

Allgemeine Bestimmungen für Hypothekendarlehen

Hypothek-Nr. _____

1. Bewertung der Pfandliegenschaft

Die Darlehensgeberin ist berechtigt, jederzeit den Wert und den Zustand der Pfandliegenschaft festzustellen. Zu diesem Zweck hat der Schuldner bzw. Liegenschaftseigentümer den Vertretern der Darlehensgeberin oder den von ihr bestimmten Experten ungehinderten Zutritt zur Pfandliegenschaft zu verschaffen und ihnen alle gewünschten Auskünfte zu erteilen.

Bei vermieteten Pfandliegenschaften verpflichten sich Schuldner bzw. Liegenschaftseigentümer, der Darlehensgeberin auf Verlangen detaillierte Auskünfte über die Mietverhältnisse zu erteilen. Die Abtretung von Mietzinseinnahmen an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Darlehensgeberin.

Der Schuldner bzw. Eigentümer der Pfandliegenschaft ist zum einwandfreien Unterhalt derselben verpflichtet. Bei Stockwerkeigentum ist gemeinsam mit den Miteigentümern auch für den Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen. Wertvermindernde Änderungen oder Abbrüche bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch die Darlehensgeberin.

2. Feuer- und Elementarschaden-Versicherung

Sofern nicht obligatorisch, ist die Pfandliegenschaft inkl. allfällige Nebenräumlichkeiten ausreichend durch eine in der Schweiz domizilierte Versicherungsgesellschaft gegen Elementar- und Feuerschäden zu versichern. Die daraus entstehenden Ansprüche werden in gesetzlich zulässigem Ausmass an die Darlehensgeberin zur Tilgung ihrer Forderungen abgetreten. Der Schuldner bzw. Liegenschaftseigentümer räumt hiermit der Darlehensgeberin und der/den betreffenden Versicherungsgesellschaft/en die notwendigen Auskunfts- und Informationsrechte ein.

3. Grundpfandrechte und andere Sicherheiten

Das Darlehen gelangt erst zur Auszahlung, wenn der Darlehensgeberin die vereinbarten Sicherheiten zur Verfügung stehen. Im täglichen Geschäftsverkehr mit Grundbuchämtern, Notaren, Banken und Versicherungsgesellschaften kommt es gelegentlich vor, dass noch nicht sämtliche Einzelheiten (z.B. die genaue Bezeichnung eines Grundpfands oder Laufzeit und Nummer einer Versicherungspolice) bekannt sind. Damit ein Hypothekengeschäft dennoch rasch und effizient abgewickelt werden kann, verwendet die Darlehensgeberin z.T. Dokumente, die noch nicht alle Details enthalten. Mit deren Unterzeichnung erteilt der Schuldner bzw. der Eigentümer der Pfandliegenschaft der Darlehensgeberin das Recht, diese Dokumente zu gegebener Zeit innerhalb der getroffenen Vereinbarungen zu vervollständigen.

Wenn die vereinbarten Sicherheiten nicht rechtsgültig oder nicht rechtzeitig bestellt werden oder das Darlehen vom Schuldner nicht wie vereinbart bezogen wird, kann die Darlehensgeberin vom Vertrag zurücktreten und eine Gebühr von 0.50% pro Jahr einfordern, bezogen auf das vereinbarte Schuldkapital und die vereinbarte Laufzeit. Falls noch keine Laufzeit festgelegt wurde, beträgt die Kommission pauschal 1.00% des Darlehensbetrages, mindestens jedoch CHF 2'500.--. Der Schuldner anerkennt die entsprechende Schuldpflicht ausdrücklich.

Die Errichtung neuer Grundpfandrechte erfolgt auf Kosten des Schuldners.

Papierschuldbriefe werden der Darlehensgeberin zu Eigentum im Sinne einer Sicherungsvereinbarung übergeben. Der Schuldner anerkennt hiermit ausdrücklich sämtliche Pfand- und Sicherungsrechte der Darlehensgeberin an den jeweiligen Schuldbriefen und anderen Grundpfandsicherheiten sowie die entsprechenden Schuldbriefforderungen als solche, und zwar auch für Schuldbriefe, welche von einem vorherigen Gläubiger übernommen wurden, selbst wenn auf diesen ein anderer Schuldner aufgeführt ist.

Die Darlehensgeberin ist ermächtigt, Papierschuldbriefe und andere das Hypothekerverhältnis betreffende Dokumente in ihrem Namen durch Dritte verwahren zu lassen.

Soweit möglich und gesetzlich zulässig gelten für Registerschuldbriefe dieselben Bestimmungen wie für Papierschuldbriefe. Die Darlehensgeberin ist ermächtigt, auf eigene Kosten bestehende Papierschuldbriefe in Registerschuldbriefe umwandeln zu lassen; der Schuldner erteilt hiermit seine Zustimmung.

Bei sämtlichen vereinbarten Sicherheiten erlischt das vorrangige Pfandrecht zu Gunsten der Darlehensgeberin erst, wenn deren gesamte Forderung (Kapital und Zinsen sowie allfällige Verzugszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Spesen, etc.) vollumfänglich getilgt ist.

Auch wenn Sicherheiten bestehen, ist die Darlehensgeberin berechtigt, für Zinsen und Kapital die Betreuung auf Pfändung oder Konkurs einzuleiten.

4. Ordentliche Kündigung

Ein Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz ist jederzeit mit einer Anzeigefrist von drei Monaten kündbar.

Tranchen mit fester Laufzeit sind mit einer Anzeigefrist von drei Monaten grundsätzlich nur auf den vereinbarten Ablauftermin kündbar; der Zinssatz bleibt mit Ausnahme eines begründeten Wegfalls von allfälligen Spezialrabatten während der gesamten Laufzeit unverändert.

Sofern nicht bis spätestens 15 Uhr des Ablauftermins eine neue Festzinsvereinbarung getroffen wurde, werden Tranchen mit fester Laufzeit nach Ablauf mit variablen Zinssätzen weiter geführt, wie sie die Darlehensgeberin dannzumal für Neugeschäfte unter gleichen Umständen anwendet.

Allgemeine Bestimmungen für Hypothekendarlehen

5. Ausserordentliche Kündigung infolge Nicht- bzw. Schlechterfüllung des Schuldners

Die Darlehensgeberin ist berechtigt, sämtliche Darlehensverträge per sofort zu kündigen und die Rückzahlung innerhalb von 30 Tagen zu verlangen, wenn ein Zins und/oder eine vertraglich vereinbarte Amortisation und/oder eine Prämie für eine verpfändete Versicherungspolice nicht innert 20 Tagen nach Fälligkeit bezahlt wird.

Die Darlehensgeberin ist berechtigt, sämtliche Darlehensverträge per sofort zu kündigen und die Rückzahlung innerhalb von 3 Monaten zu verlangen, wenn

- Zwangsvollstreckungsmassnahmen gegen den Schuldner und/oder die Pfandliegenschaft eingeleitet werden;
- der Schuldner gegenüber der Darlehensgeberin risikorelevante Angaben über seine wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse bzw. über die Pfandliegenschaft vorenthält oder falsch darstellt und daraus bei Kenntnis der effektiven Situation eine schlechtere Bonitätsbeurteilung durch die Darlehensgeberin resultiert;
- die Pfandliegenschaft nicht ausreichend versichert, im Unterhalt vernachlässigt oder im Wert erheblich vermindert wird;
- die Nutzung der Pfandliegenschaft oder wesentlicher Teile davon ohne Zustimmung der Darlehensgeberin geändert wird;
- bei Stockwerkeigentum die Verpflichtung aus der Verwaltungs- und Benutzungsordnung über die Bestimmung einer gut ausgewiesenen Verwaltung nicht eingehalten oder der Erneuerungs- bzw. Reservefonds nicht geöffnet wird;
- der Schuldner ohne Zustimmung der Darlehensgeberin zu Gunsten der Pfandliegenschaft bestehende ausschliessliche Benutzungsrechte an Autoabstellplätzen belehnt oder tatsächlich oder wirtschaftlich veräussert sowie wenn
- der Schuldner generell Bestimmungen dieses Vertrags verletzt.

Es gilt als vereinbart, dass diese Kündigungsbestimmungen denjenigen der hinterlegten Sicherheiten (Schuldbriefe, Grundpfandverschreibungen, Versicherungspolice, etc.) vorgehen.

Ein Erwerber dieses Hypothekendarlehens (vgl. Ziff. 11) kann dieselben Kündigungsgründe geltend machen wie die Darlehensgeberin.

6. Handänderung oder Zwangsverwertung

Bei einer Handänderung oder Zwangsverwertung der Pfandliegenschaft werden sämtliche unter diesem Vertrag stehenden Forderungen auf den Tag der Eigentumsübertragung bzw. der öffentlichen Steigerung zur Zahlung fällig, sofern sich die Darlehensgeberin nicht mit dem neuen Eigentümer auf die Weiterführung eines Kreditverhältnisses einigt (vorbehalten bleibt jedoch das gesetzliche Recht der Darlehensgeberin, gemäss Art. 832 und 845 ZGB die bisherigen Schuldner beizubehalten).

Bei einer Handänderung der Pfandliegenschaft sind der Darlehensgeberin auf Verlangen nähere Angaben über Erwerber, Verkaufspreis und dergleichen zu machen.

7. Rückzug der Darlehenszusage / Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Darlehensgeberin behält sich das Recht vor, die Darlehenszusage im Zeitpunkt der Auszahlung anhand der dann vorliegenden risikorelevanten Informationen über die Pfandliegenschaft sowie die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Schuldners erneut zu überprüfen und bei einer schlechteren Bonitätsbeurteilung durch die Darlehensgeberin oder bei wesentlicher Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation die Darlehenszusage zurückzuziehen. Im Falle eines Rückzugs der Darlehenszusage durch die Darlehensgeberin können ihr gegenüber keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung (d.h. ohne Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist bzw. der vereinbarten Laufzeit) hat der Schuldner zusätzlich zum Kapital und den laufenden sowie verfallenen Zinsen eine pauschale Entschädigung von CHF 500.-- für den administrativen Aufwand der Darlehensgeberin zu bezahlen.

Überdies rechnet die Darlehensgeberin mit dem Schuldner über den dabei anfallenden Zinsvorteil bzw. -ausfall ab. Dessen Höhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Hypothekarzinsatz und dem Zinssatz, der im Zeitpunkt der Rückzahlung bzw. der vorzeitigen Vertragsauflösung bei einer Wiederanlage am Geld- und Kapitalmarkt (CHF-LIBOR bzw. -Swapsatz) für die Dauer der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit (bzw. Kündigungsfrist) erzielt werden kann. Liegt der vereinbarte Hypothekarzinsatz über dem Zinssatz der Wiederanlage, ergibt sich daraus eine Differenz zu Lasten des Schuldners; liegt er unter dem Zinssatz der Wiederanlage, ergibt sich daraus ein Differenzbetrag zu Gunsten des Schuldners.

Die Bestimmungen über die vorzeitige Vertragsauflösung gelten auch im Falle einer ausserordentlichen Kündigung durch die Darlehensgeberin (vgl. Ziff. 5) sowie einer Handänderung oder Zwangsverwertung (vgl. Ziff. 6).

8. Zins- und Amortisationszahlungen

Ohne anderweitige ausdrückliche Vereinbarung sind Hypothekendarlehen vom Auszahlungstag an zum vereinbarten Zinssatz vierteljährlich nachschüssig jeweils per 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember sowie per Ablauf-, Rückzahlungs- bzw. Saldierungstermin zu verzinsen.

Allgemeine Bestimmungen für Hypothekendarlehen

Die Zinsen und allfällige vertragliche Amortisationen sind so zu überweisen, dass sie der Darlehensgeberin per Fälligkeitstermin zur Verfügung stehen. Bei einer um mehr als 20 Tage verspäteten Zinszahlung erhöht sich der geschuldete Zinssatz für die abgelaufene Zinsperiode um 0.5 Prozentpunkte. Für verspätete Kapitalüberweisungen gilt ein Verzugszins von 5.00% pro Jahr

Im gesamten Geschäftsverkehr mit der Darlehensgeberin werden die Samstage einem staatlich anerkannten Feiertag gleichgesetzt.

Zur Sicherstellung der Zinsen gemäss Art. 818 ZGB ist die Darlehensgeberin jederzeit berechtigt, im Grundbuch ein Maximalzins-Pfandrecht eintragen zu lassen, welches mindestens 3 Prozentpunkte über dem jeweils individuell vereinbarten Hypothekarzins liegt.

Für Hypotheken mit fester Laufzeit ab 12 Monaten bzw. ohne feste Laufzeit gilt die sog. "Schweizer Zinsusanz 30/360" (d.h. effektiver Zins = vereinbarter Zinssatz x 30 Tage pro Monat/360 Tage).

9. Spesen und Bearbeitungsgebühren zu Lasten des Schuldners

Die Darlehensgeberin ist berechtigt, vom Schuldner eine kostendeckende Entschädigung für eine ausserordentliche Hypothekenbewirtschaftung zu verlangen (z.B. Kreditneuordnungen, Mahnspesen) und sämtliche aus einem Hypothekengeschäft an Dritte (z.B. Notare, Ämter) zu entrichtenden Gebühren und Abgaben weiterzubelasten (Ausnahme: Kosten für die Umwandlung von bestehenden Papierschuldbriefe in Registerschuldbriefe).

Sofern ein Hypothekendarlehen durch Dritte abgelöst wird, ist der administrative Aufwand der Darlehensgeberin mit CHF 300.-- zu entschädigen.

Wenn sich bezogen auf das ausstehende Kapital und den aktuell vereinbarten Zinssatz die Kreditkosten der Darlehensgeberin durch behördliche Massnahmen um mehr als 0.10 Prozentpunkte pro Jahr erhöhen (z.B. Mehrwertsteuer, Eigenmittelanforderungen), dürfen diese vollumfänglich dem Schuldner weiterbelastet werden.

10. Auskunftermächtigung / Datenschutz

Der Schuldner ermächtigt die Darlehensgeberin,

- sämtliche im Zusammenhang mit der Bonitätsprüfung, Überwachung und Bewirtschaftung der Hypothek erforderlichen Auskünfte bei Dritten (z.B. Grundbuch-, Steuer-, Betreibungsamt, Auskunftsteilen) einzuholen.
- sämtliche im Zusammenhang mit der Bonitätsprüfung, Überwachung und Bewirtschaftung der Hypothek stehenden Daten zu bearbeiten und zum Zweck der vertieften Analyse der Kundenbedürfnisse und zur Verbesserung der Leistungserbringung auch an die in der Schweiz operativ tätigen Gesellschaften der Zurich Insurance Group AG zur Bearbeitung weiterzuleiten. Auf Wunsch erhält er eine Aufstellung der erwähnten operativ tätigen Gesellschaften.
- den jeweiligen Abschlussvermittler und dessen Arbeitgeber über die Kundendaten zu informieren.

Der Schuldner hat das Recht, bei der Darlehensgeberin die gesetzlich vorgesehenen Auskünfte über die Bearbeitung der ihn betreffenden Daten zu verlangen.

11. Übertragbarkeit des Kreditverhältnisses

Die Darlehensgeberin ist ermächtigt, das Kreditverhältnis mit allen Sicherheiten und Nebenrechten an eine Drittpartei zu übertragen oder abzutreten, wie etwa zum Zwecke der Verbriefung (Securitisierung) oder Auslagerung (Outsourcing). Eine Weiter- oder Rückübertragung bleibt vorbehalten. Der Schuldner räumt hiermit der Darlehensgeberin sowie allen weiteren Drittparteien, welche das Kreditverhältnis übernehmen, ausdrücklich die notwendigen Pfand- und Sicherungsrechte an den jeweiligen Schuldbriefen und anderen Sicherheiten ein.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen darf die Darlehensgeberin Informationen, die im Zusammenhang mit dem Hypothekendarlehen stehen, jederzeit einer solchen Drittpartei und weiteren Beauftragten (z.B. Rating-Agenturen, Revisions- und Treuhandgesellschaften) zugänglich machen. Der Schuldner erklärt sich mit diesem Vorgehen ausdrücklich einverstanden.

12. Korrespondenz / Informationsaustausch

Der Austausch von E-Mails birgt insbesondere das Risiko, dass Unberechtigte die ausgetauschten Informationen inkl. Identität des Senders (E-Mail-Adresse) einsehen und/oder verändern können. Wenn der Schuldner der Darlehensgeberin seine E-Mail-Adresse bekanntgibt oder von sich aus mit der Darlehensgeberin per E-Mail kommuniziert, darf letztere davon ausgehen, dass sich der Schuldner der Risiken des E-Mail-Verkehrs bewusst ist und ausdrücklich damit einverstanden ist, dass ihm die Darlehensgeberin oder ein von ihr gemäss Ziff. 10 rechtsgültig Beauftragter Hypothekeninformationen bis auf ausdrücklichen Widerruf durch den Schuldner via E-Mail übermittelt.

Sofern die Darlehensgeberin kein grobes Verschulden trifft, trägt der Schuldner den aus der Benützung von Post, Fax, Telefon, E-Mail sowie anderen Übermittlungs- oder Transportarten namentlich aus Verlust, Verspätung, Missverständnissen, Verstümmelungen, Doppelausfertigung oder Missbrauch entstehenden Schaden.

Mitteilungen der Darlehensgeberin gelten als erfolgt, wenn sie an die letzte vom Schuldner bekanntgegebene Adresse abgesandt worden sind. Als Zeitpunkt des Versands gilt das Datum der im Besitz der Darlehensgeberin oder eines von ihr rechtsgültig Beauftragten befindlichen Kopie(n) oder Versandliste(n).

Allgemeine Bestimmungen für Hypothekendarlehen

13. Rechtsverbindlichkeit von Darlehensverträgen

Hypothekenverträge werden bereits durch schlüssiges Verhalten oder mündliche Vereinbarung rechtsverbindlich (z.B. durch Abschluss einer Festhypothek per Telefon oder E-Mail). Diejenige Partei, welche aus einer nicht schriftlich vereinbarten Vertragsklausel Rechte für sich ableiten will, trägt die Beweispflicht.

14. Mangelhafte Ausführung / Reklamationen

Wenn infolge Nichtausführung oder verspäterer Ausführung von Aufträgen Schaden entsteht, so haftet die Darlehensgeberin lediglich für den Zinsausfall, es sei denn, sie sei nachweislich und rechtzeitig auf die drohende Gefahr eines darüber hinausgehenden Schadens aufmerksam gemacht worden.

Reklamationen des Schuldners wegen Nicht- oder Schlechtausführung von Aufträgen jeder Art sowie aufgrund anderer Mitteilung der Darlehensgeberin sind sofort nach Eingang der entsprechenden Anzeige anzubringen, spätestens aber innerhalb der von der Darlehensgeberin gesetzten Frist.

Unterbleibt eine zu erwartende Anzeige der Darlehensgeberin, so hat die Reklamation so zu erfolgen, wie wenn die Anzeige dem Schuldner im gewöhnlichen Postlauf zugegangen wäre bzw. der Posteingang zu erwarten gewesen wäre. Bei verspäteter Reklamation trägt der Schuldner den hieraus entstandenen Schaden.

15. Solidarhaftung

Treten mehrere Personen als Schuldner auf, haften diese solidarisch. Treten bei Solidarschuldnerschaft einzelne Schuldner gegenüber der Darlehensgeberin als Verhandlungspartner auf, darf letztere von einer verpflichtenden Vertretungsvollmacht zu Lasten aller Solidarschuldner ausgehen.

16. Verrechnungsverzicht

Der Schuldner verzichtet darauf, seine Zahlungsverpflichtungen mit allfällig ihm zustehenden Ansprüchen gegenüber Gesellschaften, die zur Zurich Insurance Group gehören, zu verrechnen.

17. Änderungen der Allgemeinen Bestimmungen für Hypothekendarlehen

Die Darlehensgeberin hat das Recht, ihre Allgemeinen Bestimmungen für Hypothekendarlehen jederzeit zu ändern. Die Mitteilung an den Schuldner erfolgt schriftlich oder auf andere geeignete Weise. Die Änderungen gelten als vom Schuldner genehmigt, sofern dieser nicht innert 30 Tagen ab Versand bzw. Bekanntgabe schriftlichen Widerspruch erhebt.

18. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die vorliegende Vereinbarung ist **nach schweizerischem Recht unter Ausschluss jeglichen Kollisionsrechts** zu beurteilen, und zwar durch die **ordentlichen Gerichte des Kantons Zürich** unter Vorbehalt des Weiterzugs an das Schweizerische Bundesgericht. Der Darlehensgeberin steht es jedoch frei, ihre Rechte auch am Wohnsitz des Schuldners oder bei jedem anderen zuständigen Gericht geltend zu machen.

Einverständnis-Erklärung

Der/die Unterzeichnende/n erklärt/ erklären sich ausdrücklich mit diesen "Allgemeinen Bestimmungen für Hypothekendarlehen" einverstanden: