

Vereinbarung über den Verkauf einer Liegenschaft und Einigung über den Ausfall

Thema: **Hypothek allgemein** Fallnummer: **2009/07**

Ein scheidungswilliges Ehepaar war Eigentümer einer von der Bank hypothekierten Liegenschaft. Im Verlaufe des Scheidungsverfahrens wurde klar, dass keiner der Ehegatten die Liegenschaft würde allein finanzieren können. Es wurde deshalb ein Verkauf ins Auge gefasst. Allerdings zeigte es sich bald, dass ein Verkauf im damaligen wirtschaftlichen Umfeld nur zu einem nicht einmal die Bankschuld deckenden Preis möglich sein würde. Die Bank leitete in der Folge die Betreuung auf Grundpfandverwertung ein. Kurz vor der Verwertung erklärte sie sich aber bereit, mit der Versteigerung zuzuwarten, sofern die Kunden ihr bezüglich der Verwertung freie Hand lassen und einen Makler ihrer Wahl beauftragen würden. Die Kunden waren unter der Bedingung einverstanden, dass eine Einigung über den wahrscheinlichen Pfandausfall gefunden werde. Nach längeren Verhandlungen einigten sich die Parteien darauf, dass der Ehemann einen Ausfall von maximal CHF 20'000.- übernehmen und in monatlichen Raten à CHF 500.- zurückzahlen werde.

Die Liegenschaft konnte schliesslich doch verkauft werden. Der Pfandausfall betrug rund CHF 80'000.-. Durch den freihändigen Verkauf wurde jedoch das Betreibungsverfahren obsolet. Da dieses bereits sehr weit fortgeschritten war, stellte das Betreibungsamt für seine Bemühungen rund CHF 4'500.- in Rechnung. Die Bank vertrat die Auffassung, der Ehemann müsse diese Kosten zusätzlich bezahlen. Sie begründete dies mit der Überlegung, bei den Kosten handle es sich nicht um einen Pfandausfall. Zudem hätten diese Kosten vermieden werden können, wenn sich die Kunden von Beginn an kooperativ gezeigt hätten.

Der Ombudsman war anderer Meinung. Die Verhandlungen über die vom Ehemann zu übernehmende Restschuld (Pfandausfall) wurden ganz klar von der Frage bestimmt, welchen Teil eines allfälligen Ausfalls er unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse tragen könne. Ebenso bestand Einigkeit darüber, dass die Beteiligung des Ehemannes in dem Sinne unabhängig vom Verkaufspreis sein sollte, als jeder Ausfall bis zu einem Betrag von CHF 20'000.- von ihm zu tragen sei, während die Bank jeden diesen Betrag übersteigenden Fehlbetrag übernehmen werde. Der Ombudsman interpretierte die Vereinbarung mit anderen Worten in der Weise, dass der Ehemann unter keinen Umständen für mehr als CHF 20'000.- in Anspruch genommen werde. Für diese Interpretation sprach auch der Umstand, dass die Verhandlungen über die Verteilung des Pfandausfalls zu einem Zeitpunkt aufgenommen wurden, als die Betreuung bereits seit längerer Zeit lief. Dass bis zu diesem Zeitpunkt bereits dem Betreibungsamt zu ersetzende Kosten aufgelaufen waren, musste auch der Bank klar sein. Hätte sie diese Kosten zusätzlich verlangen wollen, so hätte sie dies in die Verhandlungen einfließen lassen und in der Vereinbarung festhalten müssen.