



b

**UNIVERSITÄT
BERN**

**Rechtswissenschaftliche
Fakultät**

Prof. Dr. Susan Emmenegger

Falllösung Herbstsemester 2022

SACHVERHALT: VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Im Juni 2013 beziehen die Ehegatten Sebastian Justus (nachfolgend: SJ) und Renate Justus-Widmer (nachfolgend: RJW) zusammen mit ihren beiden Kindern Lara und Simon das langersehnte Eigenheim. Zur Finanzierung hatte das Ehepaar mit der Raffkes Bank AG am 14. November 2012 einen Rahmenkreditvertrag (Nr. 8647613) abgeschlossen. Der Vertrag sieht eine Festhypothek für den Betrag von CHF 530'000.00 vor. Die Laufzeit beginnt ab Auszahlung und endet am 30. November 2020. Für die gesamte Laufzeit gilt ein Zinssatz von 2.01% netto pro Jahr (zahlbar pro Quartal). Die Hypothek wird nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit als variable Hypothek weitergeführt, sofern die Parteien den Vertrag nicht drei Monate vor dem Ende der Laufzeit kündigen.

Vor dem Hintergrund der seit 2008 stetig fallenden Hypothekarzinsen beschliessen SJ und RJW im Laufe des Jahres 2019, den bestehenden Rahmenkreditvertrag auf das Ende der Laufzeit zu kündigen. Damit wollen sie sich den Spielraum verschaffen, die Finanzierung des Eigenheims unter Berücksichtigung des Tiefzinsumfelds neu zu verhandeln. Die Ehegatten kündigen deshalb den Rahmenkreditvertrag (Nr. 8647613) am 23. Dezember 2019 frist- und formgerecht auf den 30. November 2020. Die Raffkes Bank AG bestätigt die Kündigung mit Schreiben vom 11. Januar 2020.

Im Mai 2020 nehmen SJ und RJW mit der Raffkes Bank AG telefonisch Kontakt auf, um eine mögliche Anschlussfinanzierung ab dem 1. Dezember 2020 zu besprechen. Aufgrund der Amortisationszahlungen wird die Kreditverpflichtung von SJ und RJW aus dem Rahmenkreditvertrag Nr. 8647613 per Ende der Laufzeit noch

CHF 495'00.00 betragen. In der Folge findet am 4. Juni 2020 ein Gesprächstermin zwischen SJ und RJW sowie Frau Avarum (Beraterin der Raffkes Bank AG) statt. SJ und RJW möchten erneut eine Hypothek über sechs bis zehn Jahre abschliessen. Für das Ehepaar steht im Vordergrund, dass im Vergleich zum vorangehenden Rahmenkreditvertrag deutlich tiefere Zinssätze gelten sollen. Weiter verlangen sie eine Erhöhung des Kredits um CHF 25'000.00, da SJ eine Kleinrenovation des Eigenheims plant. Üblicherweise wird für Renovationskredite ein separates, zweckgebundenes Baukonto eröffnet, über das die Zahlungen an die verschiedenen Handwerksbetriebe abgewickelt werden; dies dient der Bank dazu, die wertsteigernde Verwendung des Kredits zu kontrollieren. SJ und RJW wollen aber kein Baukonto eröffnen. Vielmehr wollen sie, dass ihnen die Bank die zusätzlichen CHF 25'000 zur freien Verfügung auf ihr privates Konto ausbezahlt. Dass dieser Punkt für sie ein *must* ist, teilen sie auch Frau Avarum mit. Diese erklärt daraufhin, dass die Kreditsumme und die tieferen Zinssätze ohne Weiteres vereinbart werden könnten, dass sie jedoch hinsichtlich der Auszahlungsmodalitäten noch intern abklären müsse, ob man eine Ausnahme machen könne.

Am 20. Juli 2020 findet die Familie Justus in ihrem Briefkasten ein an SJ und RJW adressiertes Schreiben von der Raffkes Bank AG mit dem Titel «Einverständniserklärung» (**Anhang 1**). Darin findet sich folgender Satz: «*Mit dieser Offerte erklären wir uns einverstanden und wünschen eine entsprechende Verlängerung der Festhypothek Nr. 8647613. Wir bitten Sie, uns folgende Produktvereinbarung(en) zukommen zu lassen:*». Unterhalb dieses Satzes ist eine Tabelle abgedruckt, bei der die Dauer und der Zinssatz der Hypothek angekreuzt werden können und der Betrag der Festhypothek handschriftlich ausgefüllt werden kann. Am Ende des Schreibens wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Zinssätze nur gelten, wenn bis zum 28. Juli 2020 eine Rückmeldung erfolgt. In der Folge kreuzt SJ auf dem Formular die Option «8 Jahre fest / 0.880%» an und füllt daneben den Betrag von CHF 520'000.00 (CHF 495'000.00 + CHF 25'000.00) ein (**Anhang 2**). Er schickt das Dokument am 25. Juli 2020 unterschrieben an die Raffkes Bank AG zurück, die es am 26. Juli 2020 erhält.

Als SJ und RJW im September 2020 immer noch keine Rückmeldung von der Raffkes Bank AG erhalten haben, gehen sie davon aus, dass die Sache gestorben sei und beginnen erneut, sich auf dem Markt nach Hypothekarangeboten umzusehen. Kurz darauf entdecken sie ein besonders gutes Angebot der Liberalis Bank AG, auf das sie gerne eingehen möchten. Deshalb erklärt SJ mit E-Mail vom 18. September 2020 gegenüber der Raffkes Bank AG, dass sie auf den Abschluss eines neuen Hypothekarvertrags verzichten: Sie hätten lange keine Rückmeldung erhalten und die Raffkes Bank AG könne sich den Aufwand sparen, ein neues Vertragswerk für SJ und RJW auszuarbeiten.

Noch am selben Tag antwortet Frau Avarum, dass zwischen dem Ehepaar und der Raffkes Bank AG durch die Einverständniserklärung vom 25. Juli 2020 ein Hypothekarvertrag zustande gekommen sei. Sollte das Ehepaar den Hypothekarvertrag bereits jetzt auflösen, würde gemäss Art. 7 AGB (**Anhang 3**) eine Vorfälligkeitsentschädigung in der Höhe von CHF 34'904.30 ausgelöst.

SJ und RJW sind überrascht und entrüstet. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2020 (Zugang bei der Bank: 17. Oktober 2020) erklärten SJ und RJW, sie seien zu keinem Zeitpunkt davon ausgegangen, dass zwischen ihnen und der Raffkes Bank AG ein definitiver Vertragsschluss stattgefunden habe. Die Unterzeichnung eines einseitigen und knapp formulierten «Wischs» könne nie und nimmer genügen, um einen Hypothekarvertrag über eine halbe Million mit einer Bindungswirkung von acht Jahren abzuschliessen. Die Raffkes Bank AG bringt dagegen vor, dass dies dem Standardprozedere entspreche und im Zusammenhang mit diesem Formular bisher noch nie Probleme aufgetaucht seien. Sie bestätigt auf Nachfrage, dass die «Einverständniserklärung» bei bestehenden Kunden das einzige Vertragsdokument für den Vertragsschluss darstelle: es würden weder neue AGB noch eine neue Produktvereinbarung ausgefertigt.

AUFGABENSTELLUNG

SJ und RWJ kontaktieren die Anwaltskanzlei Fischer und Hugentobler, bei der Sie ein Praktikum absolvieren. Ihre Vorgesetzte, Frau Rechtsanwältin Dr. iur. Erika Fischer, bittet Sie, die Sache genauer anzuschauen. Frau Dr. Fischer hat bereits mit einem Memorandum (aufgeschaltet auf der Website als «005_Loesungsvorlage.docx») begonnen, das Sie vervollständigen sollen. Auch einige Kommentare hat sie Ihnen hinterlassen. **Hinweis:** Sollten Ihnen diese Kommentare nicht angezeigt werden, klicken Sie im Word auf «Überprüfen» und wählen Sie «Markup: alle». Zur Sicherheit wird die Lösungsvorlage noch als PDF-Dokument aufgeschaltet, in dem die Kommentare ersichtlich sind («006_Loesungsvorlage.pdf»).

Verfassen Sie Ihre Falllösung direkt im Dokument «005_Loesungsvorlage.docx». Beachten Sie die Anweisungen zu den formellen Vorgaben unter dem Titel «Formelle Vorgaben» (Administrative Hinweise, Ziff. III, unten).

ADMINISTRATIVE HINWEISE UND VORGABEN

I. Fallausgabe und Anmeldung

Die Falllösung wird am **Montag, 24. Oktober 2022** um **9:00 Uhr** auf folgender Seite publiziert:

https://www.ziv.unibe.ch/studium/fallloesungen_bachelorarbeit/herbstsemester_2022/index_ger.html

Wer sich für eine Bearbeitung des Falles entscheidet, kann sich ab **Dienstag, 25. Oktober 2022** auf www.ksl.unibe.ch für die Falllösung anmelden. Dazu müssen Sie sich zunächst im KSL mit Ihrem Campus Account einloggen. Wählen Sie danach die **KSL Nr. 427751-HS2022-1** «Falllösung im Privatrecht» und nehmen Sie die Veranstaltung in Ihre Planungssicht auf (Aktion «Aufnehmen in Planung»). Sobald das Anmeldefenster geöffnet ist, können Sie sich in Ihrer Planungssicht für die Falllösung anmelden. Das Anmeldeverfahren endet nach drei Tagen am **Donnerstag, 27. Oktober 2022**. Die Teilnehmerzahl ist auf **60 Plätze** beschränkt, wobei die Zulassung nach zeitlicher Priorität erfolgt. Haben sich 60 Studierende für die Veranstaltung angemeldet, ist keine weitere Anmeldung mehr möglich. Studierende, die sich erfolgreich für die Falllösung angemeldet haben, sind zur Abgabe berechtigt und verpflichtet. Ein Rückzug kann nur noch mit einer schriftlichen Begründung erfolgen (Gesuch ans Dekanat). Bei Anmeldeproblemen kontaktieren Sie bitte unverzüglich das Dekanat:

Frau Elisabeth Fehlmann, RW-Dekanat: elisabeth.fehlmann@rwdek.unibe.ch

II. Einreichung der Falllösung

1. Ein gedrucktes Exemplar mit unterzeichneter Selbständigkeitserklärung ist bis am **Dienstag, 15. November 2022**, im **Büro D202**, UniS Neubau, 2. Stock, zwischen **14:00 und 16:00 Uhr** persönlich und gegen Unterschrift abzugeben oder per eingeschriebener Briefpost (Datum der eingeschriebenen Postaufgabe massgebend) an folgende Adresse zu schicken: Zivilistisches Seminar der Universität Bern, Prof. Dr. Susan Emmenegger, Schanzeneckstrasse 1, Postfach, 3001 Bern.

2. Zudem muss die Falllösung zu Korrekturzwecken als Word- und PDF-Dokument ebenfalls bis **Dienstag, 15. November 2022**, an folgende Adresse geschickt werden: ibr@ziv.unibe.ch, mit Kopie an therese.sommer@ziv.unibe.ch.

3. Schliesslich muss dieselbe komplette Arbeit mit Deckblatt als Worddokument, bezeichnet mit Namen und Vornamen (wichtig: es dürfen dafür keine Umlaute oder

Sonderzeichen verwendet werden), ebenfalls bis spätestens am **Dienstag, 15. November 2022** auf der Plattform «PlagScan» hochgeladen werden. Nach Abschluss des Anmeldeverfahrens werden Sie eine E-Mail von «PlagScan» mit einer Einladung zur Einreichung erhalten. Bitte überprüfen Sie ebenfalls Ihren Spam-Ordner, zumal die E-Mail von «PlagScan» unter Umständen direkt in Ihrem Spam-Ordner landen wird. Über den darin aufgeführten Link gelangen Sie direkt auf die Homepage, auf welcher Sie sich mit Ihrem Campus Account anmelden können. Nach erfolgter Anmeldung gelangen Sie automatisch auf die Upload-Seite, auf welcher Sie Ihre Falllösung hochladen können.

Wichtig:

Die angegebene Frist ist lediglich gewahrt, wenn sowohl das gedruckte Exemplar als auch die elektronische Version rechtzeitig eingereicht werden. Zu spät oder gar nicht eingereichte Falllösungen werden mit der Note 1 bewertet. Wurde die Falllösung aus einem wichtigen Grund zu spät oder gar nicht eingereicht, muss dies seitens des Studenten/der Studentin belegt werden (Art. 36 Abs. 1 RSL RW).¹ Das entsprechende Gesuch ist an das Dekanat zu richten. Falllösungen, welche ohne vorherige Anmeldung im KSL eingereicht werden, werden unkorrigiert zurückgewiesen (Art. 34 Abs. 3 RSL RW).

Bei Abweichungen zwischen den zwei Fassungen ist die in Papierform eingereichte Version massgebend. Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht zur Korrektur angenommen. Studierende, welche die Falllösung nicht oder verspätet abgeben, werden bei der ersten Falllösung im Privatrecht im Frühjahrssemester 2023 mit zweiter Priorität berücksichtigt.

Die Anmeldung zur Falllösung ist im KSL nur möglich, wenn der obligatorische Workshop «Einführung in die juristische Arbeitstechnik» bereits besucht wurde (Art. 16a RSL RW). Ein schriftlicher Nachweis über den Besuch des Kurses muss nicht erbracht werden.

III. Formelle Vorgaben

Bei diesem Fall handelt es sich um eine Aufgabenstellung für eine schriftliche Falllösung nach Art. 15 Abs. 2 RSL RW. Die formellen Aspekte der Arbeit beurteilen sich nach den Richtlinien der Rechtswissenschaftlichen Fakultät über die Anforderungen an Umfang und Form der Falllösungen vom 16. August 2012 (Stand 30. April 2020). Gemäss den Richtlinien bleiben abweichende oder weitergehende

¹ Reglement über das Bachelor- und das Masterstudium und die Leistungskontrollen an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern vom 21. Juni 2007 mit Änderungen vom 14. Mai 2009 und vom 22. Mai 2014.

Vorschriften und fachspezifische Hinweise der Departemente und Lehrstühle vorbehalten (Ziff. I). In Anwendung des Vorbehalts in Ziff. I gelten für die vorliegende Falllösung die Anforderungen gemäss dem Formalia-Kompendium. Dieses steht auf Ilias zur Verfügung. Soweit das Formalia-Kompendium andere Vorgaben stellt als die Richtlinien, geht das Formalia-Kompendium vor. Eine eigenständige Lösung gilt für die Gliederung und das Layout – dafür erhalten Sie bereits eine Vorlage im Wordformat, die einzuhalten ist. Aus der Vorlage folgt auch, dass Sie (ausnahmsweise und weil es sich um ein Memorandum handelt) das Literatur- und das Abkürzungsverzeichnis nicht vor, sondern nach dem Textteil anfügen.

IV. Korrekturarbeiten

Korrekturarbeiten: Die Korrekturarbeiten richten sich nach Art. 15 Abs. 3 RSL RW. Dieser bestimmt, dass die Falllösungen *in der Regel* innerhalb von 6 Wochen bewertet werden. Falls sich wichtige Hinweise zum **Zeitplan** der Korrekturarbeiten aufdrängen, finden Sie diese unter der Rubrik Falllösungen auf dem Netz. Individuelle Anfragen werden nicht beantwortet.