

Informationen zu Hypothekarkrediten

Gemäss dem Rahmenvertrag Hypothekengeschäfte und der Sicherungsvereinbarung (oder diesbezüglicher Ergänzungsvereinbarungen), die der Kreditnehmer mit der Zuger Kantonalbank (nachfolgend «Bank») abgeschlossen hat oder abschliessen wird, ist die Bank berechtigt,

- die ihr als Sicherheit für die dem Kreditnehmer gewährten Kredite dienenden Register-Schuldbriefe zwecks treuhänderischer Verwaltung auf einen Dritten (nachfolgend «Treuhänder») zu übertragen oder auf diesen errichten zu lassen sowie
- das mit dem Kreditnehmer bestehende Kreditverhältnis mit dafür bestellten Sicherheiten an einen Dritten zu übertragen oder zu verpfänden.

Zu diesem Zweck wird die Bank in den obengenannten Verträgen vom Bankgeheimnis entbunden.

Der Zweck und Hintergrund sowie die Auswirkungen der oben erwähnten vertraglichen Bestimmungen werden im Folgenden erläutert.

Treuhänderische Verwaltung von Register-Schuldbriefen durch einen Dritten

Zweck und Hintergrund

Die Einsetzung eines Dritten zur treuhänderischen Verwaltung von Register-Schuldbriefen kann der Bank insbesondere dazu dienen,

- eine Voraussetzung für den Bezug von Liquidität von der Schweizerischen Nationalbank im Rahmen der Initiative «Liquidität gegen hypothekarische Sicherheiten» zu erfüllen (s. dazu unten den Abschnitt «Übertragbarkeit»);
- Hypotheken einfacher und schneller von einer anderen Bank abzulösen bzw. durch eine andere Bank ablösen zu lassen, falls die andere Bank ihre Register-Schuldbriefe ebenso treuhänderisch verwalten lässt und deshalb bei der Ablösung der Hypothek nur eine Übertragung der Register-Schuldbriefe auf das Depot der ablösenden Bank beim Treuhänder, aber keine Änderung des Schuldbriefgläubigers im Grundbuch erforderlich ist;
- eine allfällige unten im Abschnitt «Übertragbarkeit» beschriebene Transaktion zu ermöglichen oder erleichtern.

Auswirkungen

Bei der Übertragung oder Errichtung von Register-Schuldbriefen auf einen Treuhänder wird dieser an Stelle der Bank als Grundpfandgläubiger im Grundbuch eingetragen. Damit kann der Treuhänder die Rechte als Grundpfandgläubiger ausüben. Er ist jedoch verpflichtet, dies treuhänderisch auf Weisung und Rechnung der Bank zu tun. Insbesondere hat der Treuhänder auf Weisung der Bank die Register-Schuldbriefe dem Kreditnehmer bzw. Sicherungsgeber freizugeben, sobald die dadurch gesicherten Forderungen vollständig getilgt sind.

Übertragbarkeit

Zweck und Hintergrund

Die Übertragung des Kreditverhältnisses als Ganzes oder teilweise, insbesondere von einzelnen Kreditforderungen, mit dafür bestehenden Sicherheiten oder die Verpfändung von Kreditforderungen kann der Bank insbesondere dazu dienen,

- Hypothekarkredite zur Refinanzierung einzusetzen, etwa
 - mittels Aufnahme von Pfandbriefdarlehen bei der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken;
 - durch Aufnahme von Darlehen bei der Schweizerischen Nationalbank im Rahmen der Initiative «Liquidität gegen hypothekarische Sicherheiten»;
 - mittels Ausgabe von Anleihen mit hypothekarischer Deckung;
 - durch Aufnahme von mit Hypotheken besicherten Darlehen von Dritten (z.B. einer anderen Bank) oder durch Unterbeteiligungen solcher Dritter an Hypotheken;
- ihre Kreditrisiken durch die Veräusserung von Hypotheken an Dritte zu reduzieren;
- bestimmte Geschäftsprozesse auszulagern, indem die Bank einen Dritten beauftragt, an ihrer Stelle gewisse Aktivitäten durchzuführen, was mit der Übertragung von Hypotheken auf diesen Dritten verbunden sein kann;
- im Fall einer strategischen Neuausrichtung bestimmte Geschäftsteile an eine andere Bank veräussern zu können.

Auswirkungen

Falls die Bank von ihrem Übertragungsrecht Gebrauch macht, tritt der Dritte, der von der Bank (oder im Fall einer Weiterübertragung vom vorangehenden Dritten) Rechte und/oder Pflichten aus dem Kreditverhältnis erwirbt, insoweit in die Rechtsstellung der Bank ein.

Solange dem Kreditnehmer nicht mitgeteilt worden ist, dass eine Übertragung seiner Hypothek auf einen Dritten erfolgt ist, bleibt die Bank Ansprechperson für sämtliche Fragen im Zusammenhang mit der Hypothek und sind sämtliche Zins- und Kapitalzahlungen weiterhin an die Bank zu leisten. Wird dem Kreditnehmer die Übertragung seiner Hypothek angezeigt, sind die dann erteilten Zahlungsinstruktionen zu befolgen. Einreden oder Einwendungen gegenüber der Bank, die erst nach der Mitteilung der Übertragung entstehen, können gegenüber dem Dritten gegebenenfalls nicht mehr geltend gemacht werden, mit der Folge, dass nach dieser Mitteilung entstehende Guthaben bei der Bank nicht mehr mit den Kreditforderungen verrechnet werden können.

Die zwischen dem Kreditnehmer und der Bank im Rahmenvertrag Hypothekengeschäfte, in den dazugehörigen Produktvereinbarungen sowie in der Sicherungsvereinbarung vereinbarten Bedingungen für seine Hypothek, einschliesslich Laufzeit und Kündigungsmöglichkeiten, gelten auch im Verhältnis zu einem allfälligen Erwerber seiner Hypothek. Sobald keine durch die entsprechenden Schuldbriefe gesicherten Forderungen der Bank bzw. des Dritten gegenüber dem Kreditnehmer mehr bestehen bzw. neu entstehen können, sind diese Schuldbriefe dem Kreditnehmer bzw. dem Sicherungsgeber daher auch bei einer erfolgten Übertragung seiner Hypothek freizugeben.

Entbindung vom Bankgeheimnis und von weiteren Geheimhaltungs- und Datenschutzverpflichtungen

Die Übertragung des Kreditverhältnisses und die treuhänderische Verwaltung von Register-Schuldbriefen sind verbunden mit der Weitergabe von damit zusammenhängenden Daten und Informationen wie Name des Kreditnehmers und des Sicherungsgebers, Art des Kredites, Kreditsicherheiten, Kreditbetrag, Kredit- und Sicherungsverträge, kreditrelevante Informationen über die finanziellen Verhältnisse des Kreditnehmers und der mit dem Grundpfandrecht belasteten Liegenschaft sowie weitere im Rahmen der Kreditvergabe bzw. -bewirtschaftung erhobene Informationen. Als Empfänger dieser Daten und Informationen kommen nebst dem Treuhänder und dem Dritten, an den die Hypothek übertragen oder Rechte daraus verpfändet werden, auch Rating Agenturen und weitere Parteien in Frage, die direkt oder indirekt an der Übertragung oder Verpfändung sowie den damit zusammenhängenden Rechtsgeschäften beteiligt sind. Die genannten Daten und Informationen können diesen Empfängern auf jegliche Art zugänglich gemacht werden, d.h. insbesondere auch durch Weitergabe via elektronische Datenübertragung oder durch Weitergabe von Dokumenten. Die Weitergabe erfolgt ausschliesslich in der Schweiz.

Der Kreditnehmer bzw. Sicherungsgeber stimmt mit Unterzeichnung des Rahmenvertrags Hypothekengeschäfte und der Sicherungsvereinbarung (oder diesbezüglicher Ergänzungsvereinbarungen) der vorstehend dargestellten Weitergabe von Daten und Informationen zu und entbindet die Bank diesbezüglich vom Bankgeheimnis und von weiteren Geheimhaltungs- und Datenschutzverpflichtungen. Die Bank wird die Daten und Informationen jedoch nur Empfängern zugänglich machen, wenn diese entweder ebenfalls dem schweizerischen Bankgeheimnis und den Schweizer Datenschutzbestimmungen unterstehen oder wenn sie eine entsprechende Geheimhaltungserklärung abgeben.