuen formellen schriftlichen Vertrag angesichts der geradezu freundschaftlichen Beziehungen mit dem Kunden. Zudem habe dieser, in führender Stellung im Finanzbereich tätig, wissen müssen, dass die vorzeitige Rückzahlung einer Festhypothek eine Vorfälligkeitsprämie, berechnet nach branchenüblichen Kriterien, zur Folge habe. Ungeachtet dessen habe die Bank bereits aus Kulanzgründen auf einen beträchtlichen Teil der ihr zustehenden Prämie von 20 000 Franken verzichtet und diese auf noch 12 000 Franken reduziert. Zu weiteren Zugeständnissen sei sie nicht bereit.

Der Ombudsman kam zum Schluss, dass ein Wechsel von einer variablen auf eine teilweise feste Hypothek grundsätzlich mündlich vereinbart werden kann. Entsprechend unbestritten war die Einigung über die Eckwerte wie Betrag, Zinssatz und Laufzeit des festen Teils bei unveränderter Sicherstellung. Unbestritten war aber auch, dass sich die Parteien nie über die Möglichkeit, respektive die Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung der festen Tranche geeinigt hatten, was vor der Rückzahlung vonnöten gewesen wäre.

Der Ombudsman wies aber auch darauf hin, dass Vertragsänderungen, wie die Wandlung eines Teils der bestehenden Hypothek in eine Festbindung, je nach Grundvertrag von den Banken üblicherweise schriftlich bestätigt werden. Da der ursprünglich abgeschlossene Vertrag keine Wahlmöglichkeit für eine Festbindung vorsah, hätte die Bank dem Kunden erwartungsgemäss einen neuen Vertrag zur formellen Gegenzeichnung zustellen und so für Klarheit sorgen sollen, auch wenn dem Kunden aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit Kenntnisse in finanziellen Belangen zuzumessen waren.

Gestützt auf diese Überlegungen des Ombudsman hat sich die Bank bereit erklärt, die Vorfälligkeitsprämie von 12 000 Franken auf schliesslich noch 8 500 Franken zu reduzieren. Der Kunde folgte der Empfehlung des Ombudsman und akzeptierte das Angebot der Bank.

