

Informationsbroschüre zu Grundpfandkrediten (Hypotheken)

In den Verträgen der Bank zu Grundpfandkrediten sind branchenübliche Bestimmungen enthalten

- zur Einsetzung eines Treuhänders und
- zur Übertragbarkeit der Hypotheken auf einen Dritten.

In der vorliegenden Informationsbroschüre finden Sie detaillierte Informationen über die Bedeutung dieser Bestimmungen.

Das Wichtigste in Kürze:

Einsetzung eines Treuhänders: Bei der Einsetzung eines Treuhänders geht es darum, dass die Rechte an Grundpfandtiteln, die als Sicherheit im Rahmen eines mit der Bank abgeschlossenen Kreditvertrages dienen, bei Bedarf statt durch die Bank durch einen Treuhänder erworben und ausgeübt werden können. Dieser wird an Stelle der Bank Grundpfandgläubiger und Eigentümer der Grundpfandtitel.

Übertragbarkeit: Die Übertragbarkeitsbestimmung hält fest, dass die Bank bei Bedarf die Hypothek an eine Drittpartei im In- oder Ausland übertragen kann und damit verbundene Informationen auch der Drittpartei oder weiteren Beteiligten zugänglich gemacht werden können. Die Bank wird in diesem Zusammenhang vom Bankkundengeheimnis und von weiteren Geheimhaltungs- und Datenschutzverpflichtungen entbunden.

Teil 1: Einsetzung eines Treuhänders

Wozu dient die Bestimmung betreffend Einsetzung eines Treuhänders?

Was sieht die Bestimmung betreffend Einsetzung eines Treuhänders vor?

Die Bestimmung sieht vor, dass die Rechte an Grundpfandtiteln, die als Sicherheit im Rahmen eines mit der Bank abgeschlossenen Kreditvertrages dienen, statt durch die Bank durch einen Treuhänder erworben und ausgeübt werden können.

Welchen Zweck hat die Einsetzung eines Treuhänders?

Die Einsetzung eines Treuhänders ermöglicht insbesondere

- effizientere organisatorische Abläufe, indem verschiedene administrative Tätigkeiten im Zusammenhang mit Grundpfandtiteln zentralisiert und z.B. einer Gesellschaft der SIX-Gruppe oder einem anderen hierfür spezialisierten Dienstleister übertragen werden können;
- die erleichterte Ablösung von Grundpfandkrediten, indem z.B. physische Grundpfandtitel nicht mehr versandt werden müssen. Ebenso ist bei Register-Schuldbriefen keine Umregistrierung des Titelgläubigers im Grundbuch erforderlich, wenn die ablösende Bank mit dem gleichen Treuhänder zusammenarbeitet;
- eine Vereinfachung der in Teil 2 dieser Informationsbroschüre beschriebenen Übertragung, Abtretung oder Verpfändung von Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen.

Was bedeutet die Bestimmung für den Kunden und die Bank?

Der Treuhänder wird an Stelle der Bank Grundpfandgläubiger

Bei der Einsetzung eines Treuhänders können die Rechte der Bank an den Grundpfandtiteln auf einen Treuhänder übertragen werden. Dieser wird dadurch an Stelle der Bank Grundpfandgläubiger und damit Eigentümer der Grundpfandtitel. Insbesondere bei bestehenden Register-Schuldbriefen wird der Treuhänder an Stelle der Bank als Grundpfandgläubiger registriert. Neue Register-Schuldbriefe werden statt auf den Namen der Bank auf den Namen des Treuhänders errichtet.

Ausübung der Rechte aus den Grundpfandtiteln durch den Treuhänder

Der Treuhänder kann an Stelle der Bank – jedoch auf deren Rechnung und Weisung – die Rechte als Grundpfandgläubiger ausüben. Dies bedeutet z.B., dass der Treuhänder die entsprechenden Schuldbriefe kündigen und die Schuldbriefforderungen selbst geltend machen kann. Im Falle der Übertragung von Hypothekarforderungen auf einen Dritten (gemäss Teil 2 dieser Informationsbroschüre) wird der Treuhänder die Rechte des Grundpfandgläubigers auf Rechnung und Weisung des Dritten geltend machen.

Freigabe der Grundpfandtitel an den Kunden bzw. Sicherungsgeber

Auch im Falle einer Übertragung auf einen Treuhänder sind die Grundpfandtitel dem Kunden bzw. Sicherungsgeber freizugeben, soweit keine durch diese Titel gesicherten Forderungen gegenüber dem Kunden mehr bestehen bzw. neu entstehen können.

Teil 2: Übertragbarkeit

Wozu dient die Übertragbarkeitsbestimmung?

Was sieht die Übertragbarkeitsbestimmung vor?

Die Übertragbarkeitsbestimmung sieht vor, dass die Bank die Hypothek bzw. die Hypothekarforderung mit allen Sicherheiten und Nebenrechten an eine Drittpartei im In- oder Ausland übertragen bzw. abtreten kann. Darin eingeschlossen ist auch die Möglichkeit einer Verpfändung an eine Drittpartei. Diese Drittpartei kann die Hypothek bzw. die Hypothekarforderung an weitere Erwerber übertragen, abtreten oder verpfänden. Weiter sieht die Bestimmung vor, dass mit der Hypothek bzw. der Hypothekarforderung im Zusammenhang stehende Informationen der Drittpartei oder weiteren Beteiligten zugänglich gemacht werden können.

An wen können Hypotheken übertragen werden?

Als Drittparteien kommen zum Beispiel andere Banken, Versicherungen, institutionelle Investoren, Fonds bzw. Fondsleitungen, für diesen Zweck gegründete Gesellschaften (Zweckgesellschaften) oder andere Investoren in Frage.

Welchen Zweck hat die Übertragbarkeitsbestimmung?

Eine Übertragung, Abtretung oder Verpfändung der Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen ermöglicht der Bank insbesondere,

- die Beschaffung von finanziellen Mitteln bzw. die Erschließung von Refinanzierungsquellen,
- ihre Forderungen und dadurch die Risiken im Hypothekbereich zu reduzieren,
- ihr Kreditrisiko im Hypothekbereich abzusichern und sich dadurch gegen Verluste aus dem Kreditgeschäft zu schützen,
- die Auslagerung von bestimmten Geschäftsaktivitäten auf eine andere Gesellschaft, um effizientere organisatorische Abläufe zu erreichen.

Die Übertragung kann auch im Rahmen der Notfallplanung der Bank als Mittel dienen, um im Krisenfall die Beschaffung von finanziellen Mitteln zu ermöglichen.

Wie erfolgt die Beschaffung von finanziellen Mitteln?

Die Beschaffung von finanziellen Mitteln kann zum Beispiel erfolgen

- durch Aufnahme von *Pfandbriefdarlehen*: Pfandbriefdarlehen sind von besonders dafür eingerichteten Pfandbriefinstituten an Banken gewährte Darlehen. Diese Darlehen werden direkt oder indirekt durch Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen gedeckt.
- durch die Ausgabe von *Covered Bonds* oder anderen vergleichbaren Anlageprodukten: Bei Covered Bonds und vergleichbaren Anlageprodukten stellen Anleger der Bank durch Erwerb von Anleihenstiteln oder anderen Anlageprodukten leihweise finanzielle Mittel zur Verfügung.

Zum Zwecke der direkten oder indirekten Deckung der Forderungen der Anleger gegen die Bank werden Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen auf eine für diesen Zweck gegründete Gesellschaft (Zweckgesellschaft) übertragen oder zu Gunsten der Anleger verpfändet.

- mittels *Verbriefung*: Bei Verbriefungen (Securitisations) und ähnlichen Transaktionen nimmt eine für diesen Zweck gegründete Gesellschaft (Zweckgesellschaft) oder eine andere Drittpartei (z.B. der Herausgeber eines Fonds) durch Ausgabe von Anleihen oder anderen Anlageprodukten finanzielle Mittel von Anlegern auf und finanziert damit den direkten oder indirekten Erwerb von Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen von der Bank. Die übertragenen Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen dienen dabei der direkten oder indirekten Deckung der Ansprüche der Anleger.
- durch *Veräußerung* von Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen: Bei einer Veräußerung von Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen an Dritte gehen diese in der Regel definitiv auf den jeweiligen Erwerber über.

Wie erfolgt die Reduktion der Forderungen und dadurch der Risiken im Hypothekbereich?

Die Reduktion kann durch die Veräußerung von Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen an Dritte erfolgen.

Wie erfolgt die Absicherung des Kreditrisikos?

Die Absicherung des Kreditrisikos erfolgt dadurch, dass die Bank

- mit einer Versicherungsgesellschaft einen Versicherungsvertrag in Bezug auf das Ausfallrisiko von Hypotheken abschließt,
- Dritte, welche sich unter Umständen ihrerseits durch Ausgabe von Anleihen oder anderen Anlageprodukten refinanzieren, an den Risiken und am Erfolg der Hypotheken beteiligt (z.B. mittels einer sog. Unterbeteiligung),
- in Form von Finanzderivaten oder anderen Rechtsgeschäften Absicherungsmöglichkeiten wahrnimmt, indem sie z.B. mit Dritten Verträge abschließt, welche bei Eintritt bestimmter Ereignisse im Zusammenhang mit Hypotheken (wie etwa der Verzug des Kreditnehmers) eine Zahlungspflicht des Dritten auslösen.

Forderungen der jeweiligen Dritten gegenüber der Bank im Rahmen dieser Absicherung können direkt oder indirekt durch Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen gedeckt werden.

Wie erfolgt die Auslagerung von bestimmten Geschäftsaktivitäten?

Eine Auslagerung von Geschäftsaktivitäten liegt vor, wenn die Bank eine andere Unternehmung (Dienstleister) beauftragt, selbständig und dauernd eine für die Geschäftstätigkeit der Bank wesentliche Dienstleistung wahrzunehmen. Unter Umständen kann damit die Übertragung von Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen auf den Dienstleister verbunden sein.

Was bedeutet die Übertragbarkeitsbestimmung für den Kunden und die Bank?

Bedeutung für das rechtliche Verhältnis zwischen der Bank und dem Kunden

Soweit die Bank von ihrem Recht zur Übertragung oder Abtretung von Hypotheken bzw. von Hypothekarforderungen an einen Dritten Gebrauch macht, tritt dieser an die Stelle der Bank. Die Grundpfandtitel und weitere Sicherheiten und Nebenrechte werden in der Regel auch mitübertragen. Im Falle einer Verpfändung der Hypothek bzw. Hypothekarforderung wird der Dritte Pfandgläubiger.

Bedeutung bei einer Weiterübertragung durch den Dritten

Macht der Dritte von seinem Recht Gebrauch, die Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen weiter zu übertragen, abzutreten oder zu verpfänden, so hat dies zur Folge, dass die Vertragsparteien des Kunden bzw. die Gläubiger der Hypothekarforderungen erneut wechseln können.

Werden dabei Grundpfandtitel mehr als einmal weiter übertragen, abgetreten oder verpfändet, kann sich das Risiko erhöhen, dass ein Erwerber die Schuldner aus den Grundpfandtiteln ohne Rücksicht auf bereits erfolgte Zahlungen in Anspruch nehmen kann (Doppelzahlungsrisiko). Im Rahmen der mit der Übertragung oder Verpfändung verbundenen Transaktionen werden jedoch von der Bank geeignete Massnahmen gegen die Erhöhung dieses Risikos getroffen.

Bedeutung für die Rechte des Kunden oder Sicherungsgebers, insbesondere mit Bezug auf etwaige Verrechnungsrechte

Erwirbt ein Dritter die Hypothek bzw. die Hypothekarforderung oder erfolgt eine entsprechende Abtretung oder Verpfändung und wird dies dem Kunden oder Sicherungsgeber mitgeteilt, können Rechte (z.B. Verrechnungsrechte oder andere Einreden oder Einwendungen) des Kunden oder Sicherungsgebers gegenüber der Bank, die erst nach dieser Mitteilung entstehen, gegenüber diesem Dritten gegebenenfalls nicht mehr geltend gemacht werden. Dies hat insbesondere zur Folge, dass nach dieser Mitteilung entstehende Guthaben des Kunden oder Sicherungsgebers bei der Bank unter Umständen nicht mehr mit den Hypothekarforderungen verrechnet werden können.

Bedeutung mit Bezug auf Zins- und Kapitalzahlungen

Sämtliche Zins- und Kapitalzahlungen sind weiterhin an die Bank zu tätigen, solange dem Kunden nicht mitgeteilt worden ist, dass eine Übertragung der Hypothek einschliesslich der Sicherheiten und der Nebenrechte auf einen Dritten bzw. eine entsprechende Abtretung oder Verpfändung erfolgt ist. Nach einer derartigen Mitteilung sind die dann mitgeteilten Zahlungsinstruktionen zu befolgen.

Keine Einschränkung mit Bezug auf den Verkauf der mit dem Grundpfand belasteten Liegenschaft

Die Übertragungsklausel schränkt den Verkauf der mit dem Grundpfand belasteten Liegenschaft nicht ein. Zu beachten ist jedoch, dass der Verkauf der Liegenschaft nach wie vor die Fälligkeit der Hypothekarforderungen und damit eine Vorfälligkeitsentschädigung zur Folge haben kann.

Die Bestimmungen betreffend Kündigung gelten auch für einen Erwerber

Für den Kunden ändern sich die Bestimmungen bezüglich Kündigung nicht: Der zwischen der Bank und dem Kreditnehmer bzw. dem Sicherungsgeber abgeschlossene Kreditvertrag bzw. die Sicherungsabrede regelt die Kündigungsmöglichkeiten. Entsprechend muss sich auch der Dritte, an den die Hypothek bzw. die Hypothekarforderung allenfalls übertragen, abgetreten oder verpfändet wird, an die vertraglich geregelten Kündigungsmöglichkeiten halten.

Freigabe der Grundpfandtitel an den Kunden bzw. Sicherungsgeber

Auch im Falle einer Übertragung auf Dritte sind die Grundpfandtitel dem Kunden bzw. Sicherungsgeber freizugeben, soweit keine durch diese Titel gesicherten Forderungen der Bank oder des Dritten gegenüber dem Kunden mehr bestehen bzw. neu entstehen können.

Was bedeutet die Übertragung mit Bezug auf das Bankkundengeheimnis und weitere Geheimhaltungs- und Datenschutzverpflichtungen der Bank?

Weitergabe von Informationen durch die Bank

Aufgrund der Übertragbarkeitsbestimmung ist die Bank zur Weitergabe aller im Zusammenhang mit der Hypothek stehenden Informationen und Dokumente berechtigt. Dazu gehören etwa der Name des Kreditnehmers, der Name des Sicherungsgebers, der Kreditbetrag, die Art des Kredites und der Kreditsicherheiten, Kredit- und Sicherungsverträge, Informationen über die finanziellen Verhältnisse des Kreditnehmers und weitere im Rahmen der Kreditvergabe bzw. –bewirtschaftung erhobene Informationen. Empfänger dieser Informationen und Dokumente können die Drittparteien sein, an welche die Hypotheken bzw. Hypothekarforderungen übertragen, abgetreten oder verpfändet werden, Rating Agenturen und weitere Parteien, die direkt oder indirekt an der Übertragung, Abtretung oder Verpfändung, den Transaktionen zur Beschaffung der finanziellen Mittel, der Reduktion der Forderungen aus Kreditengagements, der Absicherung des Kreditrisikos oder an der Auslagerung von Geschäftsbereichen oder anderen damit zusammenhängenden Rechtsgeschäften beteiligt sind. Die Weitergabe kann an Empfänger im In- und Ausland erfolgen.

Die Übertragbarkeitsbestimmung bewirkt also die entsprechende Entbindung der Bank vom Bankkundengeheimnis und von weiteren Geheimhaltungs- und Datenschutzverpflichtungen.

Zu beachten ist, dass die Informationen auf jegliche Art zugänglich gemacht werden können, d. h. insbesondere auch durch Weitergabe via Telekommunikation, elektronische Datenübertragung oder durch Weitergabe von Dokumenten.

Die Bank wird die Informationen jedoch nur Informationsempfängern zugänglich machen, wenn diese entweder ebenfalls dem schweizerischen Bankkundengeheimnis und den Schweizer Datenschutzverpflichtungen unterstehen oder wenn sie eine entsprechende Geheimhaltungserklärung abgeben.

Glossar

- **Grundpfandtitel** sind z.B. Papier-Schuldbriefe, Register-Schuldbriefe oder Inhaberoobligationen mit Grundpfandverschreibung.
- **Hypothekarforderungen** sind die durch Grundpfandtitel oder andere Grundpfandsicherheiten gesicherten Forderungen, die unter einem Kreditvertrag entstanden sind oder in Zukunft entstehen.
- **Hypotheken** sind die Kreditverträge bzw. die Hypothekarforderungen einschliesslich der dazugehörigen Grundpfandtitel bzw. anderer Grundpfandsicherheiten sowie etwaiger weiterer Sicherungs- und Nebenrechte.

Im Übrigen gelten die im Vertrag / in den Verträgen zu Ihrem Grundpfandkredit verwendeten Begriffe auch für die vorliegende Informationsbroschüre.

Kontaktieren Sie uns

Bei etwaigen Fragen steht Ihnen Ihr Kundenberater gerne zur Verfügung.

Übertragung an weitere Erwerber

Bei einer Übertragung, Abtretung oder Verpfändung der Hypothek bzw. der Hypothekarforderungen an weitere Erwerber können die Informationen auch diesen zugänglich gemacht werden, soweit sie ihrerseits zur Geheimhaltung und dazu verpflichtet sind, die Informationen nur an zur Geheimhaltung verpflichtete Parteien weiterzugeben.

Informationsempfänger im Ausland

Werden Informationen einem Informationsempfänger im Ausland zugänglich gemacht, besteht der durch die schweizerischen Gesetze gewährleistete Schutz des Bankkundengeheimnisses nicht mehr. Ausserdem können die den Kunden betreffenden Informationen in Länder gelangen, die einen weniger weitgehenden Datenschutz sicherstellen als die Schweiz.