

Rechtliche und finanzielle Probleme beim Hypothekendarvertrag

Thomas Elmiger

Rechtsanwalt
lic. iur.,
HEV Aargau



Thomas Hager

eidg. dipl.
Immobilientreuhänder,
HEV Aargau



Beim Kauf eines Hauses schliesst die Käufer-schaft mit der Bank meist vorgängig einen Hypothekendarvertrag ab, sei es, dass sie das Haus aus steuerlichen Gründen nicht bar bezahlen will oder sie nicht die erforderlichen Mittel hat, um das Haus ohne Fremdmittel zu erwerben.

Beim Hypothekendarvertrag handelt es sich um ein Kreditgeschäft, bei dem die Bank Geld dem Hypothekendarnehmer zur Verfügung stellt und der Eigentümer Schuldbriefe oder eine Grundpfandverschreibung als Sicherheit zur Verfügung stellt sowie periodisch Zinsen bezahlen muss. Es handelt sich damit um eine Unterart des Darlehensvertrags (Art. 312 ff. OR).

Zur Auflösung (Beendigung) des Darlehensverhältnisses und dessen Liquidation kann es – wie bei allen Dauerschuldverhältnissen – grundsätzlich entweder wegen des Ablaufs der vereinbarten Vertragsdauer kommen (Darlehen auf bestimmte Dauer) oder wegen einer Kündigung (Darlehen auf unbestimmte Dauer) kommen.

Zustandekommen des Hypothekendarvertrags

Darlehensverträge und damit auch Hypothekendarverträge sind grundsätzlich formfrei gültig. Wenn die Bank und der Kunde sich am Telefon über die wesentlichen Vertragspunkte geeinigt haben, kommt ein Hypothekendarvertrag grundsätzlich zustande. Im Nachhinein

lässt sich aber der Gesprächsinhalt mangels Zeugen kaum mehr eindeutig ermitteln, weshalb derjenige, der den Abschluss eines Vertrags behauptet bzw. Rechte daraus ableitet, diesen auch beweisen muss (vgl. Art. 8 ZGB).

Arten von Hypotheken – Die Festhypothek

Banken bieten verschiedene Hypothekendarprodukte mit unterschiedlichen Laufzeiten, Beendigungsmöglichkeiten und Zinsmodalitäten an. Bei Festhypotheken steht der Zinssatz beim Vertragsabschluss für eine bestimmte Laufzeit fest. Während dieses Zeitraums profitieren die Hypothekendarnehmer nicht von sinkenden Zinssätzen, dafür kennt er die Zinsbelastung genau. Zu beachten ist aber, dass diese Sicherheit einen Aufpreis hat, zumal langfristige Kredite im Normalfall deutlich teurer sind als kurzfristige. Festhypotheken können attraktiv sein, wenn man steigende Zinsen erwartet und die Budgetsicherheit des Eigentümers im Vordergrund steht.

Achtung: Vorfälligkeitsentschädigung

Die Vertragsbedingungen vieler Banken lassen bei Festhypotheken eine vorzeitige Auflösung des Hypothekendarvertrags nur zu, wenn es einen triftigen Grund für die Auflösung gibt, wie zum Beispiel den Verkauf der Liegenschaft. Oft kann die Hypothek auf eine andere Liegenschaft übertragen oder an den Käufer weitergegeben werden. Festhypotheken

lassen sich zudem oft übertragen, wenn das neue und das alte Objekt etwa gleichwertig sind. Bei vorzeitiger Auflösung des Vertrags wird oft vertraglich eine Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart, welche die entgangenen Einnahmen der Bank decken soll.

Grundsätzlich muss ein Vertrag von allen beteiligten Parteien eingehalten werden. Wenn im Vertrag keine Ausstiegsklausel existiert, ist die Bank nicht verpflichtet, den Hypothekendarnehmer vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist im Hypothekendarvertrag festgelegt und hängt von der Restlaufzeit ab. Die Summe dieser Entschädigung sind in der Praxis, vor allem bei noch langlaufenden Verträgen z.T. sehr hoch. So wurde bei einem Verkauf, bei dem eine Hypothek von Fr. 450 000.– mit einer Restdauer von sieben Jahren bestand, eine Vertragsstrafe («Penalty Fee») von über Fr. 30 000.– fällig. Es empfiehlt sich deshalb, den Vertrag bzw. die allgemeinen Geschäftsbedingungen genau zu lesen und diese Entschädigung bzw. deren Höhe schon beim Abschluss zu beachten.

Die variable Hypothek

Eine weitere Hypothekendarform ist die variable Hypothek. In der Regel haben variable Hypotheken keine feste Laufzeit. Der Vertrag kann je nach Vereinbarung nach einer Kündigungsfrist von drei oder sechs Monaten aufgelöst werden.

Der Zinssatz der variablen Hypothek steigt und folgt mit dem allgemeinen Zinsniveau, weshalb es schwierig ist, die Zinsbelastung zu budgetieren. Die variable Hypothek ist für den Kreditnehmer dann interessant, wenn sinkende Zinsen erwartet werden, bzw. wenn man keine längerfristige Finanzierung sucht (z. B. wegen eines bevorstehenden Verkaufs der Immobilie).

Die Geldmarkthypothek

Geldmarkthypotheken (auch Libor-Hypotheken genannt) sind im Grunde genommen Festhypotheken mit ganz kurzen Laufzeiten von einigen Monaten. Der Zinssatz richtet sich nach dem so genannten Libor (Abkürzung für London Interbank Offered Rate). Mit einer Geldmarkthypothek profitiert man vor allem bei sinkenden oder konstant tiefen Zinsen. Mit einem Zinsdach (so genannter Cap) kann der Hypothekendarnehmer bestimmen, wie viel Zins er höchstens für die Geldmarkthypothek zu zahlen bereit ist. Für die Absicherung bezahlt er aber eine Prämie. Zinsabsicherungen mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren lohnen sich in der Regel nicht, da das Zinsniveau innert kurzer Zeit nicht dramatisch steigt.

Die Terminhypothek

Termin- oder Forward-Hypotheken werden zu aktuellen Zinssätzen abgeschlossen, jedoch erst später ausbezahlt. Da das zukünftige Zinsniveau unbekannt ist, ist die Terminhypothek regelmässig mit einem spekulativen Risiko behaftet. Eine Terminhypothek kann sich zum Beispiel für einen Hausbesitzer lohnen, der seine Festhypothek in einem Jahr erneuern muss und damit rechnet, dass die Zinsen bis dann steigen.

Gültigkeit der allgemeinen Geschäftsbedingungen («AGBs»)

Hypothekarverträge enthalten regelmässig umfangreiche allgemeine Geschäftsbedingungen (sogenannte AGBs oder auch «das Kleingedruckte»), wobei diese inhaltlich zum Teil erheblich variieren. Sie dienen der Bank

beim Abschluss von Verträgen, die sie mit einer Vielzahl von Geschäftspartnern eingehen. Sie sind damit vorformuliert, d.h. ohne dass die Parteien den Vertrag in allen Punkten ausgehandelt hätten, und für den massenweisen Gebrauch vorgesehen. Bei der Auslegung der allgemeinen Geschäftsbedingungen werden insbesondere die Ungewöhnlichkeitsregel und die Unklarheitsregel angewendet. Nach der Ungewöhnlichkeitsregel ist eine Bestimmung unverbindlich, wenn es sich um eine ungewöhnliche Bestimmung handelt, mit der eine Partei nicht gerechnet hat und aus ihrer Sicht zur Zeit des Vertragsabschlusses vernünftigerweise auch nicht rechnen musste. Die Unklarheitsregel besagt, dass bei Mehrdeutigkeiten diejenige Bedeutung vorzuziehen sei, die für den Verfasser der auszulegenden Bestimmung ungünstiger ist.

Im Zusammenhang mit AGBs ist zudem Art. 8 UWG (Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb) zu beachten. Nach Art. 8 UWG sind allgemeine Geschäftsbedingungen, die in irreführender Weise entweder erheblich von der gesetzlichen Ordnung abweichen oder eine der Vertragsnatur erheblich widersprechende Verteilung von Rechten und Pflichten vorsehen, ungültig.

In der Praxis kommt es auch vor, dass einseitige Vertragsanpassungen nach Belieben einer Vertragspartei vorgesehen sind. Solche einseitige Änderungsrechte nach Belieben und ohne Mitteilung an die betroffene Vertragspartei sind aufgrund der daraus resultierenden übermässigen Bindung (vgl. Art. 27 Abs. 2 ZGB) nichtig.

Im Streitfall: Bankenombudsmann

Im Falle des Streites zwischen Bank und Kunde ist es ratsam, sich an den Bankenombudsmann und nicht an ein Gericht zu wenden. Der Vorteil des Bankenombudsmannes besteht insbesondere darin, dass keine Gerichts- oder Prozesskosten entstehen. Er befasst sich mit konkreten Beschwerden von Kunden gegen Banken mit Sitz in der Schweiz.

Der Kunde sollte seine Reklamation zunächst an die Bank richten und von ihr eine schriftliche Antwort verlangen. Wenn diese unbefriedigend ist, kann er sich mündlich oder schriftlich an den Bankenombudsmann wenden. Der Bankenombudsmann kann bei einer Bank Akten und Auskünfte einholen sowie Empfehlungen an die Bank abgeben.

Er ist unter folgender Internetadresse erreichbar: <http://www.bankingombudsman.ch>

Erst nach unbefriedigendem Ausgang dieses Wegs sollte nach sorgfältiger Abwägung der Erfolgchancen der Rechtsweg beschritten werden.

Fazit

Entscheidend ist die Wahl der geeigneten Hypothek, welche vom Zinsumfeld und der geplanten Dauer abhängt. Eine genaue Lektüre der kleingedruckten Vertragsbedingungen ist empfehlenswert. Im Streitfall ist zunächst der Bankenombudsmann zu kontaktieren. Der Rechtsweg über ein zuständiges Gericht sollte erst als ultima ratio in Betracht gezogen werden.



Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle
Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser
- umweltfreundlich
- ISO-Zertifiziert
- über 25 Jahre
- Lebensdauer



...und Trinkwasser
hat wieder seinen
Namen verdient!

Lining Tech
Die Nr. 1
für Rohr-Innensanierung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51
Büro Aargau, Basel, Bern: Tel. 062 891 69 86
Wallis: 027 948 44 00 | Tessin: 091 859 26 64

www.liningtech.ch