



# Treuhandenschaft gibt Sicherheit

## Der Rechtsanwalt bietet beim Immobilienkauf allen Vertragsparteien Sicherheit

Wird eine Immobilie (Haus, Wohnung oder Grundstück) gekauft, ist neben der Errichtung des Vertrages auch die grundbücherliche Abwicklung notwendig. Für das Grundbuch muss ein schriftlicher Vertrag vorgelegt werden. Die Unterschriften müssen beglaubigt sein. Weitere Voraussetzung für das Grundbuch ist, dass die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr von einem Rechtsanwalt oder Notar berechnet, vom Käufer eingehoben und an das Finanzamt abgeführt worden sind. Weiters muss für den Verkäufer vom Rechtsanwalt die Immobilienertragsteuer berechnet, eingehoben und an das Finanzamt abgeführt werden. Nur wenn diese Nachweise vorliegen, trägt das Grundbuch den neuen Eigentümer der Immobilie ein.

### Die Treuhandenschaft

Wird ein Rechtsanwalt bei der Eigentumsübertragung als Vertragsverfasser und Treuhänder eingeschaltet, ist zudem für alle Vertragsparteien die bestmögliche Sicherheit gewährleistet. Der Verkäufer hat die Sicherheit, dass die Eigentumsübertragung der Immobilie erst nach Zahlung des Kaufpreises an den Treuhänder erfolgt. Der Käufer wiederum kann sichergehen, dass er das Kaufobjekt zu den im Kaufvertrag definierten Bedingungen (z.B. lastenfrei, mit Eintragung eines Zufahrtsrechtes oder andere Dienstbarkeiten, usw.) erhält. Darüber hinaus kann er auch die Finanzierung

„  
Ein Vertrag vom  
Rechtsanwalt ist wie  
eine Versicherung, in der  
Praxis zeigt sich erst im  
eingetretenen Krisen-  
fall, was er wert ist und  
leisten kann.“

**Dr. Stefan Müller,**  
Rechtsanwalt in Bludenz



des Kaufpreises über den Treuhänder abwickeln. Die finanzierende Bank zahlt in einem solchen Fall den Kaufpreis an den Treuhänder und verpflichtet diesen gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung die Hypothek im Grundbuch einzutragen. Die Treuhandenschaft sichert beide Vertragsteile - sowohl den Verkäufer wie den Käufer - gegen wirtschaftliche Risiken ab.

### Klare Absicherung

Die treuhandische Abwicklung über einen Rechtsanwalt hat darüber hinaus auch den Vorteil, dass die Abwicklung von der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer kontrolliert wird und neben der Haftpflichtversicherung des einzelnen Rechtsanwaltes die Treuhandgelder über die Rechtsanwaltskammer für jeden Einzelfall bis zu 7,5 Mio. versichert sind. Bei der treuhandischen Abwicklung werden die Gelder auf ein für jeden Fall separat eingerichtetes Treuhandkonto eingezahlt und dort sicher und korrekt verwahrt.

Die Treuhandenschaft ist vom Rechtsanwalt der Rechtsanwaltskammer zu melden und wird dort registriert. Die Meldung wird dem Klienten von der Rechtsanwaltskammer bestätigt.

### Strenge Anwaltsverschwiegenheit

Gelder dürfen nur an jene Personen ausbezahlt werden, welche im sogenannten „Kontoverfugungsauftrag“, der vom Geldgeber zu unterfertigen ist, vorgesehen sind. Die kontoführende Bank muss dies bei jeder Kontobewegung prüfen. Sämtliche gemeldeten Daten unterliegen natürlich der sehr strengen Anwaltsverschwiegenheit.

### Kurz informiert

Man findet überall „Pseudo-gelehrte“, die zu „günstigen Konditionen“ Verträge verfassen. Mit einem solchen Vertrag ist aber eine grundbücherliche Durchführung nicht möglich. Voraussetzung für die Grundbucheintragung ist auch die steuerliche Abwicklung und diese kann nur von Rechtsanwälten und Notaren durchgeführt werden. Darüber hinaus kann der Rechtsanwalt durch eine treuhandische Abwicklung auch das Rechtsgeschäft absichern.