



ÖFFENTLICHER NOTAR

*Dr. Wolfgang Bäuml*

## **Die Treuhandenschaft bei Kaufverträgen**

### **Die Kunst, verschiedene Interessen - Käufer, Verkäufer und Banken - unter einen Hut zu bringen**

Bei einem Kaufvertrag über eine Immobilie – ob es sich nun um eine Liegenschaft mit Einfamilienhaus, ein Baugrundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Reihenhaus handelt – sind die Interessen der Parteien diametral entgegengesetzt. Einerseits möchte der Verkäufer möchte so schnell wie möglich zu seinem Geld kommen, erst dann möchte er auf sein Eigentum am Vertragsobjekt verzichten. Andererseits will der Käufer so schnell wie möglich die Grundbuchseintragung erwirken, denn nur dann ist er Eigentümer des gekauften Objektes. Erst dann möchte er den Kaufpreis aus der Hand geben.

### **Neutrale Personen**

Allein diese Interessenslage erfordert bereits die Einschaltung eines unparteiischen Dritten, der die berechtigten Wünsche beider Vertragsseiten wahrnimmt. Oft sind aber darüber hinaus noch weitere Parteien, vor allem Banken und Bausparkassen, an der Abwicklung beteiligt. Ist die Liegenschaft belastet und noch ein Kreditbetrag offen, willigt das Kreditinstitut erst dann in die grundbücherliche Löschung seines Pfandrechts ein, wenn sichergestellt ist, dass es die offene Summe erhält. Finanziert der Käufer mittels einer Bank, so ist diese nur dann bereit, Geld zur Verfügung zu stellen, wenn ihr zugesichert wird, dass sie mit ihrem Pfandrecht im Grundbuch an der vereinbarten Stelle aufscheint.

### **Der Treuhänder**

Alle diese verschiedenen Interessen zu wahren und zu erfüllen, ist Aufgabe eines unabhängigen Treuhänders. Dieser ist sämtlichen Beteiligten verpflichtet und haftet für die ordnungsgemäße Durchführung der Vertragsabwicklung.

Treuhänder sind meist Notare und Rechtsanwälte.

### **Treuhänder-Garantie**

Notare sind auf Grund ihrer Berufsvorschriften zu strenger Unparteilichkeit verpflichtet. Rechtsanwälte, die in Gerichtsprozessen nur eine Partei vertreten, müssen darlegen, ob sie in einer Kaufvertragssache beide Parteien oder nur eine von ihnen vertreten.

Dem Treuhänder wird von allen an der Kaufabwicklung beteiligten Parteien Vollmacht zur Durchführung der Angelegenheit erteilt. Damit bestimmt der Treuhänder, wann er Geld ausbezahlt und Grundbuchseintragungen vornimmt. Dadurch ist er in der Lage,

- dem Verkäufer zu garantieren, dass er sein Eigentum erst aufgibt, wenn der Kaufpreis sichergestellt und zum vereinbarten Zeitpunkt an ihn ausbezahlt wird
- dem Käufer zu garantieren, dass der Kaufpreis erst dann ausbezahlt wird, wenn er grundbücherlicher Eigentümer der gekauften Liegenschaft ist

- der im Grundbuch sichergestellten Bank des Verkäufers zu garantieren, dass sie im Zuge der Abwicklung den noch offenen Geldbetrag erhält
- der finanzierenden Bank des Käufers zu garantieren, dass sie ihre grundbücherliche Sicherstellung durch ein Pfandrecht im vereinbarten Grundbuchsrang erhält und das Treuhandgeld nicht früher als nach erfolgter Sicherstellung verwendet wird

Im sogenannten Treuhandauftrag, den die Parteien dem Treuhänder erteilen, ist genau geregelt, wann der Treuhänder welchen Schritt machen darf und muss.

## **Treuhandregister und Notartreuhandbank**

Sowohl bei Notaren als auch bei Rechtsanwälten gibt es ein Treuhandregister, das einen Versicherungsschutz aller am Vertrag beteiligten Parteien bewirkt. Es bietet zusätzliche Sicherheitsstandards, sodass z.B. der Treuhänder Gelder nicht beliebig auszahlen, sondern nur auf bestimmte Konten überweisen darf. Während für Notare die Abwicklung von Treuhandschaften über das notarielle Treuhandregister verpflichtend ist, kann bei Rechtsanwälten die Abwicklung über deren Treuhandregister auch ausgeschlossen werden.

Für notarielle Treuhandabwicklungen gibt es eine eigene Bank, die Notartreuhandbank. Sie ist auf die Abwicklung von Treuhandschaften spezialisiert. Sie darf keine anderen Geschäfte machen und arbeitet eng mit den einzelnen Notariatskanzleien zusammen. Die Notare tätigen die Überweisungen online. Es gibt keine Filialen oder Geschäftsstellen. Für jeden Treuhandfall wird ein eigenes Konto eingerichtet, über das nur der Notar verfügen darf. Mit der Kontoeröffnung werden die berechtigten Zahlungsempfänger festgelegt. Die Notartreuhandbank überprüft bei jeder Überweisung die Berechtigung des Empfängers. Die schriftliche Verständigung der Treugeber und der Zahlungsempfänger über jede Kontobewegung bietet für die Klienten höchstmögliche Transparenz. Diese erhalten Kontoübersichten mit sämtlichen Kontobewegungen. Die Eintragung einer Treuhandabwicklung im notariellen Treuhandregister bewirkt, dass Versicherungsschutz durch die Berufshaftpflichtversicherung besteht.

Autor Dr. Wolfgang Bäuml  
Bezirksblätter Korneuburg KW 38/2015, Rechtsberatung