

Dezember 2019 Heft 12

ius.focus

Aktuelle Rechtsprechung kompakt

ZGB

Alternierende Obhut trotz Elternkonflikt

Obligationenrecht (AT/BT)

Fristlose Kündigung durch Bankmitarbeiterin

Gesellschaftsrecht

Das faktische Organ als Vertreter einer Aktiengesellschaft beim Abschluss von Rechtsgeschäften?

Haftpflichtrecht und privates Versicherungsrecht

Keine Anwendung der sozialversicherungsrechtlichen Beweisregeln bei der antizipierten Beweiswürdigung im Zivilverfahren

Handels- und Wirtschaftsrecht

Keine firmenrechtliche Verwechslungsgefahr zwischen «Archroma» und «accroma»

Zivilprozessrecht

Berufung gegen die falsche Gegenpartei

SchKG

Grundpfandverwertung und Pfandhaftausdehnung

IPR, LugÜ, Schiedsgerichtsbarkeit

Ausländerarrest aufgrund des Sitzes des Schiedsgerichts in der Schweiz

Strafrecht, Strafprozessrecht

Verwertung von privaten Dashcam-Aufnahmen im Strafverfahren

Anwaltsrecht

Ausstandsbegehren, Rechtsmittel und Strafanzeige als Waffen im Disziplinarverfahren

Keine Negativzinsen bei vorzeitiger Auflösung von Hypothek

Art. 18 Abs. 1, Art. 160 Abs. 3 OR

Bei Abschluss einer Festhypothek vor Bekanntwerden der Negativzinsen darf zur Berechnung einer aufgrund vorzeitiger Auflösung geschuldeten Vorfälligkeitsentschädigung nicht ein Negativzinssatz als Wiederanlagesatz eingesetzt werden. [313]

OGer ZH, I. Zivilkammer, PP190013 vom 22. August 2019

Die Parteien, eine Bank (Beklagte und Beschwerdeführerin) und eine Liegenschaftseigentümerin (Klägerin und Beschwerdegegnerin), schlossen am 16. November 2011 einen Kreditvertrag zur Finanzierung einer Liegenschaft ab. Die Nutzung der Kreditlimite regelten die Parteien in einer Produktvereinbarung. Diese sah eine Limite von CHF 260 000.– mit den folgenden Konditionen vor: Festhypothek, Zinssatz 1,680% pro Jahr, nicht kündbar. Das dazugehörige Kreditreglement bestimmte, dass die Bank ausnahmsweise ein Gesuch des Kreditnehmers um vorzeitige Auflösung der Hypothek bewilligen könne, wobei in diesem Fall eine von der Bank bestimmte Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten sei. Diese sollte sich gemäss Reglement *«nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz und dem bei Beendigung des Vertrages erzielbaren Zinssatz für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit der entsprechenden Restlaufzeit»* berechnen. Im Juni 2017 ersuchte die Liegenschaftseigentümerin mit Blick auf den geplanten Verkauf der Liegenschaft um Mitteilung der Vorfälligkeitsentschädigung, woraufhin die Bank zusätzlich zum vertraglich vereinbarten Zins einen Zins von *minus* 0,509% zufolge des LIBOR-Referenzzinssatzes geltend machte. Obwohl sich die Kundin damit nicht einverstanden erklärte, verkaufte sie in der Folge ihre Liegenschaft und zahlte die Festhypothek vorzeitig zurück. Gleichentags wurde ihr die Vorfälligkeitsentschädigung in angekündigter Höhe belastet. Die dagegen erhobene Klage hiess das Bezirksgericht Zürich im Umfang der belasteten Negativzinse gut. Die Beklagte erhob dagegen Beschwerde beim Obergericht Zürich (Obergericht).

Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung hat die Beschwerdeführerin den Wiederanlagesatz berücksichtigt, wobei sie vorliegend auf den seit einiger Zeit negativen 12-Monats-LIBOR abstellte, was dazu führte, dass zusätzlich zum für die Restlaufzeit der Hypothek vereinbarten vertraglichen Zins der negative LIBOR-Zins zu bezahlen war (E. 2). Die Vorinstanz war mittels Auslegung des Kreditreglements zum Schluss gekommen, dass Negativzinsen bei der Berechnung jedoch nicht berücksichtigt werden dürften (E. 3). Die Beschwerdeführerin stellte sich auf den Standpunkt, die Beschwerdegegnerin habe durch die Rückzahlung der Hypothek, im Wissen um die Berechnung der Vor-

fälligkeitsentschädigung inkl. Negativzinsen, deren Höhe stillschweigend akzeptiert. Sie berief sich zudem darauf, gemäss vertraglicher Abmachung die Höhe der Entschädigung bestimmen zu können. Mittels Auslegung nach dem Vertrauensprinzip gelangte das Obergericht zum Schluss, dass die Bank zwar die Entschädigung «bestimme», dies aber nach den im Kreditreglement vereinbarten Kriterien zu geschehen habe. Da die Vorfälligkeitsentschädigung als Konventionalstrafe i.S.v. Art. 160 Abs. 3 OR zu qualifizieren sei, wäre die Klausel unwirksam, sollte die Festsetzung der Höhe im Belieben der Bank stehen (E. 4.4.2.2).

Fraglich war weiter, wie die im Reglement vorgesehene Berechnungsweise auszulegen sei. Die Vorinstanz hatte unter Bezugnahme auf ein früheres Urteil den Wortlaut «erzielbarer Zinssatz» dahingehend ausgelegt, dass das im Begriff «erzielen» enthaltene Wort «Ziel» klar einem positiv konnotierten Ergebnis entspreche, das erreicht werden solle – aus der Sicht der Beklagten als Anlegerin, die eine Alternative zur frühzeitig zurückbezahlten Hypothek suche, also einer positiven Rendite und nicht einem Negativzins. Die SNB habe per 22. Januar 2015 erstmals nach 45 Jahren erneut Negativzinsen erhoben, wobei die Parteien den Kreditvertrag bereits am 16. November 2011 unterzeichneten. Zu diesem Zeitpunkt habe die Klägerin nicht mit der Auferlegung von Negativzinsen rechnen müssen (E. 5.2). Das Obergericht folgte der Vorinstanz. Weil die Regelung so verstanden werden müsse, dass sich die Entschädigung aus der Differenz zweier Erträge berechne, könne insoweit auch von einer Schadensminderungspflicht der Bank gesprochen werden (E. 5.4.2). Da für die Auslegung der Vertragsklausel nach dem Vertrauensprinzip das Verständnis der Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend sei, musste diese dazumal nicht mit der Auferlegung von Negativzinsen rechnen (E. 5.5.1 f.). Das Obergericht wies die Beschwerde ab.

Kommentar

Sowohl der Entscheid im Ergebnis als auch dessen Begründung überzeugen. Offen bleibt jedoch, wie es sich mit der Berücksichtigung von Negativzinsen in jenen Fällen verhält, in welchen ein Hypothekarkreditvertrag mit Vorfälligkeitsentschädigung nach der Einführung der Negativzinsen durch die Schweizer Nationalbank geschlossen wurde.

Mirco Ceregato/Corina Fuhrer