

Allgemeine Bedingungen für die Gewährung von Hypotheken

1. Allgemeine Bedingungen

1.1. Grundpfandsicherheit

Der Darlehensbetrag wird sichergestellt durch entsprechende Grundpfandtitel/Schuldbriefe (inkl. Register-Schuldbriefe), lastend auf der Pfandliegenschaft.

1.2. Bestimmungen in den Grundpfandtiteln

Soweit zwischen den Bestimmungen in den Grundpfandtiteln/Schuldbriefen (inkl. Register-Schuldbriefen) und dem Vertrag Abweichungen bestehen, geht der Vertrag vor. Im Falle der Sicherungsvereinbarung gehen die Bestimmungen der Sicherungsvereinbarung jenen der Grundpfandtitel/Schuldbriefe vor.

1.3. Auskunftsrecht und Informationspflicht

Der Kreditgeberin sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen, welche zur Beurteilung des Pfandwertes und der Bonität des Kreditnehmers benötigt werden. Der Kreditnehmer ist verpflichtet, sämtliche bonitätsrelevanten Ereignisse umgehend der Kreditgeberin mitzuteilen.

Ebenso ist die Kreditgeberin im Rahmen der Kreditprüfung und -überprüfung berechtigt, Auskünfte bei Dritten einzuholen, insbesondere bei Betreibungsämtern, bei der Zentralstelle für Kreditinformationen (ZEK) sowie bei Wirtschaftsauskunfteien und Amtsstellen. Die Kreditgeberin ist zudem berechtigt, Grundbuchinformationen über die zu finanzierende Liegenschaft einzuholen. Diesbezüglich ist die Kreditgeberin von allfälligen Geheimhaltungspflichten (z.B. Bankkundengeheimnis) entbunden.

1.4. Fälligkeit Zinsen/Zinsusanz

Die Zinsen sind jeweils auf Quartalsende fällig.

Die Zinsusanz beträgt bei variablem und festem Zinssatz 360/360 Tage.

Bei der Baloise SARON-Hypothek beträgt die Zinsusanz 365 resp. 366/360 Tage.

1.5. Zeitgerechte Rückzahlung / Verzug

Mit Beendigung des Kreditverhältnisses wird das Kapital samt den aufgelaufenen Zinsen zur Rückzahlung fällig.

Vorbehalten bleibt eine vorzeitige Rückzahlung gemäss Ziff. 1.6.

Für vertraglich nicht vorgesehene Kreditbenützigungen (insbesondere bei nicht rechtzeitiger Bezahlung von Zinsen und/oder Amortisationen) gilt ein um mindestens 2% erhöhter Zinssatz (derzeit 10 % p.a.).

1.6. Vorzeitige Rückzahlung

Befindet sich der Kreditnehmer mit der Bezahlung von Amortisationen oder Zinsen in Verzug, so kann die Kreditgeberin das Darlehen mit sofortiger Wirkung kündigen und die Rückzahlung des Darlehens inkl. der aufgelaufenen Zinsen und Kosten verlangen.

Sollte das Pfandobjekt zur amtlichen Versteigerung gelangen, so wird das Kapital samt den aufgelaufenen Zinsen auf den ersten Ganntag zur Rückzahlung fällig.

1.7. Veräusserung der Pfandliegenschaft

Im Falle einer Veräusserung der Pfandliegenschaft vor Ablauf der festen Laufzeit kann die Kreditgeberin erklären, das bestehende Grundpfanddarlehen mit einem von ihr ausdrücklich akzeptierten Erwerber fortführen zu wollen. Kommt eine solche Fortführung nicht in Frage, gelangt die Handhabe gemäss Ziffern 2.2, 3 lit. d, 4.2 und 5.4 zur Anwendung.

1.8. Kosten und Gebühren

Die Kosten für die Errichtung oder Änderung der Grundpfandtitel, Gläubigerregistereinträge und Löschungen sowie sämtliche entstehenden Gebühren im Zusammenhang mit dem Grundpfanddarlehen gehen zu Lasten des Kreditnehmers. Werden Zinsen und/oder Amortisationen nicht termingerecht bezahlt, wird dem Kreditnehmer mit der 2. Mahnung eine Mahngebühr in Höhe von derzeit CHF 20.00 belastet.

Die Kreditgeberin ist berechtigt, für den mit dem ordentlichen Kündigungsfall oder der Rückzahlung der Hypothek verbundenen Aufwand CHF 500.00 in Rechnung zu stellen.

Die Kreditgeberin behält sich eine Änderung der in dieser Ziffer sowie in Ziffer 2.3 genannten Gebührensätze jederzeit vor. Die Änderung kann auch durch Publikation im Internet (www.baloise.ch) erfolgen.

1.9. Mehrere Kreditnehmer

Mehrere Kreditnehmer sind der Kreditgeberin gegenüber solidarisch berechtigt und verpflichtet.

1.10. Korrespondenz via E-Mail

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 Kreditnehmer der Kreditgeberin seine E-Mail-Adresse bekannt gibt oder von sich aus mit der Kreditgeberin per E-Mail kommuniziert, darf letztere davon ausgehen, dass sich der Kreditnehmer der Risiken des E-Mail-Verkehrs bewusst ist und ausdrücklich damit einverstanden ist, dass ihm die Kreditgeberin oder ein von ihr rechtsgültig Beauftragter Hypothekeninformationen bis auf ausdrücklichen Widerruf durch den Kreditnehmer via E-Mail übermittelt.

1.11. Versicherungen

Das finanzierte Gebäude ist gegen Feuer- und Elementarschäden bei einer in der Schweiz domizilierten Versicherungsgesellschaft zu versichern, sofern dies nicht auf kantonaler Ebene obligatorisch geregelt ist.

1.12. Mietzinseingänge bei vermieteter Pfandliegenschaft

Der Kreditnehmer verpflichtet sich, der Kreditgeberin jederzeit auf Verlangen eine unterzeichnete Aufstellung über die aktuellen Mietzinseingänge zukommen zu lassen.

1.13. Betreuungsort, Gerichtsstand, Domizilvereinbarung und anwendbares Recht

Erfüllungsort, Betreuungsort für Schuldner mit ausländischem Wohnsitz und ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Verfahren ist **Solothurn**. Die Kreditgeberin hat indessen auch das Recht, den Kreditnehmer bei jedem anderen zuständigen Gericht zu belangen.

Das Kreditverhältnis untersteht schweizerischem Recht.

1.14. Inkrafttreten

Der Vertrag tritt nach gegenseitiger rechtsgültiger Unterzeichnung des Rahmenvertrages für Grundpfand-Darlehen in Kraft, wovon vorliegende Allgemeine Bedingungen integrierenden Bestandteil bilden. Das Inkrafttreten bedingt zudem, dass die separate/n Sicherungsvereinbarungen für den/die Grundpfandtitel unterzeichnet und im Besitze der Kreditgeberin ist/sind.

1.15. Vertragsbeginn

Der Vertragsbeginn erfolgt mit der vom Kreditnehmer rechtsgültigen Unterzeichnung und Rücksendung des Rahmenvertrages für Grundpfand-Darlehen und der Sicherungsvereinbarung/en.

1.16. Offerte für Neuhypothek bei festem Zinssatz, SARON-Hypothek und variabler Hypothek mit Laufzeit (Baloise Hypothek Time Fix)

Nach Ablauf der festen Laufzeit wird die Hypothek ohne weiteres zur Rückzahlung fällig, falls nicht vor dem Verfalltag gemeinsam eine neue Produktvereinbarung getroffen werden konnte. Die Kreditgeberin wird diesbezüglich gerne eine Offerte unterbreiten.

1.17. Übertragbarkeit und Verrechnungsverzicht

Die Kreditgeberin kann ihre Rechte aus dem Kreditverhältnis ganz oder teilweise Dritten im In- und Ausland zur Übertragung anbieten bzw. auf Dritte im In- und Ausland übertragen. Sie darf die im Zusammenhang mit dem Kreditverhältnis stehenden Informationen und Daten allen an der Übertragung beteiligten Dritten, inklusive allfälliger Rating Agenturen, jederzeit zugänglich machen und wird diesbezüglich von allfälligen Geheimhaltungspflichten (z.B. Bankgeheimnis) entbunden. Soweit solche Dritte nicht dem schweizerischen Bankgeheimnis unterstehen, wird eine Weitergabe nur erfolgen, wenn sich diese zur Geheimhaltung verpflichten und diese Verpflichtung auch eventuellen weiteren Vertragspartnern überbinden. Jeder Erwerber ist berechtigt, die erworbene Forderung weiter zu übertragen, wenn sich der jeweils nächste Erwerber wiederum zur Geheimhaltung verpflichtet.

Die Kreditgeberin (wie auch ein allfälliger Forderungserwerber nach einer Übertragung im Sinne dieser Bestimmung) darf ohne weitere Zustimmung des Kreditnehmers eine im Kreditverhältnis vereinbarte Limitenverpflichtung und/oder andere Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis zusammen mit der Forderung an deren Erwerber übertragen. Der Übernehmende dieser Pflichten muss entweder eine mit der Kreditgeberin verbundene Unternehmung oder eine schweizerische oder ausländische Finanzinstitution (Bank, Versicherung o.ä.) sein. Im Umfang, als die Kreditgeberin die Verpflichtung überträgt, wird sie selbst von derselben befreit.

Für den Fall, dass die Kreditgeberin ihre Ansprüche und Limitenverpflichtungen aus dem/n Kredit(en) auf einen Dritten überträgt, ist sie ermächtigt, den Dritten auch an den Sicherheiten, namentlich den Grundpfandrechten, teilhaben zu lassen und ihm zu diesem Zweck Pfand- oder andere Sicherungsrechte an den für ihre/n Kredit(e) haftenden Schuldbriefen und allfälligen Sicherheiten einzuräumen; handelt es sich dabei um Register-Schuldbriefe, so ist die Kreditgeberin ermächtigt, die Eintragung des Erwerbers als Fahrnispfandgläubiger im Grundbuch zu beantragen.

Der Kreditnehmer verzichtet darauf, seine Verpflichtungen durch Verrechnung mit allfällig ihm der Kreditgeberin und/oder einem allfälligen Erwerber der Rechte aus diesem Kreditverhältnis gegenüber zustehenden Ansprüchen zu tilgen, selbst wenn die Kreditgeberin oder ein allfälliger Rechtsnachfolger in Konkurs fällt.

2. Besondere Bedingungen für variable Hypotheken

2.1. Verzinsung

Der Zinssatz kann von der Kreditgeberin jederzeit unter Einhaltung einer Voranzeigefrist von 3 Monaten angepasst werden. Der Kreditnehmer erklärt sich zum Voraus mit künftigen Zinsänderungen einverstanden.

2.2. Kündigung

Das Kreditverhältnis ist beidseitig jederzeit schriftlich kündbar, unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist. Die gleichen Voraussetzungen gelten auch für Teilrückzahlungen.

Die Kreditgeberin ist zudem berechtigt, die Kündigung unter den gleichen Voraussetzungen und mit den gleichen Fristen ausserordentlich auszusprechen, wie dies für Hypotheken mit festem Zinssatz vorgesehen ist.

2.3. Bei variablem Zinssatz mit Laufzeit (Baloise Hypothek Time Fix)

Eine Kündigung ist während der festen Laufzeit von 5 Jahren nicht möglich.

Dem Kreditnehmer steht während der Laufzeit lediglich offen, die bestehende Baloise Hypothek Time Fix jederzeit in eine normale Festhypothek umzuwandeln, sofern die bisherige Laufzeit der Baloise Hypothek Time Fix und die gewählte Laufzeit der neuen Festhypothek zusammen mindestens 5 Jahren entsprechen. Voraussetzung für die Umwandlung ist eine Mitteilung des Kreditnehmers bis spätestens 4 Bankwerkzeuge vor Beginn der Laufzeit der neuen Festhypothek. Für die Umwandlung in eine Festhypothek schuldet der Kreditnehmer eine Bearbeitungsgebühr von CHF 250.00.

Der Wechsel in eine normale variable Hypothek oder eine Baloise SARON-Hypothek ist während der Laufzeit von 5 Jahren nicht möglich.

Die Kreditgeberin behält sich das Recht vor, trotz fester Laufzeit die Baloise Hypothek Time Fix sowie allfällige weitere Kredite unter den gleichen Voraussetzungen und Fristen zu kündigen, wie dies für Hypotheken mit festem Zinssatz vorgesehen ist.

Bei jeder vorzeitigen Auflösung hat die Kreditgeberin Anspruch auf Rückerstattung der bereits gewährten Zinsvergünstigung (Zinsbonus von 0.25% während dem bis zum Auflösungszeitpunkt vergangenen Teil der Laufzeit), eine Gebühr von 1.25% des zum Zeitpunkt der Auflösung bestehenden Kapitals der Baloise Hypothek Time Fix und auf Ersatz der mit der Kündigung verbundenen Kosten.

3. Besondere Bedingungen für Festhypotheken

Eine Kündigung ist während der festen Laufzeit nicht möglich.

Die Kreditgeberin behält sich das Recht vor, trotz fester Laufzeit diese Festhypothek sowie allfällige weitere Kredite mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn der Kreditnehmer sich mit der Zahlung von Zinsen oder vereinbarten Amortisationen in Verzug befindet.

Die Kreditgeberin kann die Festhypothek sowie allfällige weitere Kredite zudem unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist ausserordentlich kündigen, falls:

- der Kreditnehmer bei sich verschlechternder Pfand- oder Schuldnerbonität innerhalb der ihm von der Kreditgeberin gewährten Frist für keine Nachdeckung gesorgt hat;
- die von der Kreditgeberin finanzierte(n) Liegenschaft(en) oder deren Erträge gepfändet werden;
- gegen den Kreditnehmer Zwangsvollstreckungsmassnahmen (wie zum Beispiel Nachlassstundung, Konkurs, Pfändung, Pfandverwertung) getroffen werden;
- wenn eines der belasteten Pfandobjekte ganz oder teilweise zur Veräusserung gelangt.

Bei jeder vorzeitigen Auflösung hat die Kreditgeberin Anspruch auf Ersatz der ganzen durch die vorzeitige Vertragsbeendigung entstehenden Kosten (namentlich Bearbeitungsgebühren und Kosten, resultierend aus der kongruenten Refinanzierung).

Die Kosten zur Auflösung der Festhypothek errechnen sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Zinssatz und dem im Zeitpunkt der Auflösung für die entsprechende Restlaufzeit für eine Anlage erzielbaren Zinssatz am Geld- oder Kapitalmarkt (unabhängig davon, ob dieser Zinssatz positiv oder negativ ist).

4. Baloise SARON-Hypothek

4.1. Berechnung Zinssatz Baloise SARON-Hypothek / Wegfall von SARON

Der jeweils für das abgelaufene Quartal geltende Zinssatz setzt sich aus dem SARON-Basiszinssatz und einer individuellen Marge zusammen und wird auf die dritte Dezimalstelle gerundet. Ist der Basiszinssatz negativ, wird dieser durch 0% ersetzt.

Der für das jeweilige Quartal geltende Basiszinssatz wird aus den aufgezinnten SARON-Tageszinssätzen («SARON Compound») mit einer lookback-Periode von 5 Tagen berechnet. Weitere Informationen zu dieser Berechnungsmethode und zum SARON finden Sie auf unserer Webseite www.baloise.ch/saron.

Die Art der Zinsfestlegung bringt es mit sich, dass die an den Zinsterminen zur Zahlung fälligen Hypothekarzinsen nicht

zum Vorherein, sondern erst am jeweiligen Zinstermin bekannt sind und dem Schuldner mittels Zinsabrechnung mitgeteilt werden.

Wenn der SARON-Zinssatz abgeschafft oder als nicht mehr repräsentativ erklärt wird, bestimmt die Kreditgeberin einen methodisch möglichst ähnlichen Zinssatz als Basiszinssatz und die dafür massgebliche Verzinsungsmethode. Falls die Kreditgeberin keinen Nachfolge-Zinssatz definiert, kann die SARON-Hypothek auf Kundenwunsch in eine Festhypothek zu den dannzumal geltenden Zinssätzen umgewandelt werden. Falls der Kreditnehmer bis zum Wegfall des SARON-Zinssatzes keine Festhypothek abschliesst, wird die SARON-Hypothek als normale variable Hypothek weitergeführt.

4.2. Kündigung

Eine Kündigung ist während der festen Laufzeit nicht möglich.

Dem Kreditnehmer steht während der Laufzeit offen, jeweils auf Zinstermin (31.3./30.6/30.9./31.12.), die bestehende Finanzierung in eine normale Festhypothek umzuwandeln. Voraussetzung dazu ist eine Mitteilung des Kreditnehmers bis spätestens am Ende des laufenden Kalenderquartals. Der Wechsel in eine variabel verzinsten Hypothek ist während der festen Laufzeit nicht möglich.

Die Kreditgeberin behält sich zudem das Recht vor, trotz fester Laufzeit die Baloise SARON-Hypothek sowie allfällige weitere Kredite unter den gleichen Voraussetzungen und Fristen zu kündigen, wie dies für Hypotheken mit festem Zinssatz vorgesehen ist.

Bei jeder vorzeitigen Auflösung hat die Kreditgeberin für die gesamte Restlaufzeit Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe der vertraglich vereinbarten Marge und auf Ersatz für die mit der Kündigung verbundenen Kosten.

5. Besondere Bedingungen zu den Flexibilitätsmodulen

5.1. Allgemeines

Unter dem Namen "*Flexibilitätsmodule*" bietet die Kreditgeberin verschiedene Möglichkeiten zur Flexibilisierung der Produktnutzung bei Hypothekarfinanzierungen an.

Die Flexibilitätsmodule werden gemeinsam mit einer Hypothek vereinbart und auf der Produktvereinbarung samt Zinssatz und Laufzeit festgehalten. Das Darlehen als solches ist im Kreditvertrag geregelt.

5.2. Abschluss und Laufzeit

Ein Flexibilitätsmodul kann nur beim Abschluss einer neuen Hypothekartranche (Neugeschäft oder Verlängerung einer auslaufenden Festhypothek) abgeschlossen werden. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Flexibilitätsmoduls am längsten laufende Hypothekartranche gibt den Verfallzeitpunkt des Flexibilitätsmoduls vor, d.h. das Flexibilitätsmodul wird für die Laufzeit der am längsten laufenden Hypothekartranche abgeschlossen.

5.3. Berechnung Zinsen

Die Zinsen der Flexibilitätsmodule werden jeweils auf der aktuellen Höhe der Finanzierung berechnet. Die Höhe der Finanzierung und somit der berechnete Zinsbetrag kann sich während der Laufzeit der Flexibilitätsmodule verändern. Der Zinssatz für abgeschlossene Flexibilitätsmodule ist für die vereinbarte Laufzeit fix.

5.4. Kündigung

Eine Kündigung der Flexibilitätsmodule ist während der vereinbarten festen Laufzeit nicht möglich.

Im Falle einer vorzeitigen Auflösung des Kreditverhältnisses werden die abgeschlossenen Flexibilitätsmodule auf den gleichen Zeitpunkt ohne zusätzliche Kostenfolge aufgehoben.

6. Informationen zum Datenschutz

Informationen zum Datenschutz, insbesondere zu weiteren Empfängern von Daten und zu den Rechten finden Sie unter www.baloise.ch/datenschutz. Dort ist die spezifische Datenschutzhinweise für Kredit- und Hypothekerverträge hinterlegt.

7. Wir bitten Sie zu beachten:

Im täglichen Geschäftsverkehr mit Grundbuchämtern und Versicherungsgesellschaften kommt es immer wieder vor, dass noch nicht sämtliche Einzelheiten (zum Beispiel die genaue Bezeichnung des Grundpfands oder die Laufzeit/Nummer der Versicherungspolice) bekannt sind. Um die Abwicklung der Kreditaussetzung auch für den Kreditnehmer rascher zu gestalten, legt die Kreditgeberin in diesen Fällen dem Vertrag Dokumente bei, die noch nicht in allen Punkten ergänzt sind. Mit deren Unterzeichnung erteilt der Kreditnehmer der Kreditgeberin das Recht zur späteren Vervollständigung innerhalb der getroffenen Vereinbarungen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und Vertrauen.

Zum besseren Verständnis haben wir im Text jeweils nur die männlichen Formen verwendet. Selbstverständlich schliessen sie die weiblichen Bezeichnungen ein.