

Vorzeitige Auflösung einer Festzinshypothek: Mündliche Vereinbarung über die zu leistende Entschädigung

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2010/05**

Der Kunde wollte eine mit einer Festzinshypothek belastete Liegenschaft erwerben. Er vereinbarte mit dem Verkäufer, dass er die Festzinshypothek übernehme. In der Folge verhandelte er mit der Bank über eine neue 8-jährige Festzinshypothek. Eine Einigung wurde erzielt. Zehn Tage später kaufte er die Liegenschaft. Rund zwei Monate später stellte ihm die Bank einen Einzahlungsschein zu und bat um Überweisung der im Zusammenhang mit der Auflösung der „alten“ Hypothek mündlich vereinbarten und auf einen Viertel reduzierten Vorfälligkeitsentschädigung von CHF 30'000. Der Kunde reagierte erst auf die Mahnung der Bank. Er bestritt, dass eine Vereinbarung in der von der Bank behaupteten Form getroffen worden sei. Vielmehr sei gar keine Entschädigung geschuldet, da er mit der Bank einen neuen Vertrag abgeschlossen habe. Für seine Version spreche auch, dass die Bank beim Abschluss des Vertrages keinen Vorbehalt angebracht und erst rund zwei Monate nach der Vertragsunterzeichnung eine Forderung gestellt habe. Die Bank entgegnete, es könnten mehrere Mitarbeiter bezeugen, dass eine Vereinbarung über CHF 30'000 getroffen worden sei. Dass die Rechnungstellung erst zwei Monate nach der Vertragsunterzeichnung stattfand, erklärte sie damit, dass das fragliche Kundenkonto kein genügendes Guthaben aufgewiesen habe. Der Kunde habe deshalb um die Zustellung eines Einzahlungsscheins gebeten. Als die Bank den Kunden vor den Friedensrichter vorladen liess, gelangte er an den Ombudsman.

Die wesentliche Frage lautete in diesem Fall: Ist eine Vereinbarung in der von der Bank behaupteten Weise zustande gekommen oder nicht? Da der Ombudsman kein Beweisverfahren durchführen und nicht entscheiden kann, konnte er diese Frage nicht beantworten. Weil er aber doch auf beiden Seiten Schwachstellen sah, unternahm er dennoch einen Schlichtungsversuch. Auch er erachtete es als ungewöhnlich, dass die Bank die von ihr behauptete Abmachung nicht schriftlich festgehalten oder zumindest bei der Zustellung des neuen Vertrages darauf hingewiesen oder einen Vorbehalt angebracht hatte. Der Kunde – es handelte sich um eine im Immobilienhandel tätige Person – musste sich nach Meinung des Ombudsman vorhalten lassen, dass er nicht reagierte, als er mit einer seiner Meinung nach unberechtigten, aber doch recht beträchtlichen Forderung von CHF 30'000 konfrontiert wurde. Die Bank erklärte sich in der Folge bereit, ihre Forderung nochmals um die Hälfte zu reduzieren. Sie machte aber auch klar, dass es sich um das letzte Angebot handle, welches nur deshalb erfolge, weil ein Prozess lange daure und mit einem grossen Aufwand verbunden sei. Der Kunde war damit nicht zufrieden. Er argumentierte, die Bank müsse den Abschluss der Vereinbarung beweisen. Da sie dies nicht könne, trage sie ein viel grösseres Prozessrisiko. Er unterbreitete einen Gegenvorschlag und erklärte sich zur Zahlung von CHF 5'000 bereit. Die Bank liess sich auf keine weiteren Diskussionen ein. Sie erklärte die Verhandlungen für gescheitert und bat den Ombudsman, dem Kunden mitzuteilen, dass er in den nächsten Tagen nun definitiv eine Vorladung zur dem Gerichtsverfahren vorausgehenden Sühneverhandlung erhalten werde.

Der Ombudsman konnte sich des Eindrucks nicht erwehren, dass hier eine Chance vertan wurde. Zudem zeigte sich einmal mehr, dass im Rahmen eines für beide Seiten freiwilligen Schlichtungsverfahrens keine Maximalforderungen durchgesetzt werden können, wenn bereits die

Sachlage umstritten ist.