

Erläuterungen zu Hypothekarklauseln

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit einigen Klauseln in den Hypothekar-, Sicherungs- und Pfandverträgen (nachfolgend als «Hypotheken» bezeichnet). Insbesondere finden sich hier Informationen zur Übertragbarkeit der Ansprüche an Dritte, zur Entbindung vom Bankkundengeheimnis, zum Verrechnungsverzicht und zur Verwaltungstreuhand von Schuldbriefen und deren Auswirkungen.

Diese Kundeninformation hat rein informativen Charakter. Rechtlich verbindlich und massgebend sind ausschliesslich die mit den Kundinnen und Kunden resp. den Grundeigentümern unterzeichneten Vertragsdokumente.

Möglichkeiten zur Refinanzierung

Banken refinanzieren das Hypothekengeschäft über verschiedene Quellen. Dazu zählen traditionell die Spar- und Kontoeinlagen der Kundinnen und Kunden oder die Aufnahme von Pfandbriefdarlehen. Die Beschaffung von finanziellen Mitteln kann aber auch erfolgen durch

- Ausgabe von Anleihen mit hypothekarischer Deckung (Covered Bonds): Anlegerinnen und Anleger stellen der Bank finanzielle Mittel zur Verfügung. Diese Mittel werden durch gewährte Hypotheken sichergestellt. Das geschieht, indem die Hypotheken an eine für diesen Zweck gegründete Gesellschaft zugunsten der Anlegerinnen und Anleger verpfändet werden.
- Verbriefung (auch «Securitisation» genannt): Bei einer Verbriefung werden Hypotheken an ein anderes Finanzinstitut, einen Anlagefonds, eine für diesen Zweck gegründete Gesellschaft oder an Investoren übertragen. Die Hypotheken werden somit vollständig aus der Bankbilanz entfernt.
- Veräusserung von Hypotheken: Hierbei gehen die Hypotheken definitiv auf den jeweiligen Erwerber über.

Die Basler Kantonalbank wird die Hypotheken im Auftrag des Dritten in allen oben genannten Fällen weiterhin mit der gleichen Sorgfalt und nach den gleichen Kriterien wie die nicht für die Refinanzierung verwendeten Hypotheken verwalten. Die Zins- und Kapitalzahlungen sind weiterhin an die Basler Kantonalbank zu leisten und die Bestimmungen betreffend Kündigung gelten auch für den Erwerber.

Ein allfälliger Verkauf der mit dem Schuldbrief belasteten Liegenschaft oder die Ablösung der Hypothek durch eine andere Bank ist nicht eingeschränkt. Im Übrigen bleiben die Kundenberaterinnen und Kundenberater direkte Ansprechpartner bei allen Kreditfragen.

Damit die Basler Kantonalbank diese Refinanzierungsmöglichkeiten ausschöpfen und den Kundinnen und Kunden möglichst günstige Hypotheken anbieten kann, enthalten die Hypotheken folgende Klauseln:

Übertragbarkeit und Entbindung vom Bankkundengeheimnis

Die Übertragbarkeitsbestimmung sieht vor, dass die Basler Kantonalbank die Ansprüche aus den Hypotheken an eine Drittpartei im In- oder Ausland übertragen, abtreten oder verpfänden kann. Diese Drittpartei kann die erhaltenen Rechte an weitere Erwerber übertragen, abtreten oder verpfänden.

Die Übertragung und/oder Abtretung der Hypotheken an Dritte kann zu einer Beschränkung oder zu einem Ausschluss der Einspruchsmöglichkeiten der Kundinnen und Kunden führen.



Die mit den Hypotheken zusammenhängenden Informationen (wie beispielsweise Name des Darlehensnehmers und seine finanziellen Verhältnisse, Kredithöhe, Name des Grundeigentümers, die bestellten Sicherheiten) können der Drittpartei oder weiteren Beteiligten zugänglich gemacht werden. Die Basler Kantonalbank wird die Informationen jedoch nur Informationsempfängern zugänglich machen, wenn diese entweder ebenfalls dem schweizerischen Bankkundengeheimnis und den Schweizer Datenschutzverpflichtungen unterstehen oder wenn sie eine entsprechende Geheimhaltungserklärung abgeben und sich zur Überbindung dieser Geheimhaltungsverpflichtung auf eventuell weitere Erwerber verpflichten.

Verrechnungsverzicht

Mit dem Abschluss des Rahmenvertrags akzeptiert der Darlehensnehmer ausdrücklich auch den Verrechnungsverzicht. Das bedeutet, dass der Darlehensnehmer seine Hypothekarschuld auch im Falle einer Insolvenz der Bank nicht durch eine Verrechnung mit seinen Kontoguthaben oder anderen Forderungen tilgen kann. Kontoguthaben bis CHF 100 000 pro Kundin bzw. Kunde sind jedoch im Konkurs der Bank privilegiert und überdies durch die Einlagensicherung der Schweizer Banken und Effektenhändler gesichert.

Übertragung von Schuldbriefen auf Dritte

Mit dem Abschluss der Sicherungsvereinbarung erklärt sich der Grundeigentümer damit einverstanden, dass Papier-Schuldbriefe und Register-Schuldbriefe, die der Basler Kantonalbank als Sicherheit für die gewährten Kredite dienen, auf einen Dritten als Verwaltungstreuhand übertragen oder auf diesen errichtet werden können. Da bei Register-Schuldbriefen kein physisches Wertpapier ausgestellt wird, ist der Verwaltungstreuhand als Grundpfandgläubiger im Grundbuch einzutragen.

Die Einsetzung eines Verwaltungstreuhanders vereinfacht die operative Verwaltung der Schuldbriefe wesentlich. Administrative Tätigkeiten können dadurch zentralisiert und auf einen hierfür spezialisierten Dienstleister übertragen werden. Der Treuhand ist dabei immer nur im Auftrag der Basler Kantonalbank tätig und zur Geheimhaltung verpflichtet.

Die Schuldbriefe sind der Kundin resp. dem Kunden bzw. Grundeigentümer freizugeben, wenn keine durch diese Titel gesicherten Forderungen mehr bestehen bzw. neu entstehen können.

Bei Fragen zu diesen Erläuterungen und für weiterführende Informationen steht Ihre Kundenberaterin bzw. Ihr Kundenberater gerne zur Verfügung.