

RICHTLINIEN

FÜR

HYPOTHEKARDARLEHEN

mit fester Laufzeit sowie festem Zinssatz

Ausgabe September 2014

Inhalt

- Art. 1 Geltungsbereich der Richtlinien für Hypothekendarlehen mit fester Laufzeit sowie festem Zinssatz
- Art. 2 Antrag
- Art. 3 Darlehensvertrag und Sicherstellung
- Art. 4 Pfandobjekt
- Art. 5 Belehnungshöhe und zulässige Belastung
- Art. 6 Amortisation
- Art. 7 Zahlungs- und Abrechnungsmodus
- Art. 8 Zinssätze
- Art. 9 Kündigung
- Art.10 Risikoversicherung
- Art.11 Allgemeine Bestimmungen und Inkrafttreten

1. Geltungsbereich der Richtlinien für Hypothekendarlehen mit fester Laufzeit sowie festem Zinssatz

- 1.1 Die **Pensionskasse Alcan Schweiz**, nachfolgend "Pensionskasse" genannt, gewährt auf der Basis der vorliegenden Richtlinien Hypothekendarlehen mit fester Laufzeit sowie festem Zinssatz an Versicherte und Dritte. Die Pensionskasse kann ein Gesuch ohne Begründung ablehnen.
- 1.2 Die Pensionskasse gewährt grundsätzlich **keine nachrangigen Darlehen** zu Hypotheken anderer Gläubiger. Die Errichtung nachrangiger Darlehen bei Drittgläubigern bedarf einer ausdrücklichen Zustimmung der Pensionskasse; erhält die Pensionskasse erst verspätet Kenntnis von solchen Geschäften, so kann sie das Darlehen mit sofortiger Wirkung kündigen und fällig stellen.
- 1.3 Hypotheken werden gewährt auf **in der Schweiz gelegene Wohnliegenschaften, welche bei neu gewährten Hypotheken zudem als Erstwohnsitz dienen müssen** (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und selbstbewohnte Teile an anderen Gebäuden). Die Finanzierung eines unbebauten Grundstückes ist möglich, sofern eine Baubewilligung vorliegt. Liegenschaften im Baurecht werden nicht finanziert.
- 1.4 Hypotheken können auch im Zusammenhang mit Um-, An- und Ausbauten, Renovationen oder zur Ablösung bestehender Darlehen gewährt werden.
- 1.5 Die Liegenschaft muss im uneingeschränkten Eigentum des Pfandeigentümers stehen (Alleineigentum). Hypothekendarlehen können auch gewährt werden, wenn der Darlehensnehmer die Liegenschaft zusammen mit dem/der Ehegatten/Ehegattin, dem/der Lebenspartner(in) oder – nach Erbgang - Miterben (Erbengemeinschaft) erwirbt/besitzt (Gesamt- oder Miteigentum über zusammen 100%).

2. Antrag

- 2.1 Der Antrag für ein Hypothekendarlehen ist bei der Pensionskasse einzureichen. Er umfasst
 - das vollständig ausgefüllte **Blatt mit den nötigen Angaben zum Antragssteller**
 - den vollständig ausgefüllten **Fragebogen zum Pfandobjekt**
 - weitere von der Pensionskasse verlangte Unterlagen.
- 2.2 Die Beschaffung aller erforderlichen Dokumente ist Sache des Antragstellers. Alle eingereichten Akten bleiben im Eigentum der Pensionskasse. Der Schuldner ermächtigt die Pensionskasse, sämtliche mit der Bonitätsprüfung, Überwachung und Bewirtschaftung des Darlehens erforderlichen Auskünfte bei Dritten einzuholen.
- 2.3 Auf Verlangen ist der Pensionskasse und den von ihr bestimmten Experten jederzeit bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens ungehinderten Zutritt zum Pfandobjekt zu verschaffen und ihnen alle gewünschten Auskünfte zu erteilen.

- 2.4 Stellt sich nachträglich heraus, dass der Antragsteller falsche oder unvollständige Angaben gemacht hatte, so kann die Pensionskasse das Darlehen sofort kündigen und fällig stellen, wobei der Antragsteller der Pensionskasse den verursachten Verwaltungsaufwand zusätzlich zu erstatten hat.

3. Darlehensvertrag und Sicherstellung

- 3.1 Das Hypothekendarlehen wird aufgrund eines **individuellen Darlehensvertrages** zwischen der Pensionskasse (Gläubigerin) und dem Antragsteller (Schuldner) zur Verfügung gestellt.
- 3.2 Im Falle von Gesamt- oder Miteigentum zusammen mit dem/der Ehegatten/Ehegattin, dem/der Lebenspartner(in) oder den Miterben gemäss Artikel 1.5 wird der Darlehensvertrag mit sämtlichen Eigentümern geschlossen und ist von sämtlichen Eigentümern zu unterzeichnen. Sämtliche Gesamt- bzw. Miteigentümer haften – ohne Rücksicht auf den Güterstand – solidarisch für die Vertragserfüllung.
- 3.3 Das Darlehen ist vom Antragsteller durch **Schuldbrief** sicherzustellen. Die Kosten zur Errichtung bzw. Übertragung eines solchen Pfandtitels gehen zulasten des Schuldners. Die Bestellung von zusätzlichen Sicherheiten (bspw. Todesfallpolice) kann verlangt werden. Das Grundpfandrecht bleibt bis zur vollständigen Zahlung sämtlicher Ansprüche der Pensionskasse aus dem Darlehen in vollem Umfang bestehen.
- 3.4 Schuldbriefe werden der Pensionskasse zu Eigentum mit Sicherungsabrede übertragen. Die Pensionskasse ist berechtigt, Schuldbriefe und andere das Darlehen betreffende Dokumente auswärts verwahren zu lassen. Die Kapitalforderungen aus den Schuldbriefen bieten der Pensionskasse Sicherheit für sämtliche Forderungen gegen den/die Schuldner aus dem Darlehen hinsichtlich des Kapitals, deren Zinsen, Kommissionen, Gebühren, Spesen, Kosten und Vorfälligkeitsentschädigungen etc. (die gesicherten Forderungen). Die Schuldbriefzinsen bieten der Pensionskasse Sicherheit für sämtlichen Zinsen der gesicherten Forderungen. Bei einer Mehrzahl von gesicherten Forderungen gegen einen oder mehrere Schuldner bestimmt die Pensionskasse, auf welche Forderungen die Schuldbriefe bzw. deren Verwertungserlös anzurechnen ist.
- 3.5 Der/die Sicherheitsgeber anerkennt/ankennen hiermit ausdrücklich seine /ihre persönliche (im Falle von mehreren Sicherheitsgebern solidarische) Schuldpflicht aus den Schuldbriefen in Höhe der Kapitalforderungen nebst den laufenden und drei verfallenen Jahreszinsen. Diese Schuldanerkennung gilt unabhängig vom Wortlaut eines allfälligen Pfandtitels. Falls der/die Sicherheitsgeber nicht Schuldbriefschuldner sein sollte(n), übernimmt er bzw. übernehmen sie die Schuldpflicht im erwähnten Umfang solidarisch neben dem/den bestehenden Schuldbriefschuldner/n. Der Zinssatz für die Schuldbriefforderungen wird zu 5% berechnet; falls für einen Schuldbrief ein höherer Zins- oder Maximalzinssatz festgelegt wurde, gilt dieser als Zinssatz der Schuldbriefforderung.

- 3.6 Die Pensionskasse kann die Schuldbriefforderungen anstelle der gesicherten Forderungen geltend machen. Ist der Schuldner mit der Zahlung von gesicherten Forderungen in Verzug, kann die Pensionskasse die Schuldbriefe unabhängig vom Wortlaut eines allfälligen Pfandtitels per sofort kündigen. Die Pensionskasse ist auch berechtigt, die gesicherten Forderungen vorgängig oder unabhängig von den Schuldbriefforderungen geltend zu machen und den Schuldner trotz der Besicherung auf Pfändung oder Konkurs zu betreiben (Verzicht auf das beneficium excussionis realis).
- 3.7 Der Schuldner verpflichtet sich, eine Adressänderung, eine bedeutsame **Änderung seiner finanziellen Situation** (z.B. Stellenwechsel, Arbeitslosigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Konkurs des Schuldners, Ehe- bzw. Lebenspartners, Miterben oder Pfandeigentümers) anzuzeigen. Bei Nichtbeachtung dieser Anzeigepflicht kann die Pensionskasse das Darlehen mit sofortiger Wirkung kündigen und fällig stellen, wobei der Antragsteller der Pensionskasse den verursachten Verwaltungsaufwand zusätzlich zu erstatten hat.

4. Pfandobjekt

- 4.1 Das Pfandobjekt muss ordnungsgemäss unterhalten und ausreichend bei einer in der Schweiz domizilierten Versicherungsgesellschaft gegen Feuer- und Elementarschäden versichert sein. Der Eigentümer muss ausserdem über eine ausreichende Haftpflichtversicherung verfügen. Während Bauzeiten ist eine zusätzliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen und die Kassenverwaltung kann den Abschluss einer Bauwesenversicherung verlangen. Sämtliche Ansprüche aus Versicherungen werden hiermit der Pensionskasse zur Sicherstellung ihrer Ansprüche aus diesem Darlehen abgetreten. Die Pensionskasse hat das Recht, das Bestehen aller genannten Versicherungen zu überprüfen und Versicherungsnachweise zu verlangen.
- 4.2 **Änderungen am Pfandobjekt** (z.B. Landabtretung, Einräumung von Dienstbarkeiten, usw.) bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Pensionskasse.
- 4.3 Alle den Wert der Liegenschaft **ungünstig beeinflussenden Umstände** wie Brandfälle, Beschädigungen, Umzonung usw. sind der Pensionskasse durch den Schuldner unverzüglich zu melden.
- 4.4 Wird das Pfandobjekt zur Geltendmachung eines **Kapitalvorbezugs** gemäss Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF) benutzt, so ist die Pensionskasse sofort zu informieren.

5. Belehnungshöhe und zulässige Belastung

- 5.1 Der für die Belehnungshöhe massgebende **Basiswert des Pfandobjektes** wird durch die Pensionskasse festgesetzt. Hierfür berücksichtigt die Pensionskasse die aktuellen Marktverhältnisse und nimmt eine eigene Wertermittlung vor oder beauftragt einen Experten. Die Pensionskasse behält sich vor, den Basiswert wesentlich unter einem öffentlich beurkundeten Kaufpreis festzulegen. Diesfalls ist die Differenz zwischen höherem Kaufpreis und tieferem Basiswert vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen. Wird der Kaufvertrag zu einem tieferen Kaufpreis abgeschlossen als der Pensionskasse mitgeteilt, ist die Pensionskasse berechtigt, den Darlehensbetrag entsprechend herabzusetzen.
- 5.2 **Bei veränderten Verhältnissen** (z.B. bei drohender Wertabnahme des Pfandobjektes, allgemeinem Preisrückgang im Immobilienmarkt, ungenügendem Unterhalt etc.) kann die Pensionskasse auch bei bestehenden Darlehensverträgen den Basiswert neu festlegen und eine entsprechende Nachdeckung und/oder eine Teilamortisation des Darlehens verlangen. Die Kosten einer **Renovation** des Pfandobjektes führen nicht zu einer direkten Erhöhung des Basiswertes. Es ist der Pensionskasse überlassen, gegebenenfalls den Basiswert nach erfolgter Renovation anzupassen.
- 5.3 Die Pensionskasse gewährt **Festhypotheken** im **ersten Rang** bis maximal **65%** des Basiswertes. Eine weitere Hypothek im **zweiten Rang** bis maximal **15%** bzw. bis maximal 25% bei zusätzlichen Sicherheiten wird als **variable Hypothek** geführt. Die Eigenmittel, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule stammen, müssen in jedem Fall mindestens 10 % des Basiswertes betragen.
- 5.4 In Ausnahmefällen und beim Vorliegen zusätzlicher Sicherheiten kann die Belehnungsgrenze **bis zu 90%** des Basiswertes erhöht werden. Als zusätzliche Sicherheiten kommt bspw. die Verpfändung anwartschaftlicher Ansprüche gemäss Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF) in Frage.
- 5.5 Der **Aufwand für Kapitalzinsen, Nebenkosten und Amortisation** (bei Hypotheken im zweiten Rang mit variablem Zinssatz) soll 30% des regelmässigen, belegbaren Jahreseinkommens nicht überschreiten. Wird dieses Limit nach Abschluss des Darlehensvertrages überschritten, so kann die Pensionskasse eine entsprechende Nachdeckung und/oder eine Teilamortisation des Darlehens verlangen. Auf Verlangen der Pensionskasse sind alle benötigten Nachweise durch den Schuldner beizubringen (z.B. Steuerdeklaration).

6. Amortisation

- 6.1 **Festhypotheken im ersten Rang** bis 65% des Basiswertes müssen nicht amortisiert werden. Freiwillige Amortisationszahlungen können nur mit Zustimmung der Pensionskasse jeweils per 31. Dezember vorgenommen werden; die Pensionskasse ist berechtigt, die Zustimmung von der Bezahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung abhängig zu machen.

7. Zahlungs- und Abrechnungsmodus

- 7.1 Hypotheken mit einem festen Zinssatz können für eine **Laufzeit von 2-10 Jahren** abgeschlossen werden. Als **Mindestbetrag** gilt eine Summe von **CHF 250'000**. Hypothekendarlehen mit fester Laufzeit sind auf das Ende der Laufzeit zurückzuzahlen.
- 7.2 Das Hypothekendarlehen ist von der Auszahlung an jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils **per 31. Dezember fällig**, erstmals auf den der Auszahlung folgenden Zinstag, d.h. 31. Dezember bzw. per Ende der Laufzeit.
- 7.3 Spätestens am Fälligkeitstermin muss die Zahlung **valutagerecht** der Pensionskasse gutgeschrieben sein. Auf Zinszahlungen, die nicht auf das Fälligkeitsdatum überwiesen werden, wird ein **Verzugszins** in der Höhe des jeweiligen vereinbarten Zinssatzes plus 2%, mindestens aber 5% p.a., berechnet. Bei Vertragsende unter dem Jahr gelten die Regelungen (Valuta, Verzugszins) analog auch für die letzte Zinszahlung am Ende der Vertragslaufzeit.
- 7.4 Der Schuldner erhält jährlich einen **Auszug** über sein Konto sowie eine **Bestätigung** für seine **Steuererklärung** mit den notwendigen Angaben.
- 7.5 Auf Zinszahlungen welche der Pensionskasse vor Auszahlung des Darlehens und vor dem Zinstag am 31. Dezember zugehen, schuldet sie keine Zinsen.

8. Zinssätze

- 8.1 Die Zinssätze für Festhypotheken sowie variable Hypotheken werden durch die **Pensionskasse** festgelegt und für fixe Hypotheken im Darlehensvertrag schriftlich vereinbart; diese Kompetenz kann an die Pensionskasse delegiert werden. Massgebend für die Festsetzung der Zinssätze sind die aktuellen Marktverhältnisse sowie der Anlagebedarf der Pensionskasse gemäss ihrer Anlagestrategie.
- 8.2 Die Zinssatzänderungen für eine allfällige **variable Hypothek im zweiten Rang** werden den Darlehensnehmern schriftlich und rechtzeitig mitgeteilt, damit das ihnen zustehende Kündigungsrecht gewahrt bleibt.
- 8.3 Die Festsetzung von risikogerechten Zinssätzen bleibt vorbehalten.

9. Kündigung

- 9.1 Hypotheken mit einer festen Laufzeit können – vorbehaltlich abweichender schriftlicher Vereinbarungen – **nicht gekündigt** werden. Die Pensionskasse ist jedoch berechtigt, das Darlehen mit sofortiger Wirkung zu kündigen, falls
- rechtliche Zwangsvollstreckungsmassnahmen gegen einen Schuldner und/oder die Pfandliegenschaft eingeleitet werden oder ein Schuldner oder Pfand-eigentümer oder Sicherungsgeber in Konkurs fällt oder ein Gesuch um Nachlass-stundung stellt;
 - der/die Schuldner mit einer Zinszahlung mehr als 30 Kalendertrage in Verzug ist;
 - bei Stockwerkeigentum die Verpflichtung zur Äufnung des Erneuerungs- oder Reservefonds nicht erfüllt wird oder das Stockwerkeigentum aufgelöst wird;
 - das Pfandobjekt nicht ausreichend versichert ist;
 - das Pfandobjekt im Wert – insbesondere zufolge mangelndem Unterhalt – erheblich vermindert ist;
 - die Zweckbestimmung des Pfandobjekts ohne Zustimmung der Pensionskasse geändert wird;
 - sich die Vermögens- oder Einkommensverhältnisse des Schuldners oder eines Schuldners nach Einschätzung der Pensionskasse erheblich verschlechtert hat;
 - falls der Schuldner andere Pflichten dieser Richtlinien verletzt, für welche diese Richtlinien die Kündigung vorsehen.
- 9.2 Bei einer Handänderung oder Zwangsverwertung der Pfandliegenschaft werden sämtliche Forderungen aus dem Darlehen auf den Tag der Eigentumsübertragung bzw. der öffentlichen Versteigerung zur Zahlung fällig, wobei die Pensionskasse eine Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung stellen kann.
- 9.3 Im Falle der Kündigung bzw. Auflösung des Darlehens vor Ende der vereinbarten Laufzeit ist die Pensionskasse berechtigt, dem Schuldner eine Vorfälligkeitsentschädigung für den Zinsausfall in Rechnung zu stellen. Diese errechnet sich aus der Differenz zwischen dem vertraglichen Zinssatz und dem Zinssatz, welche die Pensionskasse im Zeitpunkt der Auflösung für Neuabschlüsse von fixen Hypotheken mit einer Laufzeit, die der Restlaufzeit des Darlehens entspricht, verrechnen würde.

10. Risikoversicherung

- 10.1 Für den Darlehensnehmer und seine Familie bedeutet das Aufnehmen einer Hypothek in vielen Fällen ein erhöhtes finanzielles Risiko. Die Pensionskasse empfiehlt den Abschluss einer Versicherung bei einer **privaten Versicherungsgesellschaft** für die Risiken Todesfall und Invalidität.
- 10.2 Sofern eine variable Hypothek im zweiten Rang besteht, können kapitalbildende Policen der Pensionskasse zur Prüfung und eventuellen Vereinbarung einer „indirekten Amortisation“ (vgl. auch Artikel 5.4) eingereicht werden.

11. Allgemeine Bestimmungen und Inkrafttreten

- 11.1 Für die Prüfung, Änderung, Überwachung und Administration des Darlehens sowie für ausserordentliche Aufwendungen, auch in der Zwangsvollstreckung kann die Pensionskasse Gebühren verlangen. Die Pensionskasse ist zur jederzeitigen Einführung oder Änderung von Gebühren berechtigt.
- 11.2 Die Pensionskasse ist berechtigt, das Darlehensverhältnis mit allen Sicherheiten und Nebenrechten ganz oder teilweise an eine Drittpartei zu übertragen oder abzutreten; eine Weiterübertragung bleibt vorbehalten.
- 11.3 **Erfüllungsort** ist der Ort am Sitz der Pensionskasse. Für Schuldner mit gegenwärtigem oder zukünftigen Wohnsitz im Ausland gilt dieser Erfüllungsort auch als Betreuungsort (Spezialdomizil im Sinne von Art. 50 Abs. 2 SchKG).
- 11.4 Das Darlehen und alle dazugehörigen Vereinbarungen unterstehen Schweizer Recht. **Gerichtsstand** für alle Streitigkeiten, die sich aus dem Darlehen und allen dazugehörigen Vereinbarungen ergeben, ist Zürich. Die Pensionskasse hat das Recht, den Schuldner auch bei jedem anderen zuständigen Gericht zu belangen.
- 11.5 Die vorliegenden Richtlinien treten rückwirkend auf den **1. September 2014** in Kraft. Die vorliegenden Richtlinien können durch die Pensionskasse jederzeit geändert werden. Änderungen werden dem Schuldner auf dem Zirkularweg oder auf geeignete Weise bekannt gegeben und gelten ohne Widerspruch innert Monatsfrist als genehmigt.

Zürich, 23. September 2014

Der Stiftungsrat