

Vorfälligkeitskosten bei Verkauf von Stockwerkeinheiten

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2017/04**

Der Kunde besass ein Mehrfamilienhaus mit fünf vermieteten Wohnungen. Im Jahr 2015 schloss er bei der Bank eine 10-jährige Festhypothek ab. Ein Jahr später eröffnete er der Bank, er wolle die fünf Wohneinheiten alle im Stockwerkeigentum verkaufen. Die Bank habe ihm im Gespräch zugesichert, es liessen sich Möglichkeiten zur Vermeidung von Vorfälligkeitskosten finden. Trotzdem habe ihn die Bank dann ohne Rücksprache mit rund 30 000 CHF belastet. Er verlangte von der Bank, auf die belastete Vorfälligkeitsentschädigung von 30 000 CHF zu verzichten. Die Bank erklärte sich nach anfänglicher Weigerung im Rahmen des Ombudsverfahrens zur Rückvergütung des gesamten Betrags bereit.

Das sich im Besitz des Kunden befindende Mehrfamilienhaus mit fünf vermieteten Wohneinheiten war von der Bank seit Jahren mit einer Hypothek finanziert. Anfangs 2015 entschloss sich der Kunde zum Abschluss einer Festhypothek mit 10-jähriger Laufzeit. Als er sich bereits im Folgejahr mit dem Gedanken trug, die Wohneinheiten alle im Stockwerkeigentum zu verkaufen, führte er Gespräche mit der Bank über Möglichkeiten zur Vermeidung der im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Hypothek anfallenden Vorfälligkeitskosten. Dabei sei ihm von der Bank versprochen worden, man werde auf jeden Fall entsprechende Lösungen finden. Im Mittelpunkt sei dabei im Raum gestanden, dass die Käufer die Finanzierung wenn immer möglich über die Bank abzuschliessen hätten. Aufgrund dieser Gespräche mit der Bank beauftragte der Kunde einen Vermittler mit dem Verkauf der Wohnungen. Der Kunde warf der Bank vor, den restlichen Teil der Hypothek über den Notar ohne Mitteilung an ihn unter Belastung einer Vorfälligkeitsentschädigung von 30 000 CHF zurückgeführt zu haben. Dies sei bereits nach dem Verkauf der vier ersten Stockwerkeigentumseinheiten und somit zu einem Zeitpunkt geschehen, als noch nicht alle Einheiten verkauft gewesen seien. Damals sei noch nicht klar gewesen, wie viele Käufer schliesslich ihre Finanzierung mit der Bank abschliessen würden. Der Kunde sah den Grund für dieses Verhalten darin, dass die Bank bei den ersten Verkäufen zu viel Schuldbriefdeckung freigegeben habe, sodass es bei seiner Resthypothek zu einer Unterdeckung gekommen sei. Aufgrund der Schilderungen des Kunden konnte sich der Ombudsman kein vollständiges Bild des Falles machen. Unklar blieb insbesondere, ob und wenn ja welche verbindlichen Zusagen zum Wegfall der wie üblich vertraglich vereinbarten Vorfälligkeitskosten seitens der Bank abgegeben wurden. Da die Bank zudem in ihrer direkten Antwort an den Kunden nur am Rande auf seine Vorbehalte bezüglich Abwicklung der einzelnen Verkäufe einging, gelangte der Ombudsman an die Bank. Deren erste Stellungnahme fiel erneut etwas gar kurz aus. Die Bank konzentrierte sich auf den Standpunkt, die Vorfälligkeitskosten seien deshalb entstanden, weil der Käufer der letzten verkauften Wohneinheit die Finanzierung bei einer anderen Bank abgeschlossen habe. Deshalb sei auf dem betreffenden Anteil der Hypothek von 200 000 CHF die vertraglich vereinbarte Vorfälligkeitsprämie zur Anwendung gelangt. Der Kunde sei im Übrigen in den Vorgesprächen informiert worden, dass die vertraglich vereinbarten Vorfälligkeitskosten nur dann vermeidbar seien, wenn sich alle Käufer zur Finanzierung bei der Bank bereit erklären würden. Sie lehnte in erster Lesung jegliches Entgegenkommen an den Kunden ab.

Diese Haltung und die nicht bereinigten Unklarheiten über die vom Kunden geschilderten Abläufe veranlassten den Ombudsman, erneut an die Bank zu gelangen. Er ersuchte diese, detailliert auf die

vom Kunden beanstandeten Abläufe, insbesondere die chronologische Entwicklung des Kreditbetrags, der Geldflüsse aus den Verkäufen und der im Zuge der Verkäufe jeweils verbleibenden Restbeträge der Hypothek und der Schuldbriefdeckung sowie zur direkt mit dem Notar erfolgten Abrechnung Stellung zu nehmen. Unabhängig von diesen Fragen und den vertraglichen Vereinbarungen bezüglich Vorfälligkeitskosten interessierte den Ombudsman zudem noch, wie hoch die Summe aller bei der Bank von den Käufern abgeschlossenen Hypotheken am Schluss zu liegen kam. Vor dem Hintergrund der vom Kunden behaupteten Zusage der Bank, sie würde Lösungen zur Vermeidung der Vorfälligkeitskosten finden, stellte sich je nach Grössenordnung dieser Neuhypotheken für ihn die Frage, ob es recht und billig sei, dass der Kunde angesichts der vermutlich von der Bank von den neuen Schuldner vereinnahmten Zinsen eine Vorfälligkeitsprämie entrichten muss.

Die Bank teilte dem Ombudsman anschliessend mit, die Belastung der Vorfälligkeitsprämie sei vertragskonform und somit rechtmässig gewesen. Aus ökonomischer Sicht sei sie jedoch nach nochmaliger Prüfung zum Schluss gelangt, dass sie durch die Finanzierungen der Käufer insgesamt hinsichtlich Kreditbetrag, Laufzeit und Zinssatz nicht schlechter gestellt sei als vor dem Verkauf. Sie sei deshalb bereit, dem Kunden die belastete Vorfälligkeitsprämie von 30 000 CHF vollumfänglich zurückzuerstatten. Da die Bank damit der Forderung des Kunden vollumfänglich entsprach, ging sie nicht mehr näher auf die einzelnen Fragen im Zusammenhang mit den Beanstandungen des Kunden über den Ablauf der Abverkäufe und Schuldbriefauslieferungen ein. Der Kunde akzeptierte dankend.