

Kontrolle der Verfügungen über ein Baukonto des Generalunternehmers bei der Bank

Thema: **Übrige Kredite** Fallnummer: **2018/10**

Der Beschwerdeführer hatte mit einem Generalunternehmer (GU) einen Vertrag über die Erstellung eines Einfamilienhauses abgeschlossen. Darin war vorgesehen, dass der GU bei der Bank unter seinem Namen ein Baukonto mit einer Rubrik eröffnen sollte, welche den Namen des Bauprojektes trug. Darauf zahlte der Beschwerdeführer die vereinbarte Erstellungssumme in Raten ein. Das Haus wurde vom GU nicht fertiggestellt, da dieser in Konkurs ging. Der Beschwerdeführer erlitt dadurch einen grossen Schaden. Er verlangte von der Bank Schadenersatz, da diese die Verwendung der von ihm auf das Baukonto einbezahlten Gelder nicht kontrolliert hatte. Die Bank lehnte die Schadenersatzforderung ab, da sie gegenüber dem Beschwerdeführer keine Verpflichtung eingegangen war, die Gelder zu kontrollieren. Der Beschwerdeführer stellte dem Ombudsman einige Fragen zum Fall, welche ihm beantwortet wurden.

Im Vertrag, welcher der Beschwerdeführer mit dem GU für die Erstellung seines Einfamilienhauses abgeschlossen hatte, war die Verpflichtung festgeschrieben, dass letzterer die auf das Baukonto einbezahlten Geldbeträge lediglich zweckgebunden für die Erstellung der Liegenschaft verwenden dürfe. Der GU werde der Bank zu diesem Zweck eine Liste der am Bau beteiligten Handwerker zukommen lassen. Nachdem der Beschwerdeführer feststellen musste, dass die Gelder zweckwidrig verwendet worden waren, reichte er gegen den GU eine Strafanzeige ein. Im Rahmen des Strafverfahrens wurde festgestellt, dass dieser die Gelder nach Eingang auf dem Baukonto grösstenteils umgehend auf sein Kontokorrent weitervergütet und anderweitig verwendet hatte. Der Beschwerdeführer stand nun vor der unglücklichen Situation, dass er die Fertigstellung seiner Liegenschaft selber organisieren musste und gezwungen war, Leistungen, für welche er dem GU bereits Geld auf das vereinbarte Baukonto überwiesen hatte, noch einmal zu bezahlen. Er geriet dadurch in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten. Seiner Ansicht nach hätte die Bank die Verfügungen über das Baukonto kontrollieren und die zweckwidrige Verwendung der Gelder verhindern müssen. Er konfrontierte die Bank deswegen mit einer substantiellen Schadenersatzforderung, da vom konkursiten GU offensichtlich kein Geld mehr zu erwarten war.

Die Bank stellte sich auf den Standpunkt, sie habe mit dem Beschwerdeführer kein Vertragsverhältnis und diesem in Bezug auf die Verwendung der Gelder keinerlei Bestätigungen abgegeben. Sie bestritt, dass sie vom Inhalt des Vertrages zwischen dem Beschwerdeführer und dem GU Kenntnis gehabt habe. Letzterer habe trotz der Rubrikbezeichnung des Baukontos darüber frei verfügen dürfen. Eine Kontrolle hätte sie nur dann vorgenommen, wenn dies mit dem Beschwerdeführer so vereinbart und sie dafür entschädigt worden wäre oder aber wenn sie die Liegenschaft finanziert hätte. Dies sei jedoch beides vorliegend nicht der Fall gewesen.

Der Beschwerdeführer war mit diesen Argumenten nicht einverstanden und erkundigte sich, welche Möglichkeiten ihm für das weitere Vorgehen gegenüber der Bank zustehen würden. Er machte gegenüber dem Ombudsman erstmals geltend, ein Mitarbeiter der Bank habe ihm ursprünglich telefonisch versichert, dass diese vom GU eine Handwerkerliste erhalten und die Vergütungen ab dem Baukonto kontrollieren werde. Er konnte sich nur an das ungefähre Datum des Telefongesprächs,

nicht aber an den Namen des Mitarbeiters erinnern. Weitere Kontakte hatte er offenbar mit der Bank nicht, und es lag auch keine Korrespondenz mit dieser über das Baukonto vor. Der Beschwerdeführer warf der Bank zudem vor, dass sie das Baukonto lediglich aufgrund eines mündlichen Auftrags eröffnet hatte. Die einzige schriftliche Grundlage sei ein Formular A, in welchem der GU als Kontoinhaber bestätigte, er sei alleiniger wirtschaftlich Berechtigter der Vermögenswerte.

Der Ombudsman bedauerte die schwierige Situation, in welche der Beschwerdeführer durch die Handlungen des GU geraten war. Es gibt jedoch seiner Ansicht nach keine gesetzliche oder regulatorische Bestimmung, welche es einer Bank verbieten würde, im Rahmen einer vorbestehenden Geschäftsbeziehung eine mündliche Eröffnung eines Unterkontos zuzulassen und lediglich ein Formular A für dieses einzufordern. Gemäss der Erfahrung des Ombudsman entspricht es zudem der Bankpraxis, dass Banken Verfügungen über Baukonti nur dann kontrollieren, wenn dies mit dem Bauherrn entsprechend vereinbart ist und sie für diese Bemühungen entschädigt werden oder wenn sie die Finanzierung des Bauvorhabens übernommen haben. Dies, weil eine solche Kontrolle für die Bank einen Mehraufwand bedeutet und mit Risiken verbunden ist.

Vorliegend hätte der Beschwerdeführer nachweisen müssen, dass die Bank ihm gegenüber entsprechende Verpflichtungen entschädigungslos übernommen hatte. Aus dem Vertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem GU, in welchem die Bank nicht Vertragspartei war, liessen sich keine solche Verpflichtungen ableiten. Das Argument, ein Mitarbeiter der Bank habe dem Beschwerdeführer telefonisch versichert, diese würde die Vergütungen kontrollieren, hatte weder er noch sein Anwalt der Bank bisher unterbreitet. Mangels Stellungnahme der Bank konnte sich der Ombudsman dazu nicht abschliessend äussern. Er teilte dem Beschwerdeführer daher mit, er müsse die Bank mit diesem Argument noch konfrontieren, und machte ihn darauf aufmerksam, dass seine Schadenersatzforderung wohl nur schwer durchsetzbar sei, wenn die Bank bestreite, telefonisch eine entsprechende Kontrollpflicht unentgeltlich übernommen zu haben.