

# Vorzeitige Auflösung einer Festhypothek

Thema: **Hypothek allgemein** Fallnummer: **2013/18**

Der von den Parteien abgeschlossene Festhypothekenvertrag sah keine einseitige Auflösung vor Ende der Laufzeit vor. Trotzdem wünschte der Kunde einen vorzeitigen Ausstieg. Die Bank beharrte vorab auf der Erfüllung des Vertrags, akzeptierte dann aber im Rahmen des Ombudsverfahrens eine vorzeitige Rückzahlung gegen Entrichtung der marktüblichen Vorfälligkeitsentschädigung.

Festhypothekenverträge können bezüglich Konditionen für einen vorzeitigen Ausstieg unterschiedlich ausgestaltet sein. Die meisten Banken bieten dem Kunden die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung. Bei einer anderen, weniger gebräuchlichen Vertragsform kann der Kunde nur bei Handänderung des belehnten Objekts vorzeitig aussteigen. In beiden Varianten kommt die marktübliche Vorfälligkeitsprämie zur Anwendung, in der Regel die Differenz zwischen dem vereinbarten Hypothekensatz und dem Wiederanlagesatz auf dem Geld- und Kapitalmarkt, berechnet für die Restlaufzeit. Im vorliegenden Fall war zwischen dem Kunden und der Bank vereinbart, dass ein Ausstieg nur bei Handänderung des Objektes möglich ist. Da sich der Kunde mit der Bank überworfen hatte und einen Vertrauensverlust geltend machte, wollte er jedoch die Hypothek vorzeitig von einer anderen Bank ablösen lassen. Dabei erklärte er sich bereit, die Bank schadlos zu halten. Trotzdem beharrte die Bank auf einer Vertragserfüllung seitens des Kunden, worauf dieser an den Ombudsman gelangte.

Der Ombudsman vertritt die Meinung, dass Verträge von beiden Seiten einzuhalten sind. Er konnte deshalb grundsätzlich nachvollziehen, dass auch die Bank denselben Standpunkt einnahm. Abhängig von den konkreten Umständen kann ein Beharren auf der Ausdienung eines Vertrags trotz offerierter Schadloshaltung aber auch als mutwillig oder gar rechtsmissbräuchlich erscheinen. Angesichts der Umstände des vorliegenden Falles entschied sich der Ombudsman, an die Bank zu gelangen. Der Kunde hatte kein Vertrauen mehr, wollte unbedingt die Geschäftsbeziehung beenden und war bereit, die Bank zu entschädigen. Sie würde also infolge des Ausstiegs keine finanziellen Nachteile erleiden. Der Ombudsman bat deshalb die Bank, ihre Haltung unter diesem Aspekt zu überdenken. Die Bank erklärte sich anschliessend bereit, den Kunden gegen eine direkt mit diesem ausgehandelte Entschädigung vorzeitig aussteigen zu lassen.