

Gibt es Minuszinsen auf Hypotheken?

Tages-Anzeiger, 2019-07-02

Hausfinanzierung Das Bundesgericht befasste sich mit der Frage, inwiefern Banken Negativzinsen an Kreditnehmer weitergeben müssen. Die Antwort darauf ist ziemlich kompliziert.

Bernhard Kislig

Wer grosse Summen auf einem Bankkonto hat, muss heute dafür Negativzinsen bezahlen. Doch warum zahlen eigentlich Banken umgekehrt ihren Kunden keine Negativzinsen auf **Hypotheken** ? Das Bundesgericht hat sich damit befasst und kürzlich ein Urteil veröffentlicht.

Dabei ging es zwar nicht um eine **Hypothek** , sondern um ein grosses Darlehen einer Gemeinde. Diese stoppte nach Einführung der Negativzinsen ihre Überweisungen an die Bank und verlangte stattdessen selber eine Zinszahlung. Doch aus dem Urteil lassen sich Schlussfolgerungen für **Hypotheken** ziehen.

Libor- Hypotheken im Fokus

Die Frage nach Negativzinsen stellt sich bei Libor- **Hypotheken** , die sich periodisch am Zinsniveau des Marktes orientieren, und nicht etwa bei Festhypotheken, bei denen der Zins für eine bestimmte Laufzeit fixiert wird. Tatsächlich sind die Franken-Libor-Sätze, an denen sich Banken orientieren, längst im Minus. Doch das bedeutet noch nicht, dass Hypothekarschuldner nun bei Banken Negativzinsen eintreiben können.

Die Chancen stehen nach dem Bundesgerichtsurteil im Gegenteil schlecht: «Ich sehe dafür wenig Spielraum», sagt Corinne Zellweger-Gutknecht, Professorin für Finanzmarktrecht an der Kalaidos-Fachhochschule.

Einen rechtlichen Spielraum gibt es nur, wenn die Libor- **Hypothek** nach Beginn der Phase mit Negativzinsen Anfang 2015 abgeschlossen worden ist und die Bank trotzdem pauschal und ohne Vorbehalt einen Libor-Satz verlangt. Denn auf diese Weise nahm die Bank in Kauf, dass der Zins unter null sinken könnte. Ist dieser Fall eingetreten, ohne dass die Bank die Konditionen korrekt angepasst hat, besteht eine realistische Möglichkeit, bezahlte Zinsen zurückzufordern.

Eine solche Rückforderung müsste unter dem juristischen Fachbegriff der

«ungerechtfertigten Bereicherung» erfolgen. Diese hat den Nachteil, dass sie rasch verjährt – schon ein Jahr nachdem der Kunde von seinem Anspruch erfährt. Kunden könnten also bestenfalls für das vergangene Jahr juristisch um Hypothekarzinsen streiten.

Aufgrund des tiefen Zinsniveaus geht es um eher tiefe Streitsummen. Für die meisten lohnt sich das Prozessrisiko nicht. Zudem müssten Betroffene nachweisen, dass sie irrtümlich zu viel bezahlt haben. Und schliesslich haben sich die meisten Banken bei ihren Kunden längst rechtlich abgesichert, sodass dies in aller Regel ohnehin keine Option mehr ist, wie Zellweger-Gutknecht erläutert.

Im Grundsatz kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass eine Umkehr der Zinsschuld wegen Negativzinsen nur möglich ist, wenn dies in einem Vertrag explizit so vorgesehen ist oder wenn besondere Indizien dafür sprechen. Es lässt aber offen, ob dann die Marge, welche die Bank zusätzlich zum Libor-Satz vereinbart, durch den Negativzins aufgezehrt wird. Das Gericht hält es aber für «mindestens vertretbar», dass die Marge voll geschuldet bleibt.

Im vorliegenden Fall sprach laut Bundesgericht mehr dafür, dass die Parteien den Libor-Satz nicht unter null sinken lassen wollten. Es stützt dabei unter anderem ein Argument der Banken: Die Finanzierung erfolgt über Sparkonten von Kunden. Auf diesen Einlagen erhalten die Finanzinstitute auch keine Negativzinsen.

Doch dieses Argument lässt sich relativieren. Einerseits verlangen Banken bei hohen Kundenguthaben auch Negativzinsen. Andererseits refinanzieren die Banken ihre **Hypotheken** teilweise über Pfandbriefdarlehen, bei denen es durchaus auch Negativzinsen gibt. Die Raiffeisen-Gruppe bestätigt dies, relativiert aber gleichzeitig, dass Pfandbriefdarlehen nur einen kleinen Teil der Refinanzierung ausmachen und dass es nur in Ausnahmefällen einen Negativzins gebe. Dennoch sind dies Argumente, die ein angehender Hausbesitzer einbringen kann, wenn er mit einer Bank einen Hypothekarzins aushandelt.

Die Darlehensdefinition

Und schliesslich stellen sich bei Negativzinsen ungewöhnliche Rechtsfragen. So ist umstritten, ob überhaupt noch von einem Darlehen gesprochen werden kann. Das Bundesgericht meint Ja – doch dies sei ein atypisches Darlehen.

Manche Rechtsexperten sind der Ansicht, dass ein Darlehen bei **Minuszinsen** zu einer «Hinterlegung» wird. Das wäre, wie wenn jemand einen Wertgegenstand irgendwo hinterlegt und dafür eine Gebühr entrichtet. Das hätte auch rechtlich andere Folgen.

Hausbesitzer könnten irrtümlich zu viel bezahlte Zinsen von der Bank zurückfordern. Foto: Alessandro Della Bella (Keystone)