

## Hypothekarkredit

# Verspätete Zahlung, Kündigung ungültig

Par Besart Buci le 9 September 2025

Ohne ausdrückliche Vereinbarung im Vertrag kann eine Bank einen Vertrag zur Hypothekarfinanzierung nicht vorzeitig kündigen, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung kein Zahlungsverzug mehr besteht ([4A 599/2024](#) vom 26. Mai 2025).

Im August 2021 schliesst eine Bank einen Hypothekenfinanzierungsvertrag mit einem Unternehmen ab und bietet eine Kreditlinie in Höhe von maximal CHF 4'552'500.- an. Art. 7 des Vertrags sieht vor, dass die Schuld durch jährliche Tilgungen in Höhe von CHF 52'500.- reduziert werden muss, wobei die erste Tilgung für den 30. September 2022 vorgesehen ist. Als Sicherheit überträgt das Unternehmen der Bank zwei Registerhypotheken im Gesamtbetrag von CHF 4'552'500.

Art. 9 des Vertrags sieht Möglichkeiten zur außerordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirkung vor, insbesondere „bei einem Verzug von mehr als 30 Tagen bei der Zahlung von Zinsen, Amortisationen, Kommissionen, Entschädigungen oder sonstigen Nebenkosten“ („Bei Verzug von mehr als 30 Tagen in der Zahlung von Zinsen, Amortisationen, Kommissionen, Entschädigungen oder sonstigen Nebenkosten“).

Das Unternehmen hält die Frist für die erste Amortisation nicht ein und erhält mehrere Mahnungen (17. Oktober 2022, 14. Dezember 2022 und 1. Februar 2023), wobei die letzte eine letzte Frist bis zum 10. Februar 2023 setzt. Am 27. Februar 2023 teilt das Unternehmen mit, dass es die Zahlung vorgenommen hat. Die Bank bedankt sich in einer E-Mail vom 6. März 2023 für die Zahlung und verbucht diese mit Wertstellung zum 9. März 2023.

Trotz dieser Zahlung kündigt die Bank den Vertrag mit Schreiben vom 20. März 2023 außerordentlich unter Berufung auf Art. 9 des Vertrags und unter Hinweis auf den Verzug des Unternehmens seit dem 30. September 2022. Sie verlangt die vollständige Rückzahlung des Kredits und kündigt die beiden Hypotheken mit einer Frist von sechs Monaten.

Im Rahmen eines Verfahrens zur Verwertung des Grundpfandrechts hebt das Bezirksgericht Dielsdorf (ZH) den von der Gesellschaft eingelegten Einspruch vorläufig auf. Diese Entscheidung wird vom Obergericht Zürich bestätigt.

Die Gesellschaft legt beim Bundesgericht Beschwerde ein und macht eine Verletzung von Art. 9 des Vertrags geltend. Sie argumentiert, dass die Möglichkeit, den Vertrag gemäss diesem Artikel zu kündigen, voraussetzt, dass der Zahlungsverzug zum Zeitpunkt der Kündigung noch

besteht. Dieses Recht sei daher erloschen, als die Gesellschaft am 9. März 2023 die Amortisation geleistet habe.

In seiner Analyse legt das Bundesgericht Art. 9 des Vertrags nach dem Grundsatz des Vertrauens aus und kommt zum Schluss, dass der Wortlaut dieser Klausel klar darauf hinweist, dass der Zahlungsverzug des Schuldners zum Zeitpunkt der Kündigung noch bestehen muss (« bei einem Zahlungsverzug von mehr als 30 Tagen »). Diese Formulierung setzt somit das Vorliegen eines Zahlungsverzugs voraus.

Das Bundesgericht weist auch die von der Vorinstanz gezogene Analogie zu Art. [257d Abs. 2 OR](#) zurück, wonach der Vermieter sein Recht auf ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags auch dann behält, wenn der Mieter erst nach Ablauf der gesetzten Nachfrist zahlt. Es weist darauf hin, dass sich der Wortlaut dieser Bestimmung von demjenigen von Art. 9 des Vertrags unterscheidet.

Das Bundesgericht stellt schliesslich fest, dass selbst unter der Annahme, dass die ausserordentliche Kündigung trotz verspäteter Zahlung gültig wäre, entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht ohne Weiteres das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs ([Art. 2 Abs. 2 ZGB](#)) verneint werden könnte. Ein solcher Missbrauch wäre in der Tat gegeben gewesen, da das Unternehmen aufgrund der E-Mail der Bank vom 6. März 2023 (in der keine außerordentliche Kündigung erwähnt wurde) in gutem Glauben davon ausgehen konnte, dass die Angelegenheit geregelt sei und die Finanzierung aufrechterhalten werde. Unter diesen Umständen wäre die spätere Kündigung als widersprüchliches Verhalten angesehen worden, das einen Rechtsmissbrauch darstellt.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, da die ausserordentliche Kündigung des Hypothekarkredits ungültig ist.

Dieses Urteil, das an die Grundprinzipien der Vertragsauslegung erinnert, gibt unserer Meinung nach keinen Anlass zu besonderen Bemerkungen. Man könnte versucht sein, darin den Ausdruck eines umfassenderen Schutzes im Bankrecht als im Mietrecht zu sehen. Im Gegensatz zu Art. 257d Abs. 2 OR, der es dem Vermieter erlaubt, auch dann zu kündigen, wenn der Mieter seine Schulden nach Ablauf der Mahnfrist begleicht, könnte diese Entscheidung vermuten lassen, dass die Gültigkeit einer vorzeitigen Kündigung eines Kredits davon abhängt, dass der Zahlungsverzug bestehen bleibt. Eine solche Auslegung wäre jedoch falsch. Unserer Meinung nach gewährt das Bundesgericht hier keinen besonderen Schutz für den Kreditnehmer, der als « schwache » Vertragspartei gilt. Die Entscheidung basiert vielmehr auf einer *strengen* Auslegung des Hypothekarkreditvertrags nach dem Grundsatz des Vertrauens und der Einhaltung der vertraglichen Treuepflicht (Art. 2 Abs. 1 ZGB).