

Hypothekarkredit

Keine Haftung der Bank trotz vertraglichem Missverhältnis

Par Sébastien Pittet le 18 August 2025

Ein allfälliges vertragliches Ungleichgewicht in einem Kreditverhältnis zwischen einer Bank und ihren Kunden begründet keine Haftung der Bank, selbst wenn diese ihre Kunden nur eingeschränkt informiert. Dies sind die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Urteil [4A_567/2024](#) vom 27. Mai 2025.

Im Jahr 2013 schlossen Kunden mit einer Bank einen Hypothekarkreditvertrag über rund CHF 1,5 Millionen ab. Der Zinssatz war variabel und entsprach dem 3-Monats-LIBOR (später SARON) zuzüglich einer Marge. Der Vertrag sah vor, dass bei einem negativen LIBOR (oder SARON) der Zinssatz der Marge entspricht. Der Kredit wurde mehrmals verlängert, zuletzt im Jahr 2020.

Um sich gegen das Risiko des variablen LIBOR/SARON-Zinssatzes abzusichern, schließen die Kunden parallel dazu mit der Bank einen *Swap-Vertrag* mit einer Laufzeit von 30 Jahren ab, wonach die Kunden der Bank einen festen Zinssatz von 2,31 % gegen den LIBOR/SARON-Zinssatz (berechnet auf denselben Hypothekarkreditbetrag von CHF 1,5 Millionen) zahlen. Der *Swap-Vertrag* sieht jedoch keine Untergrenze für den Fall eines negativen LIBOR/SARON vor.

Bei den Vertragsverhandlungen werden die Kunden von einem Immobilienfachmann begleitet.

Die von den Kunden aus den beiden Verträgen zu zahlenden Zinsen setzen sich wie folgt zusammen :

- Wenn LIBOR/SARON ≥ 0 ? Zinssatz = Marge + 2,31 %
- Wenn LIBOR/SARON < 0 ? Zinssatz = Marge + 2,31 % + |LIBOR/SARON|

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Schutz vor variablen Zinsen wegfällt, wenn der LIBOR/SARON negativ wird, wobei die negativen Zinsen zu den zu zahlenden Zinsen hinzukommen.

Im Jahr 2022 beschwerten sich die Kunden bei der Bank und anschließend vor Gericht über das Ungleichgewicht, das sich aus der Kombination der beiden Verträge ergibt, sowie über das Fehlen jeglicher Informationen hierzu. Die Kunden argumentieren auch, dass die Bank ihnen in ihrer Situation einen Festzinskredit hätte anbieten müssen. Sie schätzen ihren Schaden auf CHF 82'259.-. Parallel zum Gerichtsverfahren wird der Kredit Anfang 2023 zurückgezahlt.

Das Bundesgericht erinnert zunächst daran, dass die Bank im Kreditgeschäft nicht die Vormundin ihrer Kunden ist. Im Gegensatz zur Vermögensverwaltung hat die Bank bei der Gewährung eines Kredits keine Informations- und Beratungspflicht. Eine Informationspflicht kann ausnahmsweise verlangt werden, wenn die Parteien ein langjähriges Vertrauensverhältnis aufgebaut haben oder wenn der Kunde offensichtlich unerfahren ist. Diese Auslegung gilt auch bei Vorliegen eines *Swap-Vertrags*, wenn dieser im Zusammenhang mit dem Kredit abgeschlossen wurde.

Nach diesen theoretischen Ausführungen stellt das Bundesgericht drei Fragen, um das Verhalten der Bank im vorliegenden Fall zu beurteilen :

1. War die Bank verpflichtet, den Kunden die Option eines Festzinsdarlehens vorzustellen und dessen Funktionsweise zu erklären ?
2. Wurden die Kunden über die Auswirkungen der beiden Verträge ordnungsgemäß informiert ?
3. War die Bank unter Berücksichtigung aller Umstände verpflichtet, eine Festhypothek zu empfehlen oder zumindest von der gewählten Lösung abzuraten ?

Zur ersten Frage ist das Bundesgericht der Ansicht, dass die Kunden ausreichende Informationen über einen Festkredit erhalten haben. Dies geht insbesondere hervor aus (i) einer E-Mail an die Kunden vor Vertragsabschluss, in der Richtwerte für Festzinssätze genannt wurden, sowie (ii) einer PowerPoint-Präsentation, in der auf die Möglichkeit von Festkrediten hingewiesen wurde. Im Übrigen machen die Kunden nicht geltend, dass sie aufgrund zusätzlicher Informationen der Bank einen Festkredit abgeschlossen hätten.

Zur zweiten Frage ist das Bundesgericht der Ansicht, dass die Kunden, wenn sie die Funktionsweise der Kombination der beiden Verträge tatsächlich nicht verstanden hätten, bereits bei der Umstellung der LIBOR/SARON-Sätze auf negative Werte reagiert hätten. Sie haben jedoch wiederholt die um den Negativsatz erhöhten Zinsen bezahlt, ohne sich über das vertragliche Ungleichgewicht zu beschweren. Ausserdem hatte die Bank den Kunden in einer E-Mail mitgeteilt, dass der LIBOR/SARON keine Belastung darstelle, es sei denn, er werde negativ.

Was die dritte Frage betrifft, kommt das Bundesgericht schliesslich zum Schluss, dass die Kunden nicht nachweisen können, dass ein Festzinskredit im vorliegenden Fall vorteilhafter wäre als die von der Bank angebotene Lösung. Die im vorliegenden Fall verwendete Vertragsstruktur hat insbesondere den Vorteil, dass den Kunden für 30 Jahre ein fester Zinssatz garantiert wird (bei positivem LIBOR/SARON), während ein Festzinsdarlehen für einen solchen Zeitraum wahrscheinlich nicht abgeschlossen werden kann. Ausserdem konnte die Bank zum Zeitpunkt des Abschlusses des *Swaps* nicht vernünftigerweise davon ausgehen, dass der LIBOR während der Vertragslaufzeit negativ werden würde.

Die Kunden berufen sich hilfsweise auf Art. 8 UWG. Danach handelt « wer insbesondere *Allgemeine Geschäftsbedingungen* verwendet, die entgegen dem Treu und Glauben zum Nachteil des Verbrauchers ein *erhebliches und ungerechtfertigtes* Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten vorsehen » (Hervorhebung hinzugefügt).

Unter Wiederholung der Argumente der Vorinstanz stellt das Bundesgericht fest, dass die relevanten Vertragsklauseln nicht in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vertrags

enthalten sind, wie dies Art. 8 UWG verlangt. Im Übrigen führt die vertragliche Lösung nicht zu einem erheblichen und ungerechtfertigten Missverhältnis. Wie oben erwähnt, hat sie den Vorteil, dass sie die Situation der Kunden über einen Zeitraum von 30 Jahren festschreibt, was bei einem Festzinsdarlehen in der Regel nicht möglich ist. Art. 8 UWG hat nicht zum Ziel, der Bank indirekt vorzuschreiben, Festzinsdarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren anzubieten.

Diese Entscheidung verdeutlicht die begrenzten Pflichten der Bank gegenüber ihrem Kunden bei der Gewährung eines Kredits. Im Gegensatz zu anderen Dienstleistungen (Vermögensverwaltung oder Anlageberatung) ist die Bank nicht verpflichtet, ausschließlich die Interessen ihres Kunden zu verfolgen, weshalb ihre vorvertragliche Informations- und Beratungspflicht eingeschränkt ist. Die Interessen (insbesondere die Absicherungsinteressen) der Bank können zudem von denen des Kunden abweichen.

Diese eingeschränkten Pflichten der Bank gelten auch für die Gewährung eines *Swaps*, was vielleicht den Kernpunkt dieses Urteils darstellt. Wenn der Abschluss eines *Swaps* Teil eines Kreditmechanismus ist, sind die Pflichten der Bank nicht mit denen bei Finanzanlageempfehlungen gleichzusetzen, sondern mit denen bei der Gewährung eines Kredits. Die strenge Haltung des Bundesgerichts gegenüber den Kunden lässt sich im vorliegenden Fall möglicherweise dadurch erklären, dass diese von einem professionellen Berater betreut wurden.

Reproduction autorisée avec la référence suivante: Sébastien Pittet, Keine Haftung der Bank trotz vertraglichem Missverhältnis, publié le 18 August 2025 par le Centre de droit bancaire et financier, <https://cdbf.ch/de/1426/>