

Haftung der Bank für den Rat, ein Haus zu verkaufen und den Erlös anzulegen

Thema: **Vermögensverwaltung** Fallnummer: **2010/06**

Die Bank soll dem älteren Kunden, Architekt von Beruf, u.a. geraten haben, sein Ferienhaus zu verkaufen und den Erlös bei ihr im Rahmen eines mit dem Ziel „Rendite“ umschriebenen Vermögensverwaltungsmandats anzulegen. Sie erstellte einen Finanzplan, in welchem unter der Annahme, das Vermögen werde sich analog den in der Vergangenheit erzielten Renditen vermehren, aufgezeigt wurde, welche jährlichen Entnahmen möglich sein sollten, wenn der erste Bezug um fünf Jahre aufgeschoben werde und nach weiteren 20 Jahren nichts mehr vorhanden sein sollte. Das Dokument war eindeutig mit „Prognose“ bezeichnet und mit dem Hinweis versehen, dass es sich bei den zugrunde gelegten Renditen um Annahmen handle und daraus kein Anspruch auf diese Renditen abgeleitet werden könne. Es seien auch Verluste möglich. Das Vermögen entwickelte sich in der Folge tatsächlich negativ. Bei der Auflösung des Mandats und der Kündigung der Bankbeziehung erlitt der Kunde einen Verlust von rund 21%. Er hielt die Bank nicht nur für diesen Verlust verantwortlich, sondern machte ihr auch zum Vorwurf, dass sie zum Verkauf des Hauses geraten habe.

Die Abklärungen ergaben, dass der Kunde die Bank um eine Schätzung seiner Liegenschaft ersucht hatte. Der Schätzer ermittelte einen Verkehrswert von rund CHF 850'000. Der Kunde habe erklärt, dies sei zu wenig, er könne die Liegenschaft für mindestens CHF 1 Mio. verkaufen. Der Kundenberater habe dann gemeint, er gehe davon aus, dass der Schätzer den fachlich korrekten Verkehrswert ermittelt habe. Wenn der Kunde die Liegenschaft zu einem höheren Preis verkaufen könne, würde er in seiner Situation handeln und den Erlös gewinnbringend anlegen. In der Folge intensivierte der Kunde seine Verkaufsbemühungen. Er konnte die Liegenschaft für CHF 875'000 verkaufen. Anschliessend erarbeitete die Bank den erwähnten Finanzplan.

Der Kunde hat mit der Bank keinen Vertrag betreffend Beratung oder Verkauf der Liegenschaft abgeschlossen. Sie veranlasste lediglich, dass er auf der Basis einer unabhängigen Schätzung sein weiteres Vorgehen planen konnte. Auch in der Bemerkung des Kundenberaters, bei dem vom Kunden in Aussicht gestellten und den Schätzwert doch um beinahe 20% übersteigenden Verkaufspreis von CHF 1 Mio. würde er verkaufen, kann der Ombudsman keine eine Haftung auslösende Beratung erkennen. So handelte es sich dabei doch wohl eher um eine persönliche Meinungsäußerung des Kundenberaters, war doch auch dem Kunden bekannt, dass Immobiliengeschäfte nicht zum Fachgebiet des Bankmitarbeiters gehörten. Des Weiteren hat der Kunde nicht dargelegt, inwiefern diese Einschätzung falsch gewesen sein soll. Vielmehr ergibt sich aus dem effektiv doch einiges tieferen Verkaufspreis eher das Gegenteil. Ferner hat der Kunde die Liegenschaft ohne Mitwirkung der Bank verkauft und ohne deren Beeinflussung dem tieferen Verkaufspreis zugestimmt. Und schliesslich darf wohl davon ausgegangen werden, dass der Kunde – immerhin ist er Architekt – in der Lage ist, sich bezüglich des Werts einer Liegenschaft und der Entwicklung des Marktes selbst ein Bild zu machen.

Was die Vermögensverwaltung anbetrifft, so hat die Bank ein Risikoprofil erstellt, dieses mit dem Kunden besprochen, zusammen mit ihm eine nicht risikolose Anlagepolitik festgelegt und gestützt auf

seine Angaben und die Markterwartungen den Finanzplan ausgearbeitet. Zu keiner Zeit wurde beim Kunden der Anschein erweckt, dass er mit Sicherheit mit der dem Finanzplan zugrundeliegenden Rendite rechnen könne. Die Bank liess den Kunden im Gegenteil eine Erklärung unterzeichnen, wonach er den Finanzplan verstanden und auch zur Kenntnis genommen habe, dass es sich bei zukünftigen Renditen lediglich um Annahmen handle und daraus kein Anspruch auf eine solche Rendite abgeleitet werden könne. Auf eine mögliche negative Entwicklung wurde im Finanzplan hingewiesen. Da der tatsächlich erwirtschaftete Verlust in etwa der Entwicklung der Märkte in der fraglichen Zeit entsprach, konnte der Ombudsman kein Fehlverhalten der Bank feststellen.