

## Bedingungen für APK-Hypotheken

Diese Bedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil der APK-Verträge für Hypothekendarlehen. Allfällig abweichende Vereinbarungen in den individuellen Verträgen gehen diesen Bedingungen und den Zins- und Zahlungsbestimmungen der zugrunde liegenden Grundpfandsicherheiten vor.

Aus Gründen der Lesbarkeit verwendet die Aargauische Pensionskasse (im Folgenden APK) nur den Begriff Darlehensnehmer. Darlehensnehmerinnen sind stets mitgemeint.

### A. Allgemeine Bedingungen (gelten für alle Arten von Hypotheken)

#### 1. Grundvoraussetzungen

Die APK kann Hypothekendarlehen für selber bewohntes Wohneigentum gewähren. Das Objekt muss in der Deutschschweiz (ausgeschlossene Kantone TI, VS, GE, FR, VD, NE, JU, GR) liegen. Es darf sich zudem nicht um ein Zweit- oder Ferienobjekt handeln. Die Hypothekendarlehen können zum Zweck der Erstellung, des Kaufs oder der Renovation von Wohneigentum sowie der Umfinanzierung von bestehenden Hypothekendarlehen gewährt werden.

#### 2. Gesuchstellung und Zusicherung

Die Gesuchstellung an die APK erfolgt mit dem dafür vorgesehenen Formular (inkl. Beilagen). Die Zusicherung für das Darlehen ist jeweils drei Monate gültig bzw. bis zum Auszahlungstag, sofern dieser bereits bekannt ist. Bei Bauvorhaben, die mit einem Baukredit finanziert werden, gilt die Zusicherung bis zur Umwandlung des Baukredites in ein Hypothekendarlehen.

#### 3. Finanzierungskriterien

Eine Belehnung ist höchstens bis zu 80 % des Kaufpreises bzw. des Verkehrswertes möglich.

Die Belastung basierend auf den Wohnkosten darf im Zeitpunkt der Darlehensgewährung insgesamt 40 % des Nettoeinkommens nicht übersteigen. Die Wohnkosten werden kalkulatorisch, d.h. unter Einbezug von langfristigen Annahmen betreffend Zinsniveau, Unterhalt, Amortisation etc., berechnet.

#### 4. Sicherstellung

Das Hypothekendarlehen ist durch ein vorgangsfreies Grundpfandrecht sicherzustellen. Hypothekendarlehen mit einer Belehnung über 65 % des aktuellen Verkehrswertes müssen zusätzlich durch die teilweise oder vollständige Verpfändung der Freizügigkeits- und Vorsorgeleistungen (Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenleistungen) gemäss Art. 30b BVG und Art. 331d OR oder durch Guthaben der Säule 3a sichergestellt werden. Der über 65 % des Kaufpreises bzw. des Verkehrswertes liegende Teil des Hypothekendarlehens muss innert max. 15 Jahren, spätestens aber bis zur Pensionierung direkt amortisiert werden. Die Höhe der Amortisation wird individuell durch die Darlehensverwalterin (AKB) festgelegt. Stattdessen ist auch eine indirekte Amortisation via Säule 3a mit einem Vorsorgekonto bei der Aargauischen Kantonalbank (AKB) bis zum Zeitpunkt der Pensionierung möglich.

## **5. Zinstermine**

Die Zinstermine sind im Kreditvertrag festgehalten.

Ist der Darlehensnehmer mit der Zinszahlung mehr als drei Monate in Verzug, erhöht sich der für das Hypothekendarlehen vereinbarte Zinssatz rückwirkend ab Beginn der betroffenen Zinsperiode um 0.25 %. Eine Anpassung der Zinstermine bleibt vorbehalten.

## **6. Sofortige Fälligkeit**

Bei einer Handänderung wird das Darlehen zur Rückzahlung fällig.

Die APK hat das Recht, in folgenden Fällen das gesamte Kapital ohne Kündigungsfrist als fällig zur erklären, und zwar auch bei Festhypotheken,

- wenn der Darlehensnehmer mit der Bezahlung eines fälligen Zinses oder eines fälligen Amortisationsbetrags mit mehr als 30 Tagen in Rückstand ist;
- wenn gegen den Darlehensnehmer irgendwelche Zwangsvollstreckungsmassnahmen getroffen werden, wie Nachlassstundung bzw. Nachlassvertragsverfahren, Pfändung, Pfandverwertung, Konkurs;
- wenn die für das Hypothekendarlehen bestellten Sicherheiten keine genügende Deckung mehr bieten;

Die APK hat zudem das Recht, bei Wegfall der Eigennutzung den via Pfandvertrag zusätzlich sichergestellten Darlehensteil (vgl. Ziff. A 4) ohne Kündigungsfrist als fällig zu erklären, und zwar auch bei Festhypotheken.

## **7. Vertragsdauer**

Der Kreditvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## **8. Verwaltung und Gebühren**

Die administrative Abwicklung und die Verwaltung der Hypothekendarlehen erfolgt durch die Aargauische Kantonalbank (AKB), Aarau, und ist in der Regel kostenlos. Ausserordentliche Aufwendungen (z.B. für Ablösungen, Mahnungen, Ersatzverträge etc.) und externe Kosten (Grundbuchgebühren, Schuldbrieferrichtung etc.) gehen zu Lasten des Darlehensnehmers. Für die Abwicklung ist die Eröffnung eines Universalkontos bei der Aargauischen Kantonalbank zwingend notwendig. Weiter besteht die Möglichkeit bei der AKB ein Vorsorgekonto 3a für die indirekte Amortisation zu führen.

## **9. Auskunfterteilung**

Der APK und der Darlehensverwalterin (AKB) sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen, welche zur Beurteilung des Wertes der Sicherheiten, insbesondere des Grundpfandes, benötigt werden. Zudem können weitere Auskünfte über den Darlehensnehmer eingeholt werden (z.B. bei Betreibungsämtern oder der Zentralstelle für Kreditinformationen).

## **10. Änderungsvorbehalt**

Die APK behält sich die jederzeitige Änderung der Bedingungen vor. Diese werden dem Kunden schriftlich bekannt gegeben. Ohne schriftlichen Widerspruch innert Monatsfrist ab Zustellungsdatum gelten die neuen Bedingungen als genehmigt.

## **11. Recht und Gerichtsstand**

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien unterstehen schweizerischem Recht. Erfüllungsort und ausschliesslicher Gerichtsstand ist Aarau.

## **B. Variable Hypotheken**

### **1. Darlehensbetrag**

Der Mindestbetrag für variable Hypotheken beträgt CHF 50'000. Der maximale Darlehensbetrag ist objektabhängig (vgl. Ziff. A 3).

### **2. Zinssatz**

Der Zinssatz ist variabel und wird aufgrund der jeweiligen Marktverhältnisse festgelegt. Massgebend für die Festlegung des Zinssatzes ist der Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens durch die APK.

### **3. Teilrückzahlungen**

Teilrückzahlungen bis auf eine Restschuld von mindestens CHF 50'000 sind bis zu einem Maximalbetrag von CHF 100'000 pro Jahr jederzeit und ohne Kündigung möglich.

### **4. Vertragsbeendigung**

#### **a) ordentliche Kündigung**

Der Kreditvertrag kann beidseitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden.

#### **b) Wegfall einer Grundvoraussetzung**

Der Kreditvertrag endet ohne Kündigung im Zeitpunkt des Wegfalls einer Grundvoraussetzung (vgl. Ziff. A 1). Auf Gesuch hin prüft die APK die Möglichkeit einer befristeten Vertragsverlängerung. Für solche Vertragsverlängerungen gilt der Zinssatz der AKB für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften.

## **C. Festhypotheken**

### **1. Darlehensbetrag**

Der Mindestbetrag für eine Tranche beträgt CHF 100'000. Der maximale Darlehensbetrag ist objektabhängig (vgl. Ziff. A 3 oben). Der über 65 % des Verkehrswertes liegende Darlehensteil muss als variable Hypothek geführt werden, sofern nicht eine indirekte Amortisation (vgl. Ziff. A4) vereinbart wurde.

### **2. Zinssatz**

Die Konditionen für Festhypotheken werden aufgrund der jeweiligen Marktverhältnisse festgelegt und bleiben während der gesamten Laufzeit unverändert. Liegt der Auszahlungszeitpunkt mehr als 30 Tage in der Zukunft, gelangen spezielle, ebenfalls nach dem Marktumfeld ausgerichtete Zinssätze zur Anwendung. Als Grundlage für die Festlegung des Auszahlungszeitpunkts dient z.B. der Kaufvertrag resp. ein Nachweis über die erfolgte Darlehenskündigung. Anträge sind auf dem APK-Gesuchsformular zu stellen und die Kreditverträge sind, damit die vereinbarten Konditionen aufrecht erhalten werden können, fristgerecht zu retournieren.

### **3. Vertragsbeendigung**

#### **a) ordentliche Kündigung**

Der Kreditvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, frühestens aber per Ende der vereinbarten festen Laufzeit gekündigt werden. Wird der Kreditvertrag nicht auf diesen Zeitpunkt gekündigt und wird nicht bis spätestens 14 Tage vorher eine neue Festhypothek abgeschlossen, wird das Darlehen als variable Hypothek weitergeführt. Massgebend ist diesfalls der per Ende der vereinbarten festen Laufzeit gültige Zinssatz für variable Neuhypotheken.

b) Wegfall einer Grundvoraussetzung

Bei Wegfall einer Grundvoraussetzung (vgl. Ziff. A 1) endet der Kreditvertrag ohne Kündigung im Zeitpunkt, indem die letzte vereinbarte Laufzeit abläuft. Auf Wunsch des Darlehensnehmers werden bis zu diesem Zeitpunkt variabel verzinst Darlehensteile weiter gewährt. Für diese gilt ab dem Wegfall einer Grundvoraussetzung der Zinssatz der AKB für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Grundsätzlich ist auch der Abschluss einer neuen Festhypothek innerhalb der Restlaufzeit möglich.