



ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr. Wolfgang Bäuml

Die Treuhandabwicklung: Sicher bei Kaufverträgen

Gefahrloses Abschließen von Verträgen gewährleisten: Wer kann Treuhänder sein und welche Rechte und Pflichten hat dieser?

Über Möglichkeit, alle an einem Kaufvertrag beteiligten Parteien, das sind in jedem Fall zumindest Verkäufer und Käufer, aber in weiterer Folge auch sonstige Beteiligte, meist Banken, Bausparkassen oder andere Kreditgeber, so abzusichern, dass eine für alle Klienten gefahrlose Vertragsabwicklung gewährleistet ist.

Die Interessenslage bei Verkäufer und Käufer ist naturgemäß bei jedem Kaufvertrag verschieden, meist diametral entgegengesetzt: Der Verkäufer möchte zuerst das Geld erhalten, bevor er sein Eigentum an der Liegenschaft aufgibt. Umgekehrt der Käufer - dieser will zuerst als grundbücherlicher Eigentümer aufscheinen, bevor er das Geld aus der Hand gibt.

Häufig sind auch Banken auf der Verkäufer- und/oder Käuferseite mit im Spiel. Ist die Liegenschaft belastet und noch ein Kreditbetrag offen, willigt die Bank erst in die grundbücherliche Löschung ihres Pfandrechts ein, wenn ihr die Sicherheit geboten wird, dass sie die noch offene Summe erhält. Finanziert der Käufer hingegen 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 (z.B. im optimalen Fall im ersten Rang) aufscheint.

Unabhängiger Treuhänder bringt Interessen unter einen Hut

Diese verschiedenen Interessen unter einen Hut zu bringen, erfordert die Einschaltung eines unabhängigen Treuhänders, der sämtlichen Beteiligten verpflichtet ist und für die ordnungsgemäße Durchführung der Vertragsabwicklung haftet.

Wer kann ein Treuhänder sein?

Treuhänder können Notare und Rechtsanwälte sein. Notare sind auf Grund ihrer Berufsvorschriften zur Unparteilichkeit verpflichtet. Rechtsanwälte, die in Gerichtsprozessen nur eine Partei vertreten, müssen darlegen, ob sie in einer Kaufvertragsache beide Parteien vertreten.

Dem Treuhänder wird von beiden Vertragsseiten die Vollmacht zur Durchführung einer Kaufvertragsache erteilt. Damit hat es der Treuhänder in der Hand, wann er Geld ausbezahlt und Grundbucheintragen vornimmt.

Dadurch ist ausschließlich ein Treuhänder in der Lage:

- dem Verkäufer zu garantieren, dass er sein Eigentum nur dann 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 Grundbuchrang erhält.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml
Bezirksblätter Korneuburg KW 20/2011, Rechtsberatung