
Erläuterungen zu den Hypothekenbestimmungen

Nachstehende Ausführungen erläutern den Hintergrund der im Rahmenvertrag für Hypothekendarlehen („Hypothekarvertrag“), in der Sicherungsvereinbarung („Sicherungsvereinbarung“) sowie in den zusätzlichen Pfandverträgen bezüglich Zusatzsicherheiten („Pfandverträge“) enthaltenen Bestimmungen zur Übertragbarkeit und zur Verwaltungstreuhand von Grundpfandrechten. Selbst bei einer Übertragung erfolgt weiterhin eine umfassende Betreuung durch die Bank und sie bleibt bis auf weiteres Ansprechpartnerin des Darlehensnehmers.

Übertragbarkeit und Verpfändung an Dritte, Entbindung vom Bankgeheimnis, Verrechnungsverzicht

Um eine günstige Refinanzierung, eine effiziente Risikobewirtschaftung und damit attraktive Zinskonditionen für ihre Kunden zu gewährleisten, soll die Bank die Möglichkeit haben, ihr Hypothekarportfolio zur Refinanzierung einzusetzen. Insbesondere soll sie von Kapitalmarkttransaktionen Gebrauch machen können, welche der Mittelbeschaffung, der Entlastung der Eigenmittelanforderungen und/oder der Sicherstellung dienen, beispielsweise durch:

- Anleihen mit hypothekarischer Deckung – Im Falle von hypothekarisch gedeckten Anleihen (z.B. Covered Bonds) werden Hypothekarforderungen zur indirekten Besicherung der auf dem Kapitalmarkt beschafften Mittel verwendet.
- Verkauf / Verbriefung – Bei einem Verkauf oder einer Verbriefung werden Hypothekarforderungen an ein anderes Finanzinstitut, einen Anlagefonds, eine eigens zu diesem Zweck gegründete Gesellschaft oder an andere Investoren übertragen.

Weiter kann die Übertragbarkeit dazu dienen, im Rahmen eines gesetzlich vorgesehenen Notfallplanes die allfällige Auslagerung bzw. Übertragung des Hypothekarportfolios auf einen Dritten bei behördlicher oder vollstreckungsrechtlicher Massnahmen gegen die Bank zu erleichtern.

Schliesslich erleichtert die Vereinbarung die Auslagerung von Geschäftsaktivitäten (Outsourcing). Zu diesem Zweck kann die Bank einen Dritten als Dienstleister damit beauftragen, selbständig und dauernd eine für die Geschäftstätigkeit der Bank wesentliche Dienstleistung wahrzunehmen. Unter Umständen kann damit die Übertragung von Hypothekendarlehen auf den Dienstleister verbunden sein.

Dazu lässt sich die Bank im Hypothekarvertrag und in der Sicherungsvereinbarung sowie den Pfandverträgen die Möglichkeit einräumen, das Kreditverhältnis mit der Sicherungsvereinbarung, allen Grundpfandsicherheiten sowie allfälligen weiteren Sicherheiten und Nebenrechten an eine Drittpartei zu übertragen. Dies kann folgende Auswirkungen haben:

- Aufgrund der Entbindung vom Bankkündengeheimnis ist die Bank, wie jeder nachfolgende Erwerber, ermächtigt, die im Zusammenhang mit dem Kredit- und Sicherheitenverhältnis stehenden Informationen und Daten, wie etwa Darlehensnehmer und seine finanzielle Verhältnisse, Art des Kredites und die dafür bestellten Sicherheiten, Kredithöhe etc., Erwerbern und allen anderen an der Übertragung Beteiligten im In- und Ausland, inklusive allfälliger Rating Agenturen und Treuhandgesellschaften, jederzeit zugänglich zu machen.
- Die Übertragung und/oder die Abtretung einer Hypothekarforderung bzw. des Kredit- und Sicherheitenverhältnisses auf einen Dritten kann zu einer Beschränkung oder zu einem Ausschluss der Einreden oder Einwendungen des Darlehensnehmers führen. Aufgrund des Verrechnungsverzichts ist es dem Darlehensnehmer zudem nicht möglich, Forderungen der Bank oder des betreffenden Dritten durch Verrechnung mit Forderungen, die der Darlehensnehmer gegen die Bank oder den Dritten hat, zu tilgen. Dies führt insbesondere im Konkursfall der Bank bzw. des Dritten dazu, dass die Leistungspflicht des Darlehensnehmers fortbesteht, auch wenn seine Forderungen gegen die Bank bzw. den Dritten uneinbringlich sind.

Die Bank wird grundsätzlich die auf einen Dritten übertragenen Kredite im Auftrag des Dritten weiterhin verwalten, und zwar mit der gleichen Sorgfalt und nach den gleichen Kriterien wie die nicht übertragenen Kredite. Für den Darlehensnehmer ändert sich deshalb im Hinblick auf die Abwicklung seines Kredites nichts. Der Kundenberater der Bank bleibt für den Darlehensnehmer in jeder Hinsicht unverändert Ansprechpartner für alle Kreditfragen.

Aufbewahrung von Grundpfandtiteln und Verwaltungstreuhand für Grundpfandtitel

Die Bank ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften berechtigt, die als Sicherheit entgegengenommenen Grundpfandtitel (Papier-Schuldbriefe und Inhaberobligationen mit Grundpfandverschreibung) bei einem Dritten aufbewahren zu lassen.

Mit dem Abschluss der Sicherungsvereinbarung hat sich der Darlehensnehmer ausserdem damit einverstanden erklärt, dass Grundpfandtitel einschliesslich Register-Schuldbriefe, die der Bank als Sicherheit für die gewährten Kredite dienen, auf einen Dritten als Verwaltungstreuhänder (treuhänderischer Grundpfandgläubiger) errichtet oder auf diesen zu Eigentum bzw. zu Vollrecht übertragen werden können. Der Dritte hält die Grundpfandtitel und Register-Schuldbriefe als Verwaltungstreuhänder im eigenen Namen, aber auf Rechnung der Bank, als Sicherungsnehmerin. Die Bank ist berechtigt, sämtliche ihr mit der Sicherungsvereinbarung eingeräumten Rechte entweder selbst auszuüben oder durch den Verwaltungstreuhänder ausüben zu lassen. Da beim Register-Schuldbrief kein physisches Wertpapier ausgestellt wird, muss der Verwaltungstreuhänder beim Register-Schuldbrief als Grundpfandgläubiger im Grundbuch eingetragen werden.

Die Einsetzung des Verwaltungstreuhänders kann die operative Verwaltung der Grundpfandtitel sowie der Register-Schuldbriefe vereinfachen. Bei Ablösungen können die Register-Schuldbriefe durch den Verwaltungstreuhänder vom Depot der abzulösenden Bank in das Depot der neuen Gläubigerbank übertragen werden. Damit entfällt der Eintrag der neuen Gläubigerbank als Grundpfandgläubiger im Grundbuch.

Förderung der Energieeffizienz

Wir sind verpflichtet, Sie darauf hinzuweisen, dass die langfristige Werterhaltung Ihrer Immobilie auch deren Energieeffizienz beinhaltet.

Weiterführende Informationen erhalten Sie unter anderem beim Aufruf von folgenden Websites:

- Verein Energie Zukunft Schweiz
www.energiezukunftschweiz.ch
- Förderprogramm für erneuerbare Energie und Energieeffizienz des Kantons Bern
www.weu.be.ch/de/start/themen/energie
- Energie-Beratung Bern-Mittelland
www.energieberatungbern.ch
- Hausinfo
www.hausinfo.ch/de/bauen-renovieren