

Postfinance wälzt Risiko auf Kunden ab

Die Postbank kann Festhypotheken neu einseitig und fristlos kündigen, wenn schärfere Vorschriften ihre Finanzierung verteuern. Die Kosten für die Vertragsauflösung trägt der Kunde. *Von Charlotte Jacquemart*

Postfinance setzt sich bei ihren Kunden erneut in die Nesseln: Nachdem das Institut die Kundschaft im Dezember mit einer neuen Gebührenordnung verärgert hatte, legt sie sich nun mit Hypothekarkunden an. In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu den Hypothekar-Rahmenverträgen behält sich Postfinance vor, Festhypotheken vor Ablauf der Vertragsfrist einseitig und fristlos zu kündigen, «falls sich die Darlehenskosten von Postfinance durch Massnahmen der Nationalbank oder anderer Behörden erhöhen (Einführung von Mindestreserven, Erhöhung der Eigenmittelanforderungen)». Die Wahrscheinlichkeit, dass die Bankenaufscher dies tun, ist jüngst gestiegen, weil sich die Behörden vor einer Immobilienblase fürchten. Insbesondere die Postbank gilt als unterkapitalisiert.

Ein Postfinance-Kunde, der seine Hypothek aufstocken wollte und dabei über die AGB-Bestimmung gestolpert ist, findet dies absurd: «Damit wälzt Postfinance ein ureigenes Geschäftsrisiko auf uns Kunden ab. Wenn Postfinance ändernde Rahmenbedingungen finanziell nicht tragen kann, sollte die Bank keine Festhypotheken anbieten.» Geradezu dreist findet der aufmerksame Kunde, dass er für die fristlose Darlehenskündigung, mit deren Ursache er nichts zu tun hat, auch noch die Kosten übernehmen soll.

Auch das offenbaren die AGB: Da der Vertrag vor Ende der Laufzeit durch Postfinance aufgelöst wird, muss der Schuldner nebst Kapital und laufenden Zinsen eine pauschale Entschädigung von 0,4% des Kapitalbetrags für die Restlaufzeit bezahlen. Darüber hinaus brummt ihm Postfinance eine Vorfälligkeitsentschädigung von 500 Fr. auf. Gesetzlich ist ein Kunde kann das Kapital inklusive Zinsen nicht sofort zurückzahlen – was bei den meisten Hypothekarschuldnern der Fall sein dürfte –, so wäre Postfinance berechtigt, die Schuld als Libor-Hypothek 3 Jahre lang weiterzuführen. «Es ist wahrscheinlich, dass ich



Postfinance möchte eine richtige Bank sein: Vorerst verärgert sie in erster Linie langjährige Kunden. (Bern, 16. Juli 2012)

damit einen wesentlich höheren Zinssatz in Kauf nehmen müsste als den heute in der Festhypothek geltenden», ärgert sich der Kunde.

Ähnliche Regeln bei anderen

Postfinance verteidigt ihre AGB-Praxis gegenüber der «NZZ am Sonntag». Die entsprechende Kündigungsregel bestehe intern schon seit 2003. Zwecks Erhöhung der Transparenz habe man sie 2012 auch in den Rahmenverträgen für Hypotheken sichtbar gemacht. «Mit

ein Grund für diese AGB-Bestimmung ist, dass wir im Bereich der Hypotheken mit der Münchner Hypothekbank und der Valiant-Bank zusammenarbeiten», sagt Postfinance-Pressechef Alex Josty. «Die Anforderungen unserer Kooperationspartner müssen berücksichtigt werden.»

Ausserordentliche Kündigungen von Darlehen seien dann nötig, wenn der Gesetzgeber aus Sicherheitsgründen verlange, dass die Banken ihre Reserven um ein Vielfaches erhöhen

müssten. Diese könne die Bank existenziell bedrohen. «Sie muss darauf reagieren können – zum Beispiel mit der Reduktion des Hypothekarpportfolios», erklärt Josty. Erfolge die Kündigung zum Laufzeitende der Hypothek, würden für die Kunden im Übrigen keine Kosten anfallen.

Laut Josty haben einige Mitbewerber ähnliche Regeln. «Diese weisen sie nur nicht so transparent aus wie wir.» Beim Kooperationspartner Valiant ist man nicht begeistert über die «Schuld-

zuweisung» der Postfinance. Man habe diesbezüglich weder explizite Auflagen an die Kooperations-Partnerin gemacht, noch kenne Valiant in den eigenen AGB eine solche Klausel, sagt eine Sprecherin. Die Zürcher Kantonalbank und Raiffeisen geben beide an, das potenzielle Kreditrisiko nicht auf Kunden abzuwälzen.

Sara Stalder, Geschäftsleiterin der Stiftung Konsumentenschutz, bestätigt allerdings, «dass sich bei vielen Banken im Kleingedruckten sinnngemäss ähnliche Passagen finden». Stalder stützt sich dabei auf eine Prüfung, die ihre Stiftung vor rund einem halben Jahr bezüglich der AGB von Finanzdienstleistern durchgeführt hat. Die Credit Suisse beispielsweise erklärt, in ihrem Rahmenvertrag seit 2004 eine Klausel zu haben, die vorsieht, dass die Bank den Zinssatz auf laufenden Festhypotheken anheben kann: «Sofern die derzeit geltenden Eigenmittelanforderungen durch behördliche Massnahmen oder gesetzliche Vorschriften erhöht werden, ist die Bank berechtigt, im Umfang der dadurch entstehenden Kreditmehrkosten den jeweiligen Zinssatz zu erhöhen.»

Ein Rechtsverstoss?

Bei Beobachtern stossen AGB-Bestimmungen wie jene der Postfinance auf Unverständnis. Die Idee der fristlosen Kündigung mit dieser Begründung sei absurd und gerade im Hypothekengeschäft vollkommen verfehlt. Ein Zürcher Anwalt sagt: «Es ist sowieso fraglich, ob die Klausel der Postfinance gültig vereinbart wurde. In den AGB gelten nämlich diejenigen Bedingungen nicht, mit denen eine zustimmende Partei vernünftigerweise nicht rechnen musste.» Die einseitige Auflösung einer Festhypothek durch die Bank ohne Verschulden des Kunden dürfte darunter fallen.

Nach Ansicht von Rechtsprofessor Thomas Koller von der Universität Bern sind die AGB der Postfinance sowie ähnlich lautende anderer Banken spätestens seit Juli 2012 unzulässig. Seither gilt eine neue Bestimmung im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG Artikel 8, siehe Box). Es gebe zwar noch keine Rechtsprechung dazu, sagt Koller, und die Juristen seien sich aufgrund fehlender bundesgerichtlicher Leitentscheide vorerst uneinig darüber, was alles unter dem Begriff Konsumverträge falle. Koller hält jedoch fest: «Gemäss der gängigen Interpretation von Konsumverträgen in der EU fallen Hypothekarverträge für private Liegenschaften mit Sicherheit darunter.» Koller folgert deshalb: «AGB-Klauseln wie jene der Postfinance verstossen demnach in krasser Weise gegen den Geist des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb.»

Die UBS gibt Koller indirekt recht: Die Grossbank hat ihre AGB just wegen des neuen UWG-Artikels angepasst. UBS-Sprecher Samuel Brandner: «In unseren AGB findet sich für Privatkunden kein solcher Passus mehr.»

Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb

Neuer Artikel 8 schützt Konsumenten

Der neue Artikel 8 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) wurde Mitte 2012 in Kraft gesetzt. Die Politik will damit Konsumentinnen und Konsumenten besser vor missbräuchlichen Bestimmungen im Kleingedruckten von Konsumverträgen schützen. Unter den sogenannten allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) werden gemeinhin Bestimmungen verstanden, die im Hinblick auf eine Vielzahl von Vertragsabschlüssen bereits im Vorfeld formuliert werden. Der Einzelne kann darauf keinen Einfluss nehmen.

In AGB verstecken Unternehmen meist all das, was für Konsumenten

nachteilig ist. Artikel 8 UWG lautet neu: «Unlauter handelt insbesondere, wer allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, die in Treu und Glauben verletzender Weise zum Nachteil der Konsumentinnen und Konsumenten ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und den vertraglichen Pflichten vorsehen.»

Der Gesetzgeber hat es im neuen UWG-Artikel allerdings verpasst, den Begriff des Konsumenten genau zu definieren. In Anlehnung an die Schweizerische Zivilprozessordnung könnte vertreten werden, dass nur «Verträge über Leistungen des übli-

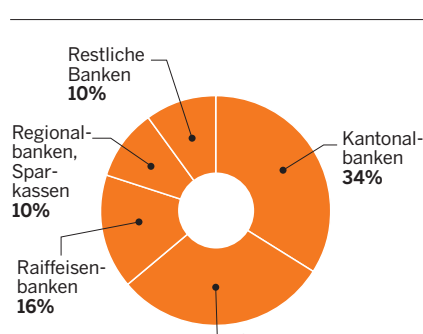
chen Verbrauchs, die für persönliche oder familiäre Bedürfnisse bestimmt sind», als Konsumverträge gelten. Luxusgüter würden demnach nicht darunter fallen, Lohnsparkonti bei Banken wiederum schon – nicht aber Hypotheken.

Für Thomas Koller, Professor für Privatrecht an der Universität Bern, ist diese Definition jedoch zu eng gefasst. Ebenso wie im EU-Recht sei auch in der Schweiz der Begriff «üblicher Verbrauch» nicht erforderlich, sagt er. Verträge für Hypotheken auf Privatliegenschaften seien daher ebenfalls Konsumverträge.

Charlotte Jacquemart

Starke Kantonalbanken

Anteile an ausstehenden Hypotheken nach Bankengruppen



Total sind in der Schweiz gegenwärtig für rund 830 Mrd. Fr. Hypotheken ausstehend.

Quelle: SNB



«Erfolg ist das Ergebnis aus Talent, Disziplin und Präzision.»

LGT ist offizieller Sponsor von Tina Weirather.

Tina Weirather

Diese Erfolgsfaktoren gelten im Spitzensport und bei der Vermögensverwaltung. Nehmen Sie sich Zeit für ein Gespräch mit uns: LGT Bank (Schweiz) AG, Telefon 044 250 81 81.

LGT. Partner für Generationen. In Basel, Bern, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Zürich und an mehr als 15 weiteren Standorten weltweit. www.lgt.ch

