

**RICHTLINIEN**  
**FÜR**  
**HYPOTHEKARDARLEHEN**  
**mit fester Laufzeit sowie festem Zinssatz**

**Ausgabe 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 an aussenstehende Dritte. Die Kassenverwaltung 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 Kassenverwaltung; erhält die Pensionskasse erst verspätet Kenntnis von solchen Geschäften, so kann sie sofort vom Vertrag zurücktreten.
- 1.3 Hypotheken werden gewährt auf **in der Schweiz gelegene Wohnliegenschaften, welche als Erstwohnsitz dienen** (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 oder mit dem/der Lebenspartner(in) erwirbt/besitzt (Gesamt- oder Miteigentum über zusammen 100%).

## 2. Antrag

- 2.1 Der Antrag für ein Hypothekendarlehen ist bei der Kassenverwaltung einzureichen. Er umfasst
  - das vollständig ausgefüllte **Blatt mit den nötigen Angaben zum Antragssteller**
  - den vollständig ausgefüllten **Fragebogen zum Pfandobjekt**
  - weitere von der Kassenverwaltung verlangte Unterlagen.
- 2.2 Die Beschaffung aller erforderlichen Dokumente ist Sache des Antragstellers. Alle eingereichten Akten bleiben im Eigentum der Pensionskasse; die erhaltenen Informationen werden vertraulich behandelt. Auf Wunsch der Kassenverwaltung ist der Zutritt zur Liegenschaft für eine Besichtigung, auch für einen von der Pensionskasse beauftragten Experten, zu gewähren.
- 2.3 Stellt sich nachträglich heraus, dass der Antragsteller falsche oder unvollständige Angaben gemacht hatte, so kann die Pensionskasse sofort vom Vertrag zurücktreten, wobei der Antragsteller der Pensionskasse den verursachten Verwaltungsaufwand 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 oder mit dem/der Lebenspartner(in) gemäss Artikel 1.5 wird der Darlehensvertrag mit beiden Eigentümern geschlossen und ist von beiden Eigentümern zu unterzeichnen. Beide Ehe- bzw. Lebenspartner haften – ohne Rücksicht auf den Güterstand – solidarisch für die Vertragserfüllung.
- 3.3 Das Darlehen ist vom Antragsteller durch **Grundpfandverschreibung** oder 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.
- 3.4 Der Schuldner verpflichtet sich, eine Adressänderung, eine bedeutsame **Änderung seiner finanziellen Situation** (z.B. Stellenwechsel, Arbeitslosigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Konkurs des Ehe- bzw. Lebenspartners) anzuzeigen. Bei Nichtbeachtung dieser Anzeigepflicht kann die Pensionskasse sofort vom Vertrag zurücktreten, wobei der Antragsteller der Pensionskasse den verursachten Verwaltungsaufwand zu erstatten hat.

### 4. Pfandobjekt

- 4.1 Das Pfandobjekt muss ordnungsgemäss unterhalten und ausreichend gegen Feuer- und Wasserschäden 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. Die Kassenverwaltung hat das Recht, das Bestehen aller genannten Versicherungen zu überprüfen.
- 4.2 Eine **Änderungen am Pfandobjekt** (z.B. Landabtretung, Einräumung von Dienstbarkeiten, usw.) bedarf der Zustimmung der Kassenverwaltung.
- 4.3 Alle den Wert der Liegenschaft **ungünstig beeinflussenden Umstände** wie Brandfälle, Beschädigungen, Umzonung usw. sind der Kassenverwaltung 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 Kassenverwaltung sofort zu informieren.

## 5. Belehnungshöhe und zulässige Belastung

- 5.1 Der für die Belehnungshöhe massgebende **Basiswert des Pfandobjektes** wird durch die Kassenverwaltung festgesetzt. Hierfür berücksichtigt die Kassenverwaltung die aktuellen Marktverhältnisse und nimmt eine eigene Wertermittlung vor oder beauftragt einen Experten. Die Kassenverwaltung behält sich vor, den Basiswert wesentlich unter einem öffentlich beurkundeten Kaufpreis festzulegen.
- 5.2 **Bei besonderen Verhältnissen** (z.B. bei allgemeinem Preiszerfall im Immobilienmarkt, bei ungenügendem Unterhalt oder drohender Wertabnahme des Pfandobjektes) kann die Kassenverwaltung 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 Kassenverwaltung 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.
- 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** soll 30% des regelmässigen, belegbaren Jahreseinkommens nicht überschreiten. Wird dieses Limit nach Abschluss des Darlehensvertrages überschritten, so kann die Kassenverwaltung eine entsprechende Nachdeckung und/oder eine Teilamortisation des Darlehens verlangen. Auf Verlangen der Kassenverwaltung 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 jeweils per 30. Juni oder 31. Dezember vorgenommen werden.
- 6.2 **Variable Hypotheken im zweiten Rang** sind gemäss vereinbarten Tranchen zu amortisieren. Zusätzliche, freiwillige Amortisationszahlungen können jeweils per 30. Juni oder 31. Dezember vorgenommen werden.

## 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**.
- 7.2 Das Hypothekendarlehen ist von der Auszahlung an halbjährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils **per 30. Juni sowie 31. Dezember fällig**, erstmals auf den der Auszahlung folgenden Zinstag, d.h. 30. Juni oder 31. Dezember.
- 7.3 Spätestens auf diesen Zeitpunkt hin muss die Zahlung **valutagerecht** der Pensionskasse gutgeschrieben sein. Eine entsprechende Rechnungsstellung erfolgt in der Regel bis 30 Tage vor Fälligkeit. Auf Zinszahlungen, die nicht auf das Fälligkeitsdatum überwiesen werden, wird ein **Verzugszins** in der Höhe des jeweiligen, per Fälligkeitsdatum geschuldeten Hypothekarzinsatzes, mindestens aber 5% p.a., berechnet. Bei Vertragsablauf 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 Der Zahlungs- und Abrechnungsmodus für variable Hypotheken ist in den „Richtlinien für Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz“ geregelt.
- 7.6 Auf Zahlungen (z.B. Zinsen und Amortisationen), welche der Pensionskasse vor Auszahlung des Darlehens und vor den jeweiligen Zinstagen 30. Juni und 31. Dezember zugehen, schuldet sie keine Zinsen.

## 8. Zinssätze

- 8.1 Die Zinssätze für Festhypotheken sowie variable Hypotheken werden durch das **Anlagekomitee der Pensionskasse Alcan Schweiz** festgelegt; diese Kompetenz kann an die Kassenverwaltung 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 sowie Endverfall können in der Regel **nicht gekündigt** werden. Auf begründete Gesuche (z.B. Verkauf der Liegenschaft, Todesfall, Scheidung) kann die Kassenverwaltung eintreten. Allfällige Darlehen im **zweiten Rang** mit **variablem** Zinssatz können sowohl vom Schuldner als auch von der Pensionskasse ohne Begründung auf den 30. Juni bzw. auf den 31. Dezember unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten **zur gänzlichen Rückzahlung gekündigt** werden; vorbehalten bleiben andere Kündigungsfristen gemäss Pfandtitel.
- 9.2 Im **Todesfall** des Schuldners wird das Hypothekendarlehen durch die Pensionskasse gekündigt, sofern das Pfand nicht in das Eigentum des Ehegatten oder dessen unmündige Kinder übergeht und diese die Liegenschaft weiterhin zu eigenen Wohnzwecken benutzen.
- 9.4 Falls die **Ansprüche der Pensionskasse** auf Zinsen und Kapitalrückzahlung **gefährdet** sind oder falls der Schuldner seinen Pflichten gemäss diesen Richtlinien nicht nachkommt, kann die Pensionskasse das Darlehen (auch wenn es sich um eine Festhypothek handelt) ohne Rücksicht auf die in Artikel 9.1 aufgeführten Fristen mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung kündigen und ihre gesamte Darlehensforderung als fällig erklären.

## 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 Kassenverwaltung zur Prüfung und eventuellen Vereinbarung einer „indirekten Amortisation“ (vgl. auch Artikel 5.4) eingereicht werden.

## 11. Allgemeine Bestimmungen und Inkrafttreten

- 11.1 **Gerichtsstand** für alle Streitigkeiten, die sich aus diesen Richtlinien ergeben, ist Zürich 48.
- 11.2 Die vorliegenden Richtlinien treten am **1. Januar 2014** in Kraft. Die vorliegenden Richtlinien können durch den Stiftungsrat der Pensionskasse Alcan Schweiz jederzeit geändert werden.