

Allgemeine Bestimmungen der Baloise Bank SoBa AG zur Hypothek

1. Verhältnis zu den Grundpfandtiteln

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

2. Auskunftsrecht

Der Baloise Bank SoBa AG sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen, welche zur Beurteilung des Pfandwertes und der Bonität des Kreditnehmers benötigt werden.

Ebenso ist die Baloise Bank SoBa AG 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 Baloise Bank SoBa AG ist zudem berechtigt, Grundbuchinformationen über die zu finanzierende Liegenschaft einzuholen. Diesbezüglich ist die Baloise Bank SoBa AG vom Bankgeheimnis und allfälligen weiteren Geheimhaltungspflichten entbunden.

3. 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.

4. 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 aufgezinsten 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 Zinstermen zur Zahlung fälligen Hypothekarzinsen nicht zum Vorn herein, 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 Baloise Bank SoBa AG einen methodisch möglichst ähnlichen Zinssatz als Basiszinssatz und die dafür massgebliche Verzinsungsmethode. Falls die Baloise Bank SoBa AG keinen Nachfolge-Zinssatz definiert, kann die SARON-Hypothek auf Kundenwunsch in eine Festhypothek zu den dann zum geltenden Zinssätzen umgewandelt werden. Falls der Schuldner bis zum Wegfall des SARON-Zinssatzes keine Festhypothek abschliesst, wird die SARON-Hypothek als normale variable Hypothek weitergeführt.

5. Kündigung

5.1. Bei variablem Zinssatz ohne Laufzeit (normale variable Hypothek)

Bei variablem Zinssatz ist die Hypothek unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 90 Tagen beidseitig jederzeit ganz oder teilweise kündbar.

Die Baloise Bank SoBa AG 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.

5.2. 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 Kunden bis spätestens 4 Bankwerkstage vor Beginn der Laufzeit der neuen Festhypothek. Für die Umwandlung in eine Festhypothek schuldet der Kreditnehmer eine Bearbeitungsgebühr von CHF 250.

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

Die Baloise Bank SoBa AG 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 Baloise Bank SoBa AG Anspruch auf Rückerstattung der bereits gewährten Zinsvergüns-

tigung (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 für die mit der Kündigung verbundenen Kosten.

5.3. Bei festem Zinssatz

Eine Kündigung ist während der festen Laufzeit nicht möglich. Die Baloise Bank SoBa AG 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 Baloise Bank SoBa AG kann die Festhypothek sowie allfällige weitere Kredite zudem unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 90 Tagen ausserordentlich kündigen, falls:

- der Kreditnehmer bei sich verschlechternder Pfand- oder Schuldnerbonität innerhalb der ihm von der Baloise Bank SoBa AG gewährten Frist für keine Nachdeckung gesorgt hat
- die von der Baloise Bank SoBa AG 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 Baloise Bank SoBa AG 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 Kreditzinssatz 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).

5.4. Bei Baloise SARON-Hypothek

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 Kunden bis spätestens am Ende des laufenden Kalenderquartals. Der Wechsel in eine variabel verzinsten Hypothek ist während der festen Laufzeit nicht möglich.

Die Baloise Bank SoBa AG 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 Baloise Bank SoBa AG für die gesamte Restlaufzeit Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe der vertraglich vereinbarten Marge und auf Ersatz für die mit der Kündigung verbundenen Kosten.

5.5. Bearbeitungsgebühr bei Kündigung / Rückzahlung

Die Baloise Bank SoBa AG ist berechtigt, für den mit dem ordentlichen Kündigungsfall oder der Rückzahlung der Hypothek verbundenen Aufwand CHF 500 in Rechnung zu stellen.

6. Solidarhaftung

Verpflichten sich mehrere Kreditnehmer, so haften sie der Baloise Bank SoBa AG solidarisch.

7. 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 Baloise Bank SoBa AG wird diesbezüglich gerne eine Offerte unterbreiten.

8. Übertragbarkeit

Die Baloise Bank SoBa AG 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 vom 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 Baloise Bank SoBa AG (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 Baloise Bank SoBa AG verbundene Unternehmung oder eine schweizerische oder ausländische Finanzinstitution (Bank, Versicherung o.ä.) sein. Im Umfang als Baloise Bank SoBa AG die Verpflichtung überträgt, wird sie selber von derselben befreit.

Für den Fall, dass die Baloise Bank SoBa AG 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 Baloise Bank SoBa AG ermächtigt, die Eintragung des Erwerbers als Fahrnispfandgläubiger im Grundbuch zu beantragen.

9. Verrechnungsverzicht

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

10. Kosten und Gebühren

Die Kosten für die Errichtung oder Aenderung der Grundpfandtitel/Schuldbriefe sowie sämtliche weiteren öffentlich-rechtlichen Gebühren im Zusammenhang mit der Hypothek gehen zu Lasten des Kreditnehmers.

Werden die Zinsen und/oder Amortisationen nicht termingerecht bezahlt, wird dem Kreditnehmer mit der 2. Mahnung eine Mahngebühr (derzeit CHF 250) belastet.

11. Wir bitten Sie zu beachten:

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.).

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 Baloise Bank SoBa AG in diesen Fällen dem Vertrag Dokumente bei, die noch nicht in allen Punkten ergänzt sind. Mit deren Unterschrift erteilt der Kreditnehmer der Baloise Bank SoBa AG 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.

Baloise Bank SoBa AG

Amthausplatz 4

CH-4502 Solothurn

T +41 (0)58 285 33 33

www.baloise.ch