

Allgemeine Bestimmungen für Hypothekendarlehen (Dezember 2012)

1. Solidarhaftung

Treten mehrere Personen als Schuldner auf, haften diese solidarisch.

2. Rechtsverbindlichkeit von Darlehensverträgen

Hypothekenverträge werden bereits durch schlüssiges Verhalten oder durch mündliche Vereinbarung rechtsverbindlich (z.B. durch telefonischen Abschluss einer Festhypothek). Diejenige Partei, die aus einer nicht schriftlich vereinbarten Vertragsklausel Rechte für sich ableiten will, trägt die Beweispflicht.

3. Bewertung der Pfandliegenschaft

Die Gläubigerin ist berechtigt, jederzeit den Wert und den Zustand der Pfandliegenschaft festzustellen. Zu diesem Zweck hat der Schuldner der Gläubigerin oder den von ihr bestimmten Experten ungehinderten Zutritt zum Pfandobjekt zu verschaffen und ihnen alle gewünschten Auskünfte zu erteilen.

Bei vermieteten Pfandliegenschaften verpflichtet sich der Schuldner, der Gläubigerin auf Verlangen detaillierte Auskünfte über die Mietverhältnisse zu erteilen. Die Abtretung von Mietzinseinnahmen an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Gläubigerin.

4. Feuer- und Elementarschaden-Versicherung

Sofern nicht obligatorisch, ist die Pfandliegenschaft ausreichend durch eine in der Schweiz domizilierte Versicherungsgesellschaft gegen Elementar- und Feuerschäden zu versichern. Die daraus entstehenden Ansprüche werden in gesetzlich zulässigem Ausmass an die Gläubigerin zur Tilgung ihrer Forderungen abgetreten. Der Schuldner räumt hiermit der Gläubigerin und der betreffenden Versicherungsgesellschaft die notwendigen Informationsrechte ein.

Stockwerkeigentümer haben Sondereigentum, das in der Belehnung berücksichtigt ist, zusätzlich zu versichern. Ein genügender Versicherungsschutz ist dauernd beizubehalten.

5. Grundpfandrechte und andere Sicherheiten

Die Errichtung neuer Grundpfandrechte erfolgt auf Kosten des Schuldners. Schuldbriefe werden der Gläubigerin zu Eigentum im Sinne einer Sicherungsabrede übergeben.

Die Gläubigerin ist ermächtigt, Schuldbriefe und andere das Hypothekarverhältnis betreffende Dokumente in ihrem Namen auswärts verwahren zu lassen.

Das Darlehen gelangt erst zur Auszahlung, wenn der Gläubigerin die vereinbarten Sicherheiten rechtsgültig zur Verfügung stehen.

Wenn die vereinbarten Sicherheiten nicht rechtsgültig oder für die Gläubigerin nicht rechtzeitig verfügbar sind oder das Darlehen vom Schuldner nicht wie vereinbart bezogen wird, kann die Gläubigerin vom Vertrag zurücktreten und eine Rücktrittsentschädigung von 1.00% pro Jahr einfordern, bezogen auf das vereinbarte Schuldkapital und die vereinbarte Laufzeit. Falls noch keine Laufzeit festgelegt wurde, beträgt die Entschädigung pauschal 1.00%, mindestens jedoch CHF 2'500.00. Der Schuldner anerkennt die entsprechende Schuldpflicht ausdrücklich.

Auch wenn Sicherheiten bestehen, ist die Gläubigerin berechtigt, für Zins- und/oder Kapitalausstände die Betreuung auf Pfändung oder Konkurs einzuleiten.

Bis zur vollständigen Deckung von Kapital, Zinsen, Verzugszinsen sowie allfälliger Ausstiegsentschädigungen bleibt das Grundpfandrecht weiterhin vollumfänglich zu Gunsten der Gläubigerin bestehen.

6. Zins- und Amortisationszahlungen

Ohne anderweitige ausdrückliche Vereinbarung sind Hypothekendarlehen vom Auszahlungstag an zum vereinbarten Zinssatz vierteljährlich nachschüssig jeweils per 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember sowie per Ablauf-, Rückzahlungs- oder Saldierungstermin zu verzinsen.

Zinsen und allfällige vertragliche Amortisationen sind so zu überweisen, dass sie der Gläubigerin per Fälligkeitstermin zur Verfügung stehen. Bei einer um mehr als 20 Tage verspäteten Zinszahlung erhöht sich der geschuldete Zinssatz rückwirkend für die abgelaufene Zinsperiode um 0,25%-Punkte.

7. Tranchen mit fester Laufzeit

Bei Tranchen mit fester Laufzeit bleibt der vereinbarte Zinssatz mit Ausnahme eines begründeten Wegfalls allfälliger Spezialrabatte während der gesamten Laufzeit unverändert.

Sofern keine Rückzahlung oder separate Neuvereinbarung erfolgt, werden Tranchen mit fester Laufzeit nach Ablauf zu variablen Zinssätzen weitergeführt, wie sie die Gläubigerin dannzumal für Neugeschäfte unter gleichen Umständen anwendet.

8. Handänderung oder Zwangsverwertung

Bei einer Handänderung oder Zwangsverwertung der Pfandliegenschaft werden sämtliche unter diesem Vertrag stehenden Forderungen auf den Tag der Eigentumsübertragung bzw. der öffentlichen Steigerung zur Zahlung fällig, sofern sich die Gläubigerin nicht mit dem neuen Eigentümer auf die Weiterführung eines Kreditverhältnisses einigt (vorbehalten bleibt jedoch das gesetzliche Recht der Gläubigerin, gemäss Art. 832 und 846 ZGB die bisherigen Schuldner beizubehalten).

Bei einer Handänderung der Pfandliegenschaft sind der Gläubigerin auf Verlangen nähere Angaben über Erwerber, Verkaufspreis und dergleichen zu machen.

9. Ordentliche Kündigung

Ein Hypotheken-Rahmenvertrag sowie Tranchen ohne feste Laufzeit sind jederzeit unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 3 Monaten kündbar.

Tranchen mit fester Laufzeit sind mit einer Anzeigefrist von 5 Werktagen auf den jeweiligen Ablauftermin kündbar.

10. Ausserordentliche Kündigung

Die Gläubigerin ist berechtigt, einen Hypotheken-Rahmenvertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen und für sämtliche unter dem gekündigten Rahmenvertrag laufenden Tranchen die Rückzahlung innerhalb eines Monats zu verlangen, wenn

- die Pfandliegenschaft nicht ausreichend versichert wird;
- die Pfandliegenschaft vernachlässigt oder im Wert erheblich vermindert ist;
- rechtliche Zwangsvollstreckungsmassnahmen gegen den Schuldner und/oder die Pfandliegenschaft eingeleitet werden;
- die Nutzung der Pfandliegenschaft oder wesentlicher Teile davon ohne Zustimmung der Gläubigerin geändert wird;
- bei Stockwerkeigentum die Verpflichtung zur Äufnung des Erneuerungs- oder Reservefonds nicht erfüllt wird, oder wenn das Stockwerkeigentum aufgelöst wird;
- der Schuldner ohne Zustimmung der Gläubigerin zu Gunsten der Pfandliegenschaft bestehende ausschliessliche Benützungrechte an Autoabstellplätzen tatsächlich oder wirtschaftlich veräussert und/oder belehnt;

Es gilt als vereinbart, dass diese Kündigungsbestimmungen denjenigen in den hinterlegten Sicherheiten (Schuldbriefe, Grundpfandverschreibungen, Versicherungspolice, etc.) vorgehen.

11. Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Gläubigerin ist berechtigt, einen Hypotheken-Rahmenvertrag per sofort zu kündigen und für sämtliche unter dem gekündigten Rahmenvertrag laufenden Tranchen die Rückzahlung innerhalb eines Monats zu verlangen, wenn der Schuldner einen Zins und/oder eine vertraglich vereinbarte Amortisation und/oder eine Prämie für eine verpfändete Versicherungspolice nicht innert 60 Tagen nach Fälligkeit bezahlt oder mit vertraglichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten in Verzug ist.

Bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung, im Falle einer Handänderung oder Zwangsverwertung bzw. einer begründeten ausserordentlichen Kündigung durch die Gläubigerin rechnet die Gläubigerin mit dem Schuldner über den dabei anfallenden Zinsvorteil bzw. -ausfall ab. Dessen Höhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Hypothekarzinssatz und dem Zinssatz, der im Zeitpunkt der vorzeitigen Auflösung bzw. Rückzahlung bei einer Wiederanlage am Geld- und Kapitalmarkt für die Dauer der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit bzw. Kündigungsfrist erzielt werden kann (CHF-LIBOR bzw. CHF-Swapsatz). Überdies werden Bearbeitungsgebühren erhoben (siehe Ziffer 12).

12. Bearbeitungsgebühren

Die Gläubigerin ist berechtigt, vom Schuldner eine kostendeckende Entschädigung für die Hypothekenbewirtschaftung zu verlangen (z.B. Kreditneuordnungen, Saldierung, Verwaltung von Sicherheiten, Zahlungsverkehr- und Mahnspesen etc.) und sämtliche aus einem Hypothekengeschäft an Dritte (z.B. Notare, Ämter, etc.) zu entrichtenden Steuern, Gebühren etc. weiterzubelasten. Ansätze gemäss Gebührenkatalog.

13. Übertragbarkeit des Kreditverhältnisses / Outsourcing

Die Gläubigerin ist ermächtigt, das Kreditverhältnis mit allen Sicherheiten und Nebenrechten an eine Drittpartei zu übertragen oder abzutreten, wie etwa zum Zwecke der Verbriefung (Securitisierung) oder der externen Bewirtschaftung (Outsourcing). Eine Weiter- oder Rückübertragung bleibt vorbehalten.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen darf die Gläubigerin Informationen, die im Zusammenhang mit dem Kreditverhältnis stehen, jederzeit einer solchen Drittpartei und weiteren Beauftragten, wie etwa Rating-Agenturen sowie Revisions- und Treuhändergesellschaften, zugänglich machen. Der Schuldner erteilt hiermit sein ausdrückliches Einverständnis.

14. Auskunftermächtigung

Der Schuldner ermächtigt die Gläubigerin, sämtliche im Zusammenhang mit der Bonitätsprüfung, Überwachung und Bewirtschaftung der Hypothek erforderlichen Auskünfte bei Dritten einzuholen. Der Schuldner ermächtigt die Gläubigerin Daten für eigene statistische Auswertungen (z.B. Marktforschung) sowie für Dienstleistungsangebote gegenüber dem Schuldner zu verwenden.

15. Mitteilungen der Gläubigerin

Mitteilungen der Gläubigerin gelten als erfolgt, wenn sie an die letzte vom Schuldner bekanntgegebene Adresse abgesandt worden sind. Als Zeitpunkt des Versandes gilt das Datum der im Besitze der Gläubigerin oder eines von ihr rechtsgültig Beauftragten befindlichen Kopie(n) oder Versandliste(n).

16. Informationsaustausch via Email

Der Austausch von Emails birgt insbesondere das Risiko, dass Unberechtigte die ausgetauschten Informationen inkl. Identität des Senders (Email-Adresse) einsehen und/oder verändern können.

Sobald der Schuldner der Gläubigerin seine Email-Adresse bekannt gibt oder von sich aus mit der Gläubigerin per Email kommuniziert, darf letztere davon ausgehen, dass sich der Schuldner der Risiken des Email-Verkehrs bewusst und ausdrücklich damit einverstanden ist, dass ihm die Gläubigerin oder ein von ihr gemäss Ziff. 13 rechtsgültig Beauftragter Hypothekeninformationen bis auf ausdrücklichen Widerruf durch den Schuldner via Email übermittelt.

17. Übermittlungsfehler

Sofern die Gläubigerin kein grobes Verschulden trifft, trägt der Schuldner den aus der Benützung von Post, Telegraf, Telefon, Email sowie anderen Übermittlungs- oder Transportarten namentlich aus Verlust, Verspätung, Missverständnissen, Verstümmelungen, Doppelausfertigung oder Missbrauch entstehenden Schaden.

18. Mangelhafte Ausführung von Aufträgen

Wenn infolge Nichtausführung oder verspäteter Ausführung von Aufträgen Schaden entsteht, so haftet die Gläubigerin lediglich für den Zinsausfall; es sei denn, sie sei explizit auf die drohende Gefahr eines darüber hinausgehenden Schadens hingewiesen worden.

19. Reklamationen des Schuldners

Reklamationen des Schuldners wegen Nicht- oder Schlechtausführung von Aufträgen jeder Art sowie gegen andere Mitteilungen der Gläubigerin sind sofort nach Eingang der entsprechenden Anzeige, spätestens aber innerhalb der von der Gläubigerin angesetzten Frist anzubringen. Unterbleibt eine zu erwartende Anzeige der Gläubigerin, so hat die Reklamation so zu erfolgen, wie wenn die Anzeige dem Schuldner im gewöhnlichen Postlauf zugegangen wäre bzw. der Posteingang zu erwarten gewesen wäre. Bei verspäteter Reklamation trägt der Schuldner den hieraus entstandenen Schaden.

20. Gleichstellung der Samstage mit Feiertagen

Im gesamten die Hypothek betreffenden Geschäftsverkehr mit der Gläubigerin werden die Samstage einem staatlich anerkannten Feiertag gleichgesetzt.

21. Änderungen der Allgemeinen Bestimmungen für Hypothekendarlehen

Die Gläubigerin behält sich jederzeitige Änderungen der Allgemeinen Bestimmungen für Hypothekendarlehen vor. Diese werden dem Schuldner auf dem Zirkularweg oder auf andere geeignete Weise bekannt gegeben und gelten ohne Widerspruch innert Monatsfrist als genehmigt.

22. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die vorliegenden Vereinbarungen sind nach schweizerischem Recht zu beurteilen, und zwar durch die ordentlichen Gerichte des Kantons Zürich unter Vorbehalt des Weiterzugs an das Schweizerische Bundesgericht. Der Gläubigerin steht es jedoch frei, ihre Rechte auch am Wohnsitz des Schuldners oder bei jedem anderen zuständigen Gericht geltend zu machen.

Zürich, Dezember 2012