

Zinssatz und Ablösedatum einer abgelaufenen Festhypothek

Thema: **Festhypothek** Fallnummer: **2016/07**

Der Kunde hatte eine Festhypothek mit der Bank, welche regelmässig um in der Regel fünf Jahre verlängert wurde. Die Bank wollte diese überprüfen und hat kurz vor deren Ablauf beim Kunden Unterlagen über die Liegenschaft und seine Einkommensverhältnisse verlangt. Die Überprüfung war noch nicht abgeschlossen, als die Festhypothek ausgelaufen ist. Der Kunde hat sich schliesslich entschieden, die Bank zu wechseln. Diese beharrt auf einer sechsmonatigen Kündigungsfrist und verlangt vom Kunden ab dem Auslaufdatum der Festhypothek den Zinssatz für variable Hypotheken, welcher wesentlich höher als derjenige einer fünfjährigen Festhypothek ist. Die Parteien finden schliesslich unter Vermittlung des Ombudsmann sowohl beim Zinssatz, wie auch beim Ablösedatum einen Kompromiss.

Der Kunde hatte gemäss seinen Angaben eine gute, langjährige Geschäftsbeziehung mit der Bank. Er war es sich gewohnt, dass ihn die Bank jeweils rechtzeitig vor dem Ablaufdatum auf seine auslaufende Festhypothek aufmerksam machte und diese regelmässig um üblicherweise fünf Jahre verlängert wurde. Beim letzten Ablaufdatum sei dies aber nicht so gewesen, sodass es ihm entgangen sei, dass die Festhypothek Ende September 2015 ausgelaufen war. Im Oktober habe die Bank von ihm dann diverse Unterlagen beschafft, was ihn stutzig gemacht habe. Er habe sich deshalb entschlossen, die Bank zu wechseln und von seiner neuen Bank anstandslos eine Festhypothek mit guten Konditionen erhalten. Als Ablösedatum sei der 28. Dezember 2015 vereinbart worden. Nun beharre die alte Bank aber auf einer sechsmonatigen Kündigungsfrist und lasse eine Ablösung erst im Juni 2016 zu. Zudem werde ihm ab dem 1. Oktober 2015 der Zinssatz für eine variable Hypothek von 2,875 % verrechnet. Dies sei doppelt so viel, als er für die abgelaufene Festhypothek bezahlt habe. Der Ombudsmann hat den Kunden in einem ersten Schritt gebeten, ihm den Hypothekarvertrag und die dazugehörigen allgemeinen Bestimmungen zukommen zu lassen und selber zu prüfen, was darin für den Fall einer auslaufenden Festhypothek geregelt sei. Nachdem der Kunde dem Ombudsmann die einschlägigen vertraglichen Regelungen zur Verfügung gestellt hat, ist dieser zur Überzeugung gelangt, dass die Bank sich wahrscheinlich vertragskonform verhalten hatte, da im Vertrag geregelt war, dass eine Festhypothek als variable Hypothek mit dem entsprechenden Zinssatz weitergeführt wird, wenn sich die Parteien nicht rechtzeitig über die Form der Anschlussfinanzierung einigen konnten. Für die variable Hypothek war eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart.

Der Ombudsmann hat sich trotzdem entschlossen, von der Bank eine Stellungnahme einzuholen, vor allem, weil er ihre Darstellung des Sachverhalts in Erfahrung bringen wollte. Die Bank erklärte ihm, der Kunde sei bereits im September 2015, zwölf Tage vor Ablauf der Festhypothek, von der Bank kontaktiert und gebeten worden, aktuelle Unterlagen über die Liegenschaft und seine Einkommensverhältnisse einzuliefern. Dies, da die eingereichten Steuerunterlagen veraltet waren und die Bank sich gestützt darauf kein Bild über die Einkommensverhältnisse des Kunden machen konnte. Die Bank habe ihm erklärt, sie könne mit ihm erst über die Erneuerung der Festhypothek verhandeln, wenn sie die gewünschten Unterlagen zur Verfügung habe, und die Hypothek werde bis dann als variable Hypothek geführt. Der Kunde habe sich dann entschieden, die Bank zu wechseln, und ihr dies am 14. Dezember 2015 mitgeteilt. Da die variable Hypothek eine sechsmonatige Kündigungsfrist habe, sei eine Ablösung erst am 14. Juni 2016 möglich. Sie habe einer Ablösung per 28. Dezember

2015 nie zugestimmt, sei jedoch bereit, im vorliegenden Fall eine Ablösung bereits am 14. April 2016 zuzulassen. Die Bank stütze sich für ihre Haltung auf die einschlägigen vertraglichen Regelungen.

Nach Würdigung der beiden Standpunkte hat der Ombudsman der Bank für ihr Entgegenkommen beim Ablösestermin gedankt und sie gebeten, dem Kunden mit dem Zinssatz zwischen dem Auslaufdatum der Festhypothek und dem Ablösestermin entgegenzukommen. Er zeigte Verständnis für das Anliegen der Bank, die Grundlagen für die Hypothek periodisch zu überprüfen, war jedoch der Ansicht, dass der Kunde hierfür reichlich spät kontaktiert wurde. Die Frist von lediglich zwölf Tagen vor Ablauf der Festhypothek erschien ihm in dieser langjährigen Kundenbeziehung, bei welcher unbestrittenermassen die Übung bestanden hatte, ablaufende Festhypotheken regelmässig zu verlängern, zu knapp. Er schlug dem Kunden und der Bank vor, sich auf einen Zins in der Mitte zwischen dem Satz der ausgelaufenen Festhypothek von 1,3 % und demjenigen der variablen Hypothek von 2,875 %, d.h. auf 2 % zu einigen. Beide waren damit einverstanden. Nachdem die neue Bank des Kunden den Ablösestermin vom 14. April 2016 ebenfalls akzeptierte, konnte der Fall zur Zufriedenheit aller Beteiligten vergleichsweise geregelt werden.