



**RICHTLINIEN**

**FÜR**

**HYPOTHEKARDARLEHEN**

**(mit variablem Zinssatz)**

**Ausgabe 2002**

Pensionskasse Alcan Schweiz  
Bellerivestrasse 28/Postfach  
CH - 8034 Zürich  
☎ 044 387 50 30

## Inhalt

- Art. 1 Geltungsbereich der Richtlinien für Hypothekendarlehen
- Art. 2 Antrag
- Art. 3 Darlehensvertrag
- Art. 4 Pfandobjekt
- Art. 5 Belehnungshöhe
- Art. 6 Zulässige Belastung
- Art. 7 Auszahlung des Darlehens und Amortisation
- Art. 8 Annuitäten, Zahlungs- und Abrechnungsmodus
- Art. 9 Zinssätze
- Art.10 Kündigung
- Art.11 Risikoversicherung
- Art.12 Allgemeine Bestimmungen und Inkrafttreten

Anhang 1: Aktuelle Zins- und Annuitätensätze

## 1. Geltungsbereich der Richtlinien für Hypothekendarlehen

- 1.1 Die **Pensionskasse Alcan Schweiz**, nachfolgend "Pensionskasse" genannt, gewährt auf der Basis der vorliegenden Richtlinien Hypothekendarlehen an Versicherte und an Aussenstehende.
- 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 sofort vom Vertrag zurücktreten.

## 2. Antrag

- 2.1 Der Antrag für ein Hypothekendarlehen ist bei der Kassenverwaltung einzureichen. Er umfasst
  - das vollständig ausgefüllte **Antragsformular**
  - den vollständig ausgefüllten **Fragebogen**
  - weitere von der Kassenverwaltung einverlangte 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.
- 2.3 Stellt sich nachträglich heraus, dass der Antragsteller falsche oder unvollständige Angaben gemacht hatte, so kann die Pensionskasse sofort vom Vertrag zurücktreten.

## 3. Darlehensvertrag

- 3.1 Das Hypothekendarlehen wird aufgrund eines **individuellen Darlehensvertrages** zwischen der Pensionskasse (Gläubigerin) und dem Antragsteller (Schuldner) zur Verfügung gestellt.
- 3.2 Ist der Schuldner eine verheiratete Person, so **haftet der Ehegatte solidarisch**. Tritt eine Personengemeinschaft (z.B. Erbengemeinschaft) als Schuldner auf, so haften alle Gesamt- bzw. Miteigentümer solidarisch, gegebenenfalls zusammen mit ihren Ehegatten. Der Darlehensvertrag ist durch alle Solidarschuldner zu unterzeichnen.
- 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.
- 3.4 Der für die Darlehenserrichtung massgebende **Basiswert des Pfandobjektes** wird durch die Pensionskasse festgesetzt und im Darlehensvertrag festgehalten.

- 3.5 Als Basiswert gilt für **selbstbewohntes Wohneigentum** sowie für **Objekte mit Kapitalanlage-Charakter** der vom Sachverständigen der Pensionskasse oder von einem von ihr beauftragten Experten als annehmbar bezeichnete Wert.
- 3.6 Die Pensionskasse behält sich vor, den Basiswert bei erhöhten Risiken (z.B. bei übersetztem Kaufpreis, bei allgemein starker Nachfrage nach Immobilien oder in Zeiten erhöhter allgemeiner wirtschaftlicher Risiken) wesentlich **unter einem öffentlich beurkundeten Kaufpreis** festzulegen.
- 3.7 Bei **Zweitwohnungen** ergibt der gemäss Artikel 3.5 ermittelte und um 20% reduzierte Betrag den Basiswert. Bei **Luxus- und Liebhaberobjekten** kann der Basiswert gegenüber dem nach Artikel 3.5 ermittelten Betrag um bis zu 50% reduziert werden.
- 3.8 Der Schuldner verpflichtet sich, eine Adressänderung, eine bedeutsame **Änderung seiner finanziellen Situation** (z.B. Stellenwechsel, Arbeitslosigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Konkurs des Ehepartners oder eines Solidarschuldners) sowie Änderungen am Pfandobjekt unverzüglich anzuzeigen. Bei Nichtbeachtung dieser Anzeigepflicht kann die Pensionskasse sofort vom Vertrag zurücktreten.
- 3.9 Bei besonderen Verhältnissen (z.B. bei allgemeinem Preiszerfall im Immobilienmarkt, bei ungenügendem Unterhalt oder drohender Wertabnahme des Pfandobjektes) kann die Pensionskasse auch bei bestehenden Darlehensverträgen den Basiswert neu festlegen und eine entsprechende Nachdeckung und/oder eine Teilamortisation des Darlehens verlangen.

#### **4. Pfandobjekt**

- 4.1 Hypotheken werden gewährt auf **in der Schweiz gelegenen Liegenschaften**, welche im uneingeschränkten Eigentum des Pfandeigentümers stehen; Objekte auf Baurechtspartellen sind ausgeschlossen. Das Pfandobjekt muss ordnungsgemäss unterhalten und mindestens zum Neuwert gegen Feuer- und Wasserschäden versichert sein. Der Eigentümer hat sich ausserdem über das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung auszuweisen. Die Kassenverwaltung hat das Recht, jederzeit die Einhaltung der Bedingungen zu überprüfen.
- 4.2 In Ausnahmefällen kann auch eine in der Wohnzone liegende **Baulandparzelle** belehnt werden.
- 4.3 Nach Auszahlung des Hypothekendarlehens bedarf eine **Änderungen am Pfandobjekt** (z.B. Landabtretung, Einräumung von Dienstbarkeiten, usw.) der Zustimmung der Pensionskasse.
- 4.4 Alle den Wert der belehnten Liegenschaft **ungünstig beeinflussenden Umstände** wie Brandfälle, Beschädigung, Zonenwechsel usw. sind der Kassenverwaltung durch den Schuldner unverzüglich zu melden.
- 4.5 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

- 5.1 In der Regel kann ein Pfandobjekt **bis zu 80% des Basiswertes** (Artikel 3) belehnt werden.
- 5.2 In Ausnahmefällen und beim Vorliegen zusätzlicher Sicherheiten kann die Belehnungsgrenze **bis zu 90%** des vertraglichen Basiswertes erhöht werden. Als zusätzliche Sicherheiten kommen z.B. in Frage: Bauland, eine Bürgschaft des Bundes im Rahmen des WEG oder die Verpfändung anwartschaftlicher Ansprüche gemäss "Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge" (WEF).
- 5.3 Die Pensionskasse gewährt Hypotheken im **ersten Rang** bis maximal **65%** des Basiswertes und im **zweiten Rang** bis maximal **15%** bzw. bis maximal 25% bei zusätzlichen Sicherheiten.

## 6. Zulässige Belastung

- 6.1 Bei selbstbewohntem Wohneigentum darf der Aufwand für Kapitalzinsen und Amortisation auf keinen Fall 30% des regelmässigen, belegbaren Jahreseinkommens überschreiten.
- 6.2 Soweit ein Pfandobjekt Anlage-Charakter aufweist, darf der Betrag der Annuität 80% der gesamten, tatsächlich erzielten Netto-Mietzinsen nicht überschreiten.
- 6.3 Werden die in Artikel 6.1 und 6.2 aufgeführten Limiten nach Abschluss des Darlehensvertrages überschritten, so kann die Pensionskasse vom Vertrag ganz oder teilweise zurücktreten. Auf Verlangen der Pensionskasse sind alle benötigten Nachweise durch den Schuldner beizubringen (z.B. Steuerdeklaration).

## 7. Auszahlung des Darlehens und Amortisation

- 7.1 Die **Auszahlung des Darlehens** erfolgt auf keinen Fall bevor
- der vollständig unterzeichnete Darlehensvertrag, gegebenenfalls auch der vollständig unterzeichnete WEF-Vertrag sowie
  - die amtliche Bescheinigung über die Eintragung des Grundpfandes im Grundbuch bzw. der Pfandtitel selbst
- im Besitze der Pensionskasse sind. Gegebenenfalls kann die Kassenverwaltung anstelle des Pfandtitels vorübergehend auch ein unwiderrufliches Zessionsversprechen des derzeitigen Gläubigers akzeptieren.
- 7.2 Auf Zahlungen (z.B. Amortisationen, Annuitäten), welche der Pensionskasse vor Auszahlung des Darlehens zugehen, schuldet sie keine Zinsen.
- 7.3 Darlehen im ersten und zweiten Rang sind **zu amortisieren**. Dabei kommt der in Artikel 8 weiter umschriebene Zahlungs-/Abrechnungsmodus zur Anwendung. Zusätzliche, freiwillige Amortisationszahlungen können ohne Einschränkung jederzeit vorgenommen werden.

- 7.4 **Erhöhungen bzw. Wiederauszahlungen bestehender Darlehen** sind im Rahmen dieser Richtlinien möglich. Dabei muss die Annuität, die Zahlungsperiode sowie eine notwendige Zusatzdeckung überprüft bzw. allenfalls neu festgelegt werden.
- 7.5 Die Kosten einer **Renovation** des Pfandobjektes führen nicht zu einer direkten Erhöhung des Basiswertes. Es ist ausschliesslich der Pensionskasse überlassen, gegebenenfalls den Basiswert nach erfolgter Renovation neu festzulegen.

## 8. Annuitäten, Zahlungs- und Abrechnungsmodus

- 8.1 Für die Verzinsung und Amortisation des Darlehens werden **Annuitäten (feste Jahreszahlungen)** für die Dauer einer Zahlungsperiode von drei vollen Kalenderjahren festgelegt. Die erste Zahlungsperiode nach Auszahlung des Darlehens umfasst auch die restlichen Monate des laufenden Jahres, also maximal 47 Monate.
- 8.2 Falls nur eine Hypothek im **ersten Rang** besteht, entspricht die **Annuität** im Normalfall
- in der ersten Zahlungsperiode dem Zins für die erste Hypothek (Annuitätensatz 1A)
  - in den folgenden Zahlungsperioden der Darlehenssumme, multipliziert mit dem Annuitätensatz 1B.
- 8.3 Falls und solange auch eine Hypothek im **zweiten Rang** besteht, entspricht die **Annuität** im Normalfall
- in der ersten Zahlungsperiode der gesamten Darlehenssumme, multipliziert mit dem Annuitätensatz 2A
  - in den folgenden Zahlungsperioden der gesamten Darlehenssumme, multipliziert mit dem Annuitätensatz 2B.
- 8.4 Für die **Berechnung der Annuität** sind massgebend
- a) die individuelle Darlehenssumme zu Beginn der Zahlungsperiode
  - b) die durch den Stiftungsrat festgelegten Annuitätensätze.

Solange der Stiftungsrat nicht andere Sätze festlegt, gilt die Grundregel:

- Annuitätensatz 1A = Zinssatz für 1. Hypotheken
  - Annuitätensatz 1B = Zinssatz für 1. Hypotheken + 1%
  - Annuitätensatz 2A = Zinssatz für 2. Hypotheken
  - Annuitätensatz 2B = Zinssatz für 2. Hypotheken + 1%
- 8.5 Für **selbstbewohntes Wohneigentum** kann der Schuldner beantragen, dass seine Annuität nach den **Regeln für erste Zahlungsperioden** berechnet wird,
- falls keine zweite Hypothek besteht, oder
  - falls er der Pensionskasse eine kapitalbildende Versicherungspolice mit stetig ansteigendem Rückkaufswert verpfändet (sog. "indirekte Amortisation").

- 8.6 Steht der Schuldner in einem Arbeitsverhältnis mit einer der Pensionskasse angeschlossenen Unternehmung, so kann er seine Jahreszahlung mittels Lohnabzug entrichten. Zu diesem Zweck hat er monatlich gleichbleibende Salärabzüge mit dem Personaldienst zu vereinbaren.
- 8.7 Das **Zinsbetreffnis** ist jährlich einmal **per 31. Dezember fällig**; spätestens auf diesen Zeitpunkt hin muss die vertragliche Annuität der Pensionskasse gutgeschrieben sein. Allfällige Inkassospesen werden dem Schuldner in Rechnung gestellt.
- 8.8 Für die **in Verzug stehenden Annuitätenbeträge** zuzüglich Spesen wird ein höherer Zins belastet; der Zinssatz hierfür entspricht dem Zinssatz für zweite Hypotheken zuzüglich 1%.
- 8.9 Jede eingehende Zahlung wird valutigerecht zur **Amortisation des Darlehens** eingesetzt. Zusätzliche Amortisationszahlungen über die Annuität hinaus ergeben keinen Anspruch auf Reduktion der vertraglichen Annuität für den Rest der Zahlungsperiode. In begründeten Fällen kann aber die Kassenverwaltung eine Reduktion bewilligen.
- 8.10 Bei **steigenden Hypothekarzinsen** können die für mehrere Jahre festgelegten Annuitäten zu einem Anstieg der Darlehensschuld über die vorhandene Deckung hinaus führen. Zur Vermeidung einer solchen Entwicklung ist die Kassenverwaltung berechtigt, die Annuität und die Zahlungsperiode neu festzulegen und/oder eine zusätzliche Amortisation und/oder eine Anpassung der Deckung zu verlangen.
- 8.11 Der Schuldner erhält jeweils bis Ende Februar einen **Auszug** über sein Konto sowie eine **Bestätigung** für seine **Steuererklärung** mit den notwendigen Angaben.

## **9. Zinssätze**

- 9.1 Die Zinssätze für erste und zweite Hypotheken werden durch den Stiftungsrat der Pensionskasse Alcan Schweiz festgelegt.
- 9.2 Massgebend für die Festsetzung der Zins- und Annuitätensätze sind die aktuellen Marktverhältnisse sowie der Anlagebedarf der Pensionskasse gemäss ihrer Anlagestrategie.
- 9.3 Die jeweils gültigen Zins- und Annuitätensätze werden im Anhang 1 zu diesen Richtlinien festgehalten.
- 9.4 Die Zinssatzerhöhungen werden den Darlehensnehmern schriftlich und rechtzeitig mitgeteilt, damit das ihnen zustehende Kündigungsrecht gewahrt bleibt.
- 9.5 Die Festsetzung von risikogerechten Zinssätzen bleibt vorbehalten.

## 10. Kündigung

- 10.1 Bestehende Darlehen 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.
- 10.2 Die **Auflösung des Arbeitsverhältnisses** mit einer der Pensionskasse angeschlossenen Unternehmung hat keinen Einfluss auf das Weiterbestehen des Darlehensvertrages.
- 10.3 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 ohne Rücksicht auf die in Artikel 10.1 aufgeführten Fristen mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung kündigen.

## 11. Risikoversicherung

- 11.1 Für den Darlehensnehmer und seine Familie bedeutet das Aufnehmen einer Hypothek in vielen Fällen ein erhöhtes finanzielles Risiko. Die Pensionskasse empfiehlt deshalb generell den Abschluss einer Versicherung bei einer **privaten Versicherungsgesellschaft**. Dabei sollte insbesondere den Risiken Todesfall und Invalidität Rechnung getragen werden. Kapitalbildende Policen können der Pensionskasse zur Prüfung eingereicht werden zwecks Vereinbarung einer „indirekten Amortisation“ (vgl. auch Artikel 8.5).

## 12. Allgemeine Bestimmungen und Inkrafttreten

- 12.1 Die vorliegenden Richtlinien können durch den Stiftungsrat der Pensionskasse Alcan Schweiz jederzeit geändert werden.
- 12.2 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus diesen Richtlinien ergeben, ist Zürich 8.
- 12.3 Die vorliegenden Richtlinien treten am 06.09.2002 in Kraft und ersetzen die Ausgabe 1999.

Zürich, 15. August 2002

Der Stiftungsrat