

Vorfälligkeitsentschädigung für eine vorzeitig zurückbezahlte Festhypothek

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2017/03**

Der Kunde hatte seine Liegenschaft verkauft. Da er zwei laufende Hypotheken vorzeitig zurückbezahlen musste, verlangte die ihn betreuende Geschäftsstelle der Bank von ihm hohe Vorfälligkeitsentschädigungen, obschon eine andere Geschäftsstelle der gleichen Bank den Käufern die für die Finanzierung notwendige Hypothek gewähren konnte. Der Kunde verlangte von der Bank deswegen ein Entgegenkommen, welches seiner Ansicht nach ungenügend ausfiel. Ein dem Kunden direkt unterbreitetes Angebot zog die Bank im Rahmen des Ombudsverfahrens zurück und verschloss sich der Empfehlung des Ombudsmann, sie solle dem Kunden etwas weitergehend entgegenkommen. Nach Abschluss des Verfahrens offerierte sie dem Kunden trotzdem die vom Ombudsmann empfohlene Entschädigung, was dieser annahm.

Die Liegenschaft des Kunden war mit zwei Hypotheken finanziert. Eine davon war eine Festhypothek, welche vor einigen Jahren zu einem im Vergleich mit den heutigen Verhältnissen relativ hohen Zinssatz abgeschlossen worden war und noch eine mehrjährige Restlaufzeit hatte. Der Kunde musste seine Liegenschaft aus privaten Gründen verkaufen und sah sich wegen des zwischenzeitlich gesunkenen Zinsniveaus mit einer hohen Vorfälligkeitsentschädigung konfrontiert. Die Bank nahm zu deren Berechnung einen negativen Wiederanlagesatz an, sodass der Betrag der Vorfälligkeitsentschädigung grösser war, als der Zinsbetrag, welcher bis zum ordentlichen Laufzeitende der Festhypothek geschuldet gewesen wäre. Da eine andere Geschäftsstelle der Bank den Käufern der Liegenschaft die für die Finanzierung notwendige Hypothek gewährt hatte, war der Kunde der Ansicht, die Bank müsse ihm bei der Vorfälligkeitsentschädigung entgegenkommen. Diese reduzierte die Vorfälligkeitsentschädigung von rund 60 000 CHF um 5000 CHF. Der Kunde erachtete dieses Angebot als ungenügend und wandte sich an den Ombudsmann.

Der Kunde sah ein, dass durch die vorzeitige Rückzahlung der von ihm aufgenommenen Hypotheken eine Vorfälligkeitsentschädigung geschuldet war. Dies war in den von ihm unterzeichneten Verträgen so vorgesehen und die Art, wie diese berechnet wird, war ebenfalls vertraglich geregelt. Gestützt auf den Vertrag schuldete der Kunde die Differenz zwischen dem mit ihm für die Hypotheken vereinbarten Zinssatz und dem für die Restlaufzeit für das vorzeitig zurückbezahlte Kapital erzielbaren Wiederanlagesatz auf dem Geld- und Kapitalmarkt. Nach Auffassung des Kunden hätte die Bank aber die Wiederanlagemöglichkeit des Kapitals bei der erfolgten Käuferfinanzierung berücksichtigen sollen. Die Käufer wollten die laufenden Hypotheken zwar nicht übernehmen, sondern hatten mit der Bank für ihre Hypothek wesentlich günstigere Zinssätze nach den heutigen Marktbedingungen ausgehandelt. Sie hatten jedoch mehr Kapital aufgenommen, und die Laufzeit ihrer Hypothek überstieg die Restlaufzeit der Hypotheken des Kunden. Da sich die Bank einerseits mit der Vorfälligkeitsentschädigung gegenüber dem Kunden für die vorzeitige Rückzahlung der Hypotheken für die während der Restlaufzeit entfallenden Zinserträge vollumfänglich schadlos hielt und gleichzeitig auf derselben Liegenschaft eine neue Hypothek gewähren konnte, führte dies wirtschaftlich dazu, dass sie für die Restlaufzeit die Zinsmargen für beide Hypotheken erhielt. Zudem trug sie für die vorzeitig zurückbezahlten Hypotheken keine Risiken mehr. Aus diesen Gründen erwartete der Kunde von der Bank ein Entgegenkommen in der Grössenordnung von insgesamt

15 000 CHF bis 20 000 CHF. Nach der Intervention des Ombudsmann wollte die Bank das Gespräch noch einmal direkt mit dem Kunden aufnehmen, sodass das Verfahren vorerst sistiert wurde. Im Rahmen dieser Verhandlungen offerierte die Bank dem Kunden ein weiteres Entgegenkommen von 5000 CHF, was zusammen mit der bereits erfolgten Reduktion der Vorfälligkeitsentschädigung 10 000 CHF ausmachte. Der Kunde war damit nicht zufrieden und wandte sich erneut an den Ombudsmann.

Dieser empfahl der Bank, dem Kunden mit insgesamt 15 000 CHF entgegenzukommen. Die Bank war dazu nicht bereit und zog auch das direkt gegenüber dem Kunden gemachte Vergleichsangebot zurück, da er dieses abgelehnt hatte und sie sich nicht mehr daran gebunden fühlte. Sie hielt vorab fest, dass der Kunde einen Vertrag mit fester Laufzeit abgeschlossen habe und grundsätzlich an diesen gebunden sei. Nach Ansicht der Bank war sie vertraglich nicht verpflichtet, bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu berücksichtigen, dass sie den Käufern der Liegenschaft die Finanzierung gewähren konnte. Dies würde bedeuten, dass sie den Ertragsausfall, den sie durch die vorzeitige Rückzahlung einer Festhypothek erleidet, mit dem Neugeschäft subventionieren würde. Anders wäre dies nur dann, wenn die Hypothek des Verkäufers in genau gleicher Höhe und mit den gleichen Konditionen von den Käufern übernommen worden wäre und eine Vorfälligkeitsentschädigung somit ganz hätte vermieden werden können. Dies hätten die Parteien aber vorliegend abgelehnt. Man könne im konkreten Fall auch nicht von einer Nachfolgefiananzierung sprechen, auch wenn die Neufinanzierung der Liegenschaft nur deswegen möglich war, weil sie verkauft worden war und die darauf lastenden Hypotheken vom Verkäufer vorzeitig zurückbezahlt wurden. Bei der vorzeitigen Rückzahlung einer Festhypothek handle es sich um ein ausserordentliches Ereignis, mit welchem eine fest vereinbarte Anlagemöglichkeit der Bank unerwartet weg falle. Gestützt auf den Hypothekarvertrag werde vereinbart, dass der Hypothekarschuldner, welcher den Vertrag vorzeitig beende, die Bank dafür vollständig schadlos halten müsse. Die vorzeitige Rückzahlung führe dazu, dass die Bank das Kapital in eine Anlage auf dem Geld- und Kapitalmarkt mit vergleichbaren Risiken platzieren müsse. Die entsprechenden Zinssätze für die im vorliegenden Fall relevanten Restlaufzeiten seien negativ.

Der Ombudsmann zeigte sich von der Haltung der Bank enttäuscht. Grundsätzlich erwartet er, dass eine Bank Vergleichsangebote, welche sie einem Kunden unterbreitet hat, im Rahmen des Vermittlungsverfahrens aufrechterhält. Die vertragliche Regelung, auf welcher die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung beruhte, ist allerdings marktüblich. Umstritten und gerichtlich seines Wissens nach wie vor ungeklärt ist die Frage, ob gestützt auf eine solche Klausel von den Banken negative Wiederanlagesätze angewendet werden dürfen. Dies hatte aber im konkreten Fall lediglich geringfügige Auswirkungen zulasten des Kunden und war als Einzelfrage nicht Gegenstand der Auseinandersetzung. Der Ombudsmann war jedoch der Ansicht, dass aufgrund der Gesamtumstände des Falles ein weitergehendes Entgegenkommen der Bank angemessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederholt vorgebrachten und unbeugsamen Haltung der Bank musste er das Vermittlungsverfahren erfolglos einstellen. Kurz danach wurde er zu seiner Überraschung vom Kunden informiert, die Bank habe ihn kontaktiert und ihm mitgeteilt, sie werde ihm nun doch etwas weitergehend entgegenkommen. Der offerierte Betrag entsprach dem im Rahmen des Vermittlungsverfahrens unterbreiteten Vorschlag des Ombudsmann. Der Kunde nahm dieses Angebot der Bank an. Er hatte sich aber bereits früher im Verfahren entschlossen, die Bank zu wechseln, da das für eine Kundenbeziehung notwendige Vertrauensverhältnis aus seiner Sicht nicht mehr gegeben war.