

Nachstehende Ausführungen erläutern den Hintergrund der im Vertrag für Hypothekendarlehen (nachfolgend «Hypothekervertrag»), in der Sicherungsvereinbarung (nachfolgend «Sicherungsvereinbarung») sowie in den zusätzlichen Pfandverträgen bezüglich Zusatzsicherheiten (nachfolgend «Pfandverträge») enthaltenen Bestimmungen zur Übertragbarkeit und zur Verwaltungstreuhand von Grundpfandrechten. Selbst bei einer Übertragung erfolgt weiterhin eine umfassende Betreuung durch die Hypothekbank Lenzburg AG (nachfolgend «HBL») und sie bleibt bis auf weiteres Ansprechpartnerin des Darlehensnehmers.

Übertragbarkeit und Verpfändung an Dritte, Entbindung vom Bankkundengeheimnis, Verrechnungsverzicht

Um eine günstige Refinanzierung, eine effiziente Risikobewirtschaftung und damit attraktive Zinskonditionen für ihre Kunden zu gewährleisten, soll die HBL die Möglichkeit haben, ihr Hypothekportfolio zur Refinanzierung einzusetzen. Insbesondere soll sie von Kapitalmarkttransaktionen Gebrauch machen können, welche der Mittelbeschaffung, der Entlastung der Eigenmittelanforderungen und/oder der Sicherstellung dienen, beispielsweise durch:

- **Anleihen mit hypothekarischer Deckung**
Im Falle von hypothekarisch gedeckten Anleihen (z.B. Covered Bonds) werden Hypothekarforderungen zur indirekten Besicherung der auf dem Kapitalmarkt beschafften Mittel verwendet.
- **Verkauf / Verbriefung**
Bei einem Verkauf oder einer Verbriefung werden Hypothekarforderungen an ein anderes Finanzinstitut, einen Anlagefonds, eine eigens zu diesem Zweck gegründete Gesellschaft oder an andere Investoren übertragen.
- **Liquidität gegen hypothekarische Sicherheiten (LGHS)**
Die HBL kann Darlehen gegen hypothekarische Sicherheiten bei der Schweizerischen Nationalbank (SNB) aufnehmen.

Weiter kann die Übertragbarkeit dazu dienen, im Rahmen eines gesetzlich vorgesehenen Notfallplanes die allfällige Auslagerung bzw. Übertragung des Hypothekportfolios auf einen Dritten bei behördlichen oder vollstreckungsrechtlichen Massnahmen gegen die HBL zu erleichtern.

Schliesslich erleichtert die Vereinbarung die Auslagerung von Geschäftsaktivitäten (Outsourcing). Zu diesem Zweck kann die HBL einen Dritten als Dienstleister damit beauftragen, selbständig und dauernd eine für die Geschäftstätigkeit der HBL wesentliche Dienstleistung wahrzunehmen. Unter Umständen kann damit die Übertragung von Hypothekendarlehen auf den Dienstleister verbunden sein.

Dazu lässt sich die HBL im Hypothekervertrag und in der Sicherungsvereinbarung sowie den Pfandverträgen die Möglichkeit einräumen, das Kreditverhältnis mit der Sicherungsvereinbarung, allen Grundpfandsicherheiten sowie allfälligen weiteren Sicherheiten und Nebenrechten an eine Drittpartei zu übertragen. Dies kann folgende Auswirkungen haben:

- Aufgrund der Entbindung vom Bankkundengeheimnis ist die HBL, wie jeder nachfolgende Erwerber, ermächtigt, die im Zusammenhang mit dem Kredit- und Sicherheitenverhältnis stehenden Informationen und Daten, wie etwa Darlehensnehmer und seine finanziellen Verhältnisse, Art des Kredites und die dafür bestellten Sicherheiten, Kredithöhe etc., Erwerbem und allen anderen an der Übertragung Beteiligten im In- und Ausland, inklusive allfälliger Rating Agenturen und Treuhandgesellschaften, jederzeit zugänglich zu machen.
- Die Übertragung und/oder die Abtretung einer Hypothekarforderung bzw. des Kredit- und Sicherheitenverhältnisses auf einen Dritten kann zu einer Beschränkung oder zu einem Ausschluss der Einreden oder Einwendungen des Darlehensnehmers führen. Aufgrund des Verrechnungsverzichts ist es dem Darlehensnehmer zudem nicht möglich, Forderungen der HBL oder des betreffenden Dritten durch Verrechnung mit Forderungen, die der Darlehensnehmer gegen die HBL oder den Dritten hat, zu tilgen. Dies führt insbesondere im Konkursfall der HBL bzw. des Dritten dazu, dass die Leistungspflicht des Darlehensnehmers fortbesteht, auch wenn sei ne Forderungen gegen die HBL bzw. den Dritten uneinbringlich sind.
- Die HBL wird grundsätzlich die auf einen Dritten übertragenen Kredite im Auftrag des Dritten weiterhin verwalten, und zwar mit der gleichen Sorgfalt und nach den gleichen Kriterien wie die nicht übertragenen Kredite. Für den Darlehensnehmer ändert sich deshalb im Hinblick auf die Abwicklung seines Kredites nichts. Der Kundenberater der HBL bleibt für den Darlehensnehmer in jeder Hinsicht unverändert Ansprechpartner für alle Kreditfragen.

Aufbewahrung von Grundpfandtiteln und Verwaltungstreuhand für Grundpfandtitel

Die HBL ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften berechtigt, die als Sicherheit entgegengenommenen Grundpfandtitel (Papier-Schuldbriefe und Inhaberobligationen mit Grundpfandverschreibung) bei einem Dritten aufbewahren zu lassen.

Mit dem Abschluss der Sicherungsvereinbarung hat sich der Darlehensnehmer ausserdem damit einverstanden erklärt, dass Grundpfandtitel einschliesslich Register-Schuldbriefe, die der HBL als Sicherheit für die gewährten Kredite dienen, auf einen Dritten als Verwaltungstreuhand (treuhänderischer Grundpfandgläubiger) errichtet oder auf diesen zu Eigentum bzw. zu Vollrecht übertragen werden können. Der Dritte hält die Grundpfandtitel und Register-Schuldbriefe als Verwaltungstreuhand im eigenen Namen, aber auf Rechnung der HBL, als Sicherungsnehmerin. Die HBL ist berechtigt, sämtliche ihr mit der Sicherungsvereinbarung eingeräumten Rechte entweder selbst auszuüben oder durch den Verwaltungstreuhand ausüben zu lassen. Da beim Register-Schuldbrief kein physisches Wertpapier ausgestellt wird, muss der Verwaltungstreuhand beim Register-Schuldbrief als Grundpfandgläubiger im Grundbuch eingetragen werden.

Die Einsetzung des Verwaltungstreuhanders kann die operative Verwaltung der Grundpfandtitel sowie der Register-Schuldbriefe vereinfachen. Bei Ablösungen können die Register-Schuldbriefe durch den Verwaltungstreuhand vom Depot der abzulösenden HBL in das Depot der neuen Gläubigerbank übertragen werden. Damit entfällt der Eintrag der neuen Gläubigerbank als Grundpfandgläubiger im Grundbuch.

HBL/01.01.2025