

*Ich werde zur Sicherstellung des Kaufpreises bei Beurkundung für einen Liegenschaftsverkauf vom Käufer ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank erhalten. Was passiert, wenn diese Bank bis zum Einlösezeitpunkt Sommer 2009 Konkurs gehen würde? Wie sicher ist Ihrer Meinung nach diese Angelegenheit einzuschätzen?*

Mit einem Zahlungsverprechen verpflichtet sich die ausstellende Bank gegen Aushändigung der erforderlichen Grundpfandrechte zur Zahlung einer bestimmten Summe. Im Konkursfall könnte die Bank aber das Zahlungsverprechen nicht mehr einlösen und sie wäre zur Rückgabe der Grundpfandrechte verpflichtet, falls ihr diese bereits ausgehändigt wurden.

Grundbuchrechtlich würde der Eigentümerwechsel per Nutzen- und Schadenübergang auch dann erfolgen, wenn die Zahlung des Kaufpreises nicht wie vereinbart erfolgt ist. In diesem Fall müssten die beiden Parteien nach einer Lösung suchen und prüfen, ob das Geschäft rückgängig gemacht werden soll oder ob noch eine Chance besteht, dass der Käufer die Finanzierung kurzfristig anderweitig sicherstellen kann. Dies könnte aber zu Problemen führen, wenn die dafür vorgesehenen Eigenmittel bereits bei der sich in Konkurs befindlichen Bank deponiert und somit blockiert oder teilweise sogar verloren sind.

Sollte es dem Käufer nicht gelingen, den Kaufpreis anderweitig sicherzustellen, könnten Sie Ihre Forderung via Pfandverwertung eintreiben. Oft handelt es sich hierbei um zeitaufwendige Verfahren und Sie können nicht sicher sein, dass es Ihnen gelingt, sich aus dem Steigerungspreis schadlos zu halten.

Bruno Barmettler, Weibel Hess & Partner AG (2009)

