

# Zahlungsversprechen und Kaufvertrag über eine Liegenschaft, Abmachungen zwischen Käufer und Verkäufer binden Banken nicht

Thema: **Hypothek allgemein** Fallnummer: **2008/17**

Der Kunde kaufte ein Haus, welches vorerst noch renoviert werden musste. Die Renovationen waren durch den Verkäufer vorzunehmen. Die entsprechenden Kosten waren im Kaufpreis eingeschlossen. Gemäss Kaufvertrag musste der Kunde bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages ein Zahlungsversprechen zugunsten der Bank des Verkäufers beibringen, worin sich seine Bank verpflichtete, der Bank des Verkäufers den Kaufpreis gegen Aushändigung der Schuldbriefe zu bezahlen.

Bei der Renovation traten Probleme auf, weil der Verkäufer die Handwerker nicht bezahlte. Gleichzeitig verlangte der Käufer auch noch Änderungen, welche durch den Kostenvoranschlag nicht gedeckt waren. Schliesslich einigten sich der Verkäufer, die Handwerker und der Käufer auf eine direkte Zahlung an die Handwerker. Als das Haus renoviert war und der Kaufpreis bezahlt werden musste, verlangte die Bank des Verkäufers den vollen Kaufpreis. Der Käufer war damit nicht einverstanden. Er wollte den direkt den Handwerkern überwiesenen Betrag vom Kaufpreis in Abzug bringen, was die Bank des Verkäufers nicht akzeptierte.

Die Bank des Verkäufers konnte belegen, dass ihr der Verkäufer im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung einen den Kaufpreis übersteigenden Betrag schuldete. Da er sich gemäss Kaufvertrag verpflichtet hatte, die Renovation auf seine Kosten auszuführen, heisst das nichts anderes, als dass er das Geld für die Renovation selbst hätte beschaffen müssen. Offensichtlich war er dazu nicht in der Lage, weshalb die Handwerker verlangten, dass der Käufer sie bezahle. In diese Verhandlungen war die Bank des Verkäufers nicht einbezogen. Sie hatte auch nicht eingewilligt, dass die Zahlungen an die Handwerker in Reduktion des zu ihren Gunsten bestehenden Zahlungsversprechens erfolgten. Aus diesem Grund konnte der Bank des Verkäufers kein Vorwurf gemacht werden, als sie bei Fälligkeit von der Bank des Käufers den vollen mit einem Zahlungsversprechen besicherten Kaufpreis verlangte.

Auf der anderen Seite konnte auch die Bank des Käufers (Ausstellerin des Zahlungsversprechens) belegen, dass sie den Käufer vor der Ausführung der Zahlung an die Handwerker darauf aufmerksam gemacht hatte, dass dies so lange nichts an ihrer Verpflichtung zur Bezahlung des gesamten Kaufpreises ändere, als sich nicht die Bank des Verkäufers damit einverstanden erklärt habe, die Zahlungen an die Handwerker an den Kaufpreis anzurechnen. Da der Käufer die Zahlungen trotzdem und ohne mit der Bank des Verkäufers zu sprechen, ausführen liess, konnte auch seiner Bank kein Vorwurf gemacht werden. Der Käufer musste wohl oder übel den gesamten Kaufpreis bezahlen und anschliessend versuchen, die den Handwerkern direkt bezahlten Beträge vom Verkäufer erhältlich zu machen.

Dieses Beispiel zeigt einmal mehr, dass Kunden bei komplexen Fragestellungen schnell überfordert sind. Komplex wird eine Situation immer dann, wenn mehrere Personen, Firmen und Banken involviert

sind. Zwar kann und darf von den beteiligten Banken erwartet werden, dass sie den Kunden bei der Strukturierung eines Geschäfts beraten und zielführende Lösungsvorschläge unterbreiten. Dies ist in der Regel auch der Fall. Probleme treten nach der Erfahrung des Ombudsmann denn auch vor allem dann auf, wenn der Kunde die Bank nicht vollständig informiert oder wenn sich das Geschäft nicht wie geplant verwirklichen lässt. Vor allem im zweiten Fall kann den Kunden nur geraten werden, eher früher als später den Rat „ihrer“ Bank zu suchen. Kann die Bank nicht helfen, sollte unbedingt ein Anwalt oder Notar beigezogen werden, können Fehler doch rasch einmal grosse Schäden oder Mehrkosten zur Folge haben.

Das Beispiel zeigt aber auch, dass der Ombudsmann nur sinnvoll vermitteln kann, wenn der Bank vorgeworfen werden kann, sie habe sich nicht korrekt verhalten. Dies war vorliegend nicht der Fall, weshalb sich die Aufgabe des Ombudsmann darauf beschränkte, dem enttäuschten Kunden darzulegen, weshalb er den Schaden selbst tragen musste.