

Allgemeine Bedingungen
Ausgabe 01.07.2013

Hypothekendarlehen

Inhalt

A. Allgemeines	5
B. Darlehen und Sicherheiten	6
C. Zinsen	7
D. Kündigung	7
Hypothekendarlehen geltender Tarif	9

A. Allgemeines

A1 Vertragliche Grundlagen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind als integrierter Bestandteil des Vertragsverhältnis zwischen VAUDOISE ALLGEMEINE, Versicherungs-Gesellschaft AG oder VAUDOISE LEBEN, Versicherungs-Gesellschaft AG, Avenue de Cour 41, 1007 Lausanne (nachstehend: die Vaudoise) als Darlehensgeberin im Rahmen der pfandgesicherten Bereitstellung von Geldmitteln zur Immobilienfinanzierung (nachstehend: das Hypothekendarlehen) und den Personen, die diese bei ihr als Darlehensnehmer zeichnen (nachstehend: der Darlehensnehmer), sowie den Personen, die persönliche oder dingliche Sicherheiten zur Deckung dieser Verpflichtungen bestellen (nachstehend: der Sicherungsgeber) zu betrachten.

Alle Rechtsbeziehungen aus dem Hypothekendarlehen unterstehen ausschliesslich dem schweizerischen Recht.

Erfüllungsort, ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Verfahren und - wenn der betroffene Vertragspartner nicht in der Schweiz wohnhaft ist - Betreibungsort gemäss Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) ist Lausanne, Geschäftssitz der Vaudoise. Die Vaudoise ist jedoch berechtigt, ein Verfahren am Wohnsitz des Darlehensnehmers oder des Sicherungsgebers oder vor jedem anderen zuständigen Gericht zu eröffnen.

A2 Änderung der Bedingungen

Unter Vorbehalt gegenteiliger Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, des Hypothekendarlehen-Rahmenvertrags, der Hypothekar-Produktvereinbarung oder deren Anhänge bedürfen Änderungen der besagten Verträge, Vereinbarungen oder Anhänge der schriftlichen Genehmigung durch die Vaudoise.

Ausserdem **behält sich die Vaudoise das Recht vor, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen** und den für die Hypothekendarlehen geltenden, von ihr herausgegebenen Tarif (nachstehend: der Tarif) **jederzeit zu ändern**. Die Vaudoise teilt diese Änderungen dem Darlehensnehmer oder dem Sicherungsgeber durch ein Zirkularschreiben oder durch ein beliebiges anderes Mittel, das ihr als geeignet erscheint, mit.

A3 Kommunikation mit der Vaudoise und mangelhafte Prüfung oder Legitimation

Alle Mitteilungen, zu denen die Vaudoise verpflichtet ist, gelten als rechtsgültig erfolgt, wenn sie an die letzte vom Darlehensnehmer oder Sicherungsgeber angegebene Adresse geschickt worden sind. Adressänderungen müssen der Vaudoise schnellst möglich schriftlich mitgeteilt werden. Die Folgen eines Verzugs der Adressmeldung werden vom Darlehensnehmer oder vom Sicherungsgeber getragen.

Innerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzen haftet die Vaudoise nicht für etwaige Schäden, die sich aus der unterlassenen oder mangelhaften Prüfung oder Legitimation der Unterschriften oder aus nicht erkannten Fälschungen ergeben.

A4 Werktage

Als Werktage für alle Geschäftsbeziehungen mit der Vaudoise gelten die in Lausanne als solche anerkannten Tage. Der Samstag gilt als offizieller Feiertag.

A5 Verwendung und Weitergabe von Daten

Die Vaudoise kann sensible Daten über den Darlehensnehmer oder den Sicherungsgeber erheben und verwenden, insbesondere bezüglich ihrer Vermögensverhältnisse oder gegen sie eingeleiteter Betreibungs- oder Gerichtsverfahren, um die Kreditfähigkeit, die Ausführung des Hypothekendarlehens sowie den Wert der Sicherheiten zu überprüfen; sie kann diese gegebenenfalls durch einen Dritten für sich bearbeiten lassen. Das schweizerische Datenschutzgesetz wird auf jeden Fall eingehalten.

A6 Wahrnehmung und Erlöschen der übertragenen Rechte

Die Vaudoise übernimmt keine Haftung, wenn sie die ihr durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen übertragenen Rechte ganz, nur teilweise oder gar nicht wahrnimmt. Die Rechte der Vaudoise erlöschen nicht in den in Art. 35 OR vorgesehenen Fällen.

A7 Gutschrift der Zahlungen

Die Vaudoise bestimmt frei über die Art und die Reihenfolge, in welcher sie alle Zahlungen des Darlehensnehmers oder Dritter auf die Ansprüche jeglicher Art, ob anerkannt oder angefochten, aus dem Hypothekendarlehen oder den entsprechenden Sicherheiten verrechnet. Die Zahlungen werden durch die Vaudoise unter Vorbehalt ihres endgültigen Eingangs gutgeschrieben.

B. Darlehen und Sicherheiten

- B1 Gesamtschuldnerschaft** Treten mehrere Personen zusammen als Darlehensnehmer oder Sicherungsgeber auf, so zeichnen diese ihre Verpflichtungen gegenüber der Vaudoise als Gesamtschuldner und treten der Vaudoise gegenüber als Gesamtläubiger auf.
- B2 Pfandrecht und Kompensation** Der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber verzichten darauf, von der Vaudoise zu fordern, Verbindlichkeiten ihrerseits in Verbindung mit dem Hypothekendarlehen mit einer etwaigen Forderung, die sie gegen sie haben, zu kompensieren.
- Für alle Forderungen, die die Vaudoise gegenüber dem Darlehensnehmer im Rahmen ihrer Geschäftsbeziehungen hat, räumt der Darlehensnehmer der Vaudoise, unabhängig von ihren Fälligkeiten, den Währungen, in denen sie ausgestellt sind, oder ihrer Art, ein Kompensationsrecht auf sein Guthaben sowie ein Pfandrecht auf alle Werte ein, insbesondere auf alle Arten von Forderungen und Titeln, die von der Vaudoise bei ihr oder an einem anderen Ort für den Darlehensnehmer aufbewahrt werden. Das Pfandrecht entsteht jedoch erst mit der Forderung. Im Falle von Krediten oder Darlehen, die von der Vaudoise gegen besondere Sicherheiten oder ohne Sicherheiten gewährt werden, tritt der Darlehensnehmer diese Rechte ab.
- B3 Übertragbarkeit** Die Vaudoise ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus dem Hypothekendarlehen, einschliesslich aller in diesem Rahmen gewährten Sicherheiten, wie etwa die Grundpfandtitel, ganz oder teilweise an Dritte in der Schweiz oder im Ausland abzutreten. Sie behält sich das Recht vor, den betreffenden Dritten, einschliesslich Rating-Agenturen, jederzeit alle mit dem Hypothekendarlehen in Verbindung stehenden Informationen und Daten zur Verfügung zu stellen. Durch das Abtreten ihrer Pflichten ist die Vaudoise von diesen befreit.
- B4 Expertise des belasteten Objekts** Bis zur vollständigen Rückzahlung des Hypothekendarlehens kann die Vaudoise jederzeit eine Expertise des belasteten Objekts oder der zu ihren Gunsten abgetretenen Forderungen vornehmen, um ihren Wert zu bestimmen und ihren Zustand zu beurteilen. Der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber müssen aktiv an diesem Vorgang mitwirken, alle verlangten Auskünfte erteilen und für einen leichten Zugang zum Objekt oder den Forderungen sorgen.
- B5 Versicherung der finanzierten Liegenschaft** Die durch das Hypothekendarlehen finanzierte Liegenschaft, einschliesslich ihres Zugehört und der gemeinschaftlichen Teile, muss stets ausreichend gegen Feuer- und Elementarschäden versichert sein. Der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber sind verpflichtet, auf Anfrage der Vaudoise alle zweckdienlichen Unterlagen bezüglich dieser Policen und der Zahlung der Prämien vorzulegen.
- B6 Unterhalt des belasteten Objekts** Der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber sind verpflichtet, den Zustand des Objektes, das durch eine Sicherheit zugunsten der Vaudoise belastet ist, auf ihre Kosten zu unterhalten oder unterhalten zu lassen und/oder für den Einzug der Forderungen, die durch eine Sicherheit zugunsten der Vaudoise belastet sind, zu sorgen und, gegebenenfalls, innerhalb der Grenzen des Gesetzes oder des Miteigentumsreglements am Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile eines Miteigentums mitzuwirken. Jeder Umbau oder Abriss, der den Wert des belasteten Objekts oder der belasteten Forderung vermindert, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Vaudoise.
- B7 Unabhängigkeit und Prioritätsordnung unter den Sicherheiten** Die der Vaudoise übertragenen Sicherheiten, einschliesslich der aus Artikel B2 entstehenden Sicherheiten, sind unabhängig von allen anderen Sicherheiten, welche die Vaudoise gegenwärtig oder zukünftig als Deckung des Hypothekendarlehens innehat. Falls mehrere durch die übertragenen Sicherheiten gesicherten Forderungen bestehen, bestimmt die Vaudoise frei, auf welche Forderung und in welchem Verhältnis der Erlös aus der Verwertung der übertragenen Sicherheit angewendet wird.
- Ungeachtet der im SchKG vorgesehenen Formalitäten kann die Vaudoise beliebig:
- **den Darlehensnehmer vor der Verwertung der zu ihren Gunsten erstellten Sicherheiten**, einschliesslich der aus Art. B2 entstehenden Sicherheiten, **auf Pfandverwertung betreiben**, ohne dadurch auf ihr Eigentumsrecht zu verzichten, oder umgekehrt,
 - **die ihm übertragenen Sicherheiten**, einschliesslich der aus Artikel B2 entstehenden Sicherheiten, **freihändig oder auf dem Weg der Zwangsvollstreckung verwerten**, wobei der Vaudoise die Möglichkeit eingeräumt wird, selbst als Käuferin aufzutreten. Wird diese Möglichkeit wahrgenommen, werden die Kapital- und Zinsforderungen, die an die Vaudoise übergehen, ab ihrem Kauf durch die Vaudoise fällig, ohne dass eine formelle Kündigung notwendig wäre (kantonale zwingende Bestimmungen vorbehalten).

B8 Zusatzsicherheit und zusätzliche Amortisation

Die Vaudoise kann vom Darlehensnehmer eine zusätzliche Deckung oder Amortisation fordern, wenn sie erachtet, dass die Sicherheit des Hypothekendarlehens nicht ausreichend ist. Artikel D2 Buchstaben c. und f. bleibt auf jeden Fall vorbehalten.

B9 Wechsel des Eigentümers

Wechselt das belastete Objekt den Eigentümer, so muss der Darlehensnehmer der Vaudoise auf Anfrage alle zweckdienlichen Einzelheiten bezüglich des Käufers sowie der Verkaufsbedingungen vorlegen. Artikel D2 Buchstabe e. bleibt auf jeden Fall vorbehalten.

B10 Verwendung und Zweck des Hypothekendarlehens

Die Verwendung der geliehenen Mittel und der Zweck des Hypothekendarlehens können nur mit schriftlicher Genehmigung der Vaudoise geändert werden. Die Vaudoise ist dagegen weder verpflichtet noch verantwortlich dafür, zu überprüfen, dass die Verwendung des Hypothekendarlehens dem vorgesehenen Zweck entsprechend erfolgt.

C. Zinsen

C1 Usanz

Ohne gegenteilige schriftliche Bestimmung werden die Zinsen des Hypothekendarlehens nach der Usanz 30/360 festgelegt.

C2 Zinssatz

Der anwendbare Zinssatz:

- für ein Hypothekendarlehen mit variablem Zins wird durch die Vaudoise festgelegt. Der Zinssatz kann von der Vaudoise entsprechend des für sie geltenden Zinsniveaus des Geld- und des Kapitalmarkts sowie in Abhängigkeit der Entwicklung des Risikos des Darlehensnehmers und des Immobilienmarkts jederzeit frei geändert werden;
- für ein Hypothekendarlehen mit festem Zins wird durch die Vaudoise für die vereinbarte Dauerschrittlich festgelegt. Am Ende der vereinbarten Laufzeit wird der Zinssatz durch die Vaudoise gemäss den Grundsätzen von Artikel C2 Buchstabe a. festgelegt;
- für die Forderungen aus einem gekündigten und fälligen Hypothekendarlehen (einschliesslich der im Falle einer Kündigung geschuldeten Entschädigungen und Gebühren) wird durch die Vaudoise gemäss den Grundsätzen von Artikel C2 Buchstabe a. festgelegt, zuzüglich eines Verzugszinses gemäss Artikel C3.

C3 Säumniszuschlag

Bei Zahlungsverzug einer fälligen Forderung erhöht sich diese um einen von der Vaudoise im Tarif festgelegten Zuschlag. Die Mahngebühren werden von der Vaudoise zusätzlich in Rechnung gestellt.

D. Kündigung

D1 Ordentliche Kündigung

Das Hypothekendarlehen kann durch den Darlehensnehmer oder die Vaudoise jederzeit auf Monatsende gekündigt werden, mittels einer schriftlichen Kündigung, die mindestens 3 Monate im Voraus zugestellt werden muss. Die gleiche Frist gilt für vertraglich nicht vorgesehene Teilamortisationen.

Die im Falle einer Kündigung vor der Fälligkeit eines festen Zinssatzes geschuldete Zinsentschädigung (Artikel D3) bleibt vorbehalten. Die gemäss dem Tarif festgelegten Verwaltungskosten werden auf jeden Fall zusätzlich geschuldet.

D2 Ausserordentliche Kündigung

Auf schriftliche Kündigung, die mindestens einen Monat im Voraus bei der Vaudoise eintreffen muss, und gegen Zahlung einer Zinsentschädigung und von Verwaltungskosten, die im Tarif festgelegt sind, kann der Darlehensnehmer auf Ende eines Monats die gesamte oder teilweise vorzeitige Rückzahlung seines Hypothekendarlehens verlangen.

Die Vaudoise kann unter Einhaltung derselben Form und Kündigungsfrist die vorzeitige Rückzahlung des Hypothekendarlehens verlangen, wenn einer der folgenden Fälle eintritt:

- a. Der Darlehensnehmer ist mit der Zahlung der Zinsen, der Amortisation oder der aus dem Hypothekendarlehen entstehenden Kosten in Verzug;
- b. Die Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers (oder, falls zutreffend, einer der Personen, die gemeinsam als Darlehensnehmer auftreten) oder des Sicherungsgebers (oder, falls zutreffend einer der Personen, die gemeinsam als Sicherungsgeber auftreten) haben sich wesentlich verschlechtert, zum Beispiel, wenn sein Einkommen stark gesunken ist, wenn er Gegenstand einer Verpfändung, eines Konkurses oder einer Nachlassstundung ist oder wenn er mit der Zahlung von anderen, im Rahmen anderer Kredite (einschliesslich der Kredite von anderen Gläubigern) geschuldeten Beträgen im Verzug ist;
- c. Die Vaudoise erachtet, dass die verpfändeten Liegenschaften an Wert verloren haben und keine ausreichende Deckung mehr gewährleisten;
- d. Die Prämien der Versicherungen gegen Feuer- und Elementarschäden der verpfändeten Liegenschaft(en) werden nicht innerhalb der vertraglich festgelegten Fristen gezahlt;
- e. Die verpfändete Liegenschaft oder die verpfändeten Liegenschaften werden an einen Dritten übertragen;
- f. Die Zusatzsicherheiten oder die zusätzliche Amortisation (Artikel B8) werden nicht gestellt;
- g. Der Darlehensnehmer hat den Verwendungszweck des Hypothekendarlehens oder der belasteten Liegenschaft ohne schriftliche Genehmigung durch die Vaudoise geändert;
- h. Die zugunsten der Vaudoise belastete Liegenschaft wird mit einem Anspruch belegt (Grunddienstbarkeit, gesetzliche Hypothek usw.);
- i. Das Miteigentum, zu dem die belastete Liegenschaft gehört, wird aufgelöst oder die Pflichten, die ihm für eine ordnungsgemässe Verwaltung oder durch das Miteigentumsreglement aufgetragen werden, werden nicht erfüllt;
- j. Die fällige Prämie einer Lebensversicherung, deren Ansprüche übertragen worden sind, wird nicht bezahlt;
- k. Der Darlehensnehmer verlegt seinen Sitz oder seinen Wohnort ins Ausland;
- l. Bei Weigerung des Eigentümers der Liegenschaft, einen Zuehörvermerk im Grundbuch eintragen zu lassen, falls er darum ersucht wird, oder bei Weigerung des/der Sicherungsgeber(s) und/oder des Eigentümers der belasteten Liegenschaft, ein Begehren um Änderung des im Grundbuch eingetragenen Höchstzinssatzes zu unterzeichnen.

Im Falle einer ausserordentlichen Kündigung durch den Darlehensnehmer oder der Vaudoise, schuldet der Darlehensnehmer der Vaudoise eine Zinsentschädigung. Diese entspricht der Differenz zwischen dem/den für das Hypothekendarlehen geltenden Zinssatz/-sätzen und dem Zinssatz, der zum Zeitpunkt der Kündigung für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt mit einer Restlaufzeit bis zum Zeitpunkt, bis zu dem das Hypothekendarlehen bei einer ordentlichen Kündigung gelaufen wäre, anwendbar ist. Diese Differenz wird mit der Restlaufzeit bis zum Zeitpunkt, bis zu dem das Hypothekendarlehen bei einer ordentlichen Kündigung gelaufen wäre, und dem Betrag der Rückzahlung (oder des geschuldeten Restkapitals) multipliziert. Keine Entschädigung wird geschuldet, wenn der Zinssatz einer Anlage auf dem Geld- oder dem Kapitalmarkt mit dem/den für das Hypothekendarlehen geltenden Zinssatz/-sätzen übereinstimmt oder darüber liegt.

Die Zinsentschädigung für eine Kündigung vor der Fälligkeit eines festen Zinssatzes (Artikel D3) bleibt vorbehalten. Die gemäss dem Tarif festgelegten Verwaltungskosten werden auf jeden Fall zusätzlich geschuldet.

D3 Kündigung vor der Fälligkeit des festen Zinssatzes

Kündigt der Darlehensnehmer oder die Vaudoise ein Hypothekendarlehen mit festem Zinssatz auf einen vor der Fälligkeit des festen Zinssatzes liegenden Zeitpunkt, so schuldet der Darlehensnehmer der Vaudoise eine Zinsentschädigung. Diese entspricht der Differenz zwischen dem/den für das Hypothekendarlehen geltenden Zinssatz/-sätzen und dem zum Zeitpunkt der Kündigung für eine Anlage am Geld- oder Kapitalmarkt für die Restlaufzeit bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit des festen Zinssatzes geltenden Zinssatz. Diese Differenz wird mit der Restlaufzeit bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit des festen Zinssatzes und dem Betrag der Rückzahlung (oder des geschuldeten Restkapitals) multipliziert. Keine Entschädigung wird geschuldet, wenn der Zinssatz einer Anlage auf dem Geld- oder dem Kapitalmarkt mit dem festen Zinssatz des Hypothekendarlehens übereinstimmt oder darüber liegt.

Die gemäss dem Tarif festgelegten Verwaltungskosten werden auf jeden Fall zusätzlich geschuldet.

Hypothekendarlehen geltender Tarif

Ausgabe 01.07.2013

Hypothekarische Sicherheiten	Alle Kosten in Verbindung mit den Sicherheiten gehen zu Lasten des Darlehensnehmers gemäss den fakturierten Tarifen und Gebühren (Notar, Grundbuchamt usw.).
Entschädigung bei Zahlungsverzug	Bei Verzug bezüglich der Zahlung einer Fälligkeit wird diese ab der Fälligkeit um eine Entschädigung von CHF 0.80 pro CHF 100.-- und pro Monat erhöht.
Kosten für ordentliche Kündigung	1 ‰ des restlichen Darlehenskapitals, jedoch mindestens CHF 150.--, höchstens CHF 1'000.--.
Kosten für ausserordentliche Kündigung	5 ‰ des restlichen Darlehensbetrags, höchstens CHF 2'500.--.
Entschädigungen	Bei ausserordentlicher Kündigung: siehe Artikel D2 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Bei Kündigung eines Hypothekendarlehens mit festem Zinssatz vor Fälligkeit dieses Zinssatzes: siehe Artikel D3 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
Nachforschungskosten	Die Vaudoise stellt dem Darlehensnehmer alle Effektivkosten in Verbindung mit Nachforschungen, die sie anstellen muss, zum Tarif von CHF 50.-- pro Stunde und CHF 2.-- pro Kopie in Rechnung.
Drittkosten bei den Zahlungen	Alle Drittkosten werden dem Darlehensnehmer angelastet (zum Beispiel Kostenoption «Sämtliche Spesen gehen zu Lasten des Auftraggebers», Kosten für Bareinzahlungen, Inkassospesen).
Ausstellung von Bestätigungen	Einmal jährlich, am Ende des Kalenderjahres: Gratis Während des Jahres: CHF 10.--

Der oben angeführte Tarif versteht sich ohne allfällig geschuldete MwSt.

Die Vaudoise behält sich das Recht vor, den für die Hypothekendarlehen geltenden Tarif jederzeit zu ändern. Die Vaudoise teilt diese Änderungen durch ein Zirkularschreiben oder durch ein beliebiges anderes Mittel, das ihr als geeignet erscheint, mit.

Geschäftssitz
Place de Milan
Postfach 120
1001 Lausanne

T 021 618 80 80
F 021 618 81 81

www.vaudoise.ch