AUS DEM IUSTORIA-BLOG

Treuhandverwahrung des Kaufpreises beim Anwalt: Wie funktioniert sie und wann bekomme ich mein Geld?

Wie die anwaltliche Treuhand Käufer und Verkäufer einer Immobilie schützt, wann das Geld fließt, was bei einer Hypothek gilt und warum der Anwalt nach der Herkunft des Geldes fragt.

MGR. BÁRA BARTOŇKOVÁ

3. 11. 2026 · 9 min Lesezeit

Der Käufer will nicht zahlen, bevor er im Kataster (*katastr nemovitostí*, das in Tschechien die Rolle des Grundbuchs übernimmt) eingetragen ist. Der Verkäufer will die Wohnung nicht hergeben, bevor er das Geld sieht. Zwischen der Unterzeichnung des Kaufvertrags und der Eintragung im Kataster vergehen aber mindestens einige Wochen. Diese Lücke schließt die Treuhandverwahrung: Den Kaufpreis hält ein Dritter und zahlt ihn erst aus, wenn genau das eintritt, worauf sich die Parteien geeinigt haben.

Treuhandverwahrungen von Kaufpreisen führe ich regelmäßig durch. Der Verkäufer erhält das Geld in der Regel erst nach der Eintragung des Käufers im Kataster und der Prüfung des Eigentumsblatts. Das Katasteramt bewilligt die Eintragung frühestens 20 Tage nach Absendung der Mitteilung an den Eigentümer, in der Praxis dauert es meist einige Wochen ab Antragstellung. Hat der Verkäufer eine Hypothek auf der Immobilie, erhält er den Rest des Preises erst nach Löschung des Grundpfandrechts. Im Folgenden beschreibe ich, wie die Verwahrung abläuft und wo sich die Auszahlung am häufigsten verzögert.

Wer das Geld verwahrt und nach welchen Regeln

Verwahrer ist hier der Anwalt. Er nimmt das Geld nur aufgrund eines schriftlichen Treuhandvertrags und nur unbar auf ein gesondertes Bankkonto mit der Bezeichnung „advokátní úschova“ (anwaltliche Verwahrung) entgegen, vergleichbar einem Anderkonto (§ 52g Abs. 1 bis 3 des tschechischen Rechtsanwaltsgesetzes, Gesetz Nr. 85/1996 Slg.). Auf einem solchen Konto darf er nur eine einzige Verwahrung führen und nichts anderes einzahlen, also weder eigenes Geld noch Geld anderer Mandanten. Bargeld nimmt die Bank auf dieses Konto nicht an und zahlt es auch nicht aus (§ 52j Abs. 3). Über das Geld darf der Anwalt nur so verfügen, wie es der Vertrag vorsieht (§ 52i).

Während der Verwahrung erhalten Sie außerdem Informationen, die nicht vom Anwalt stammen:

- von der Bank eine Bestätigung, dass sie das Treuhandkonto führt, und zwar bevor Sie das Geld überweisen, und danach eine Bestätigung über jede Überweisung mit Betrag und Nummer des Kontos, auf das das Geld gegangen ist (§ 52j),
- von der Tschechischen Rechtsanwaltskammer (*Česká advokátní komora*) Bestätigungen aus dem elektronischen Verwahrungsbuch (*Kniha úschov*) über die Anlage des Eintrags, über seine Änderung und über die Beendigung der Verwahrung (§ 52k Abs. 5).

Seit dem 1. Januar 2026 muss der Anwalt die Verwahrung an das Verwahrungsbuch melden, bevor er das Geld annimmt, und zwar einschließlich der Identifikationsdaten des Hinterlegers und des Berechtigten (Art. 2b des Vorstandsbeschlusses Nr. 7/2004, veröffentlicht im Kammerblatt *Věstník*). Die Kammer rät Mandanten deshalb ganz einfach: **Solange Sie nicht die Bestätigung der Bank und die Bestätigung aus dem Verwahrungsbuch haben, überweisen Sie kein Geld**, und wenden Sie sich an den Anwalt oder auch direkt an die Kammer.

Wie das Geld in der Verwahrung geschützt ist

Das Geld liegt auf dem Konto des Anwalts, gehört ihm aber nicht. Gegen einen Ausfall der Bank schützt es ein anderes Instrument als gegen Veruntreuung.

Fällt die Bank aus, greift die Einlagensicherung bis zu 100.000 EUR je Person und Bank. Auf diese Grenze werden aber auch Ihre übrigen Einlagen bei derselben Bank angerechnet (§ 41e Abs. 1 und 2 des tschechischen Bankengesetzes). Die Entschädigung erhält der tatsächliche Eigentümer des Geldes, weshalb der Anwalt ihn der Bank melden muss (§ 41f Abs. 5).

Die Berufshaftpflichtversicherung des Anwalts deckt das verwahrte Geld nicht. Darüber muss Sie der Anwalt vor der Annahme des Geldes schriftlich belehren (Art. 4 Abs. 2 desselben Beschlusses).

Für den Fall, dass der Anwalt das Geld veruntreut, gibt es seit dem 1. Januar 2026 den Garantiefonds der Tschechischen Rechtsanwaltskammer (§ 29a des Rechtsanwaltsgesetzes). Die Entschädigung beträgt bis zu 2.500.000 CZK je Verwahrung und, wenn es um den Kaufpreis einer Immobilie geht, die laut Kataster Wohnzwecken dient, bis zu 5.000.000 CZK, jedoch nie mehr als der Teil des Schadens, den der Anwalt nicht ersetzt hat. Der Fonds erfasst nur Geld, das nach dem 31. Dezember 2025 in Verwahrung genommen wurde, und nur Verwahrungen, bei denen der Anwalt Ihre Daten an das Verwahrungsbuch gemeldet hat. In der Regel sind eine rechtskräftige Gerichtsentscheidung über den Ersatz des Schadens, den der Anwalt durch eine Straftat verursacht hat, und eine Übersicht über das bereits Beigetriebene vorzulegen. Über die Entschädigungen entscheidet der Kammervorstand jeweils bis Ende Januar des Folgejahres. Reichen die Mittel des Fonds nicht aus, werden die Entschädigungen anteilig gekürzt (Beschluss der Kammerversammlung Nr. 5/2025, veröffentlicht im Kammerblatt). Die Bestätigung aus dem Verwahrungsbuch belegt, dass der Anwalt die Verwahrung und Ihre Daten der Kammer gemeldet hat. Bewahren Sie sie auf.

Anwalt, Notar oder Bank

Die Verwahrung des Kaufpreises bieten auch Notare an. Der Notar nimmt das Geld auf ein gesondertes Konto mit der Bezeichnung „notářská úschova“ (notarielle Verwahrung) entgegen und nimmt über die Verwahrung ein Protokoll auf (§ 86 und 87 der tschechischen Notariatsordnung); auch Notare führen ein Verwahrungsbuch (§ 89c). Banken haben eigene Treuhandprodukte, für die der Vertrag mit der Bank und ihre Geschäftsbedingungen gelten.

Praktisch unterscheiden sie sich vor allem darin, wer die gesamte Übertragung in der Hand hat. Der Anwalt entwirft meist auch den Kaufvertrag, reicht den Eintragungsantrag ein und behält das Kataster im Blick, sodass er selbst weiß, wann die Auszahlungsbedingungen erfüllt sind.

So läuft die Verwahrung ab

1. Identifizierung beider Parteien und Prüfung nach den Vorschriften zur Geldwäschebekämpfung.

2. Unterzeichnung des Kaufvertrags und des Treuhandvertrags, in dem die Auszahlungsbedingungen genau beschrieben sind.
3. Der Käufer zahlt den Kaufpreis auf das Treuhandkonto ein, aus eigenen Mitteln, aus einem Hypothekendarlehen oder aus beidem.
4. Der Anwalt reicht den Antrag auf Eintragung (*návrh na vklad*) beim Katasteramt ein. Die Rechtswirkungen der Eintragung treten zu dem Zeitpunkt ein, in dem der Antrag beim Katasteramt eingegangen ist (§ 10 des tschechischen Katastergesetzes). Bewilligen darf das Amt die Eintragung aber frühestens 20 Tage, nachdem es dem Eigentümer eine Mitteilung über das laufende Verfahren geschickt hat (§ 18 Abs. 1).
5. Nach der Eintragung prüft der Anwalt das Eigentumsblatt (*list vlastnictví*, es entspricht dem Grundbuchblatt) und zahlt das Geld aus.

Übliche Auszahlungsbedingung ist, dass der Käufer als Eigentümer eingetragen ist und das Eigentumsblatt nichts ausweist, was dort nicht hingehört: kein neues Grundpfandrecht, keine Zwangsvollstreckung, keinen Vermerk über einen Rechtsstreit und kein laufendes Verfahren, das sich nicht erklären ließe. Der Verkäufer bekommt so das Geld in dem Moment, in dem der Käufer genau das bekommen hat, wofür er bezahlt hat.

Der Verkäufer hat eine Hypothek auf der Immobilie

Hier wird die Auszahlung am häufigsten aufgeteilt. Ein Teil des Kaufpreises geht direkt an die Bank des Verkäufers, um den Kredit nach der Ablöseaufstellung zu tilgen, die die Bank auf den Zahlungstag ausstellt. Die Bank stellt dann die Urkunde aus, die für die Löschung des Grundpfandrechts (*zástavní právo*) nötig ist. Den Rest des Preises erhält der Verkäufer erst nach der Löschung des Grundpfandrechts, denn der Käufer soll die Immobilie lastenfrei erwerben.

Genau hier entstehen in der Praxis die meisten Verzögerungen. Der Antrag auf Löschung des Grundpfandrechts wird gestellt, während das Verfahren über die Eintragung des Eigentumsrechts für den Käufer bereits läuft, und muss das berücksichtigen. Ich will ihn deshalb sehen, bevor er abgeschickt wird, auch wenn ihn die Bank oder der Verkäufer selbst stellt, denn ein Fehler darin verzögert die Auszahlung des restlichen Kaufpreises.

Der Käufer zahlt mit einer Hypothek

Die Bank des Käufers überweist das Geld auf das Treuhandkonto nach den Auszahlungsvoraussetzungen des Kreditvertrags. In der Regel will sie den unterschriebenen Kaufvertrag, den Treuhandvertrag und den Pfandvertrag sehen, oft auch den bereits gestellten Antrag auf Eintragung des Grundpfandrechts. Das muss man bei der Terminplanung einrechnen, damit der Käufer nicht nur deshalb in Verzug gerät, weil er auf seine Bank wartet.

Unterschreibt der Käufer, bevor sein Kredit bewilligt ist, nehme ich in den Kaufvertrag eine auflösende Bedingung auf. Bewilligt die Bank den Kredit nicht bis zu einem bestimmten Tag, endet der Vertrag, und der Käufer erhält aus der Verwahrung zurück, was er aus eigenen Mitteln eingezahlt hat. So ist die Wohnung des Verkäufers nicht endlos blockiert, und der Käufer verliert seine Anzahlung nicht.

Wenn die Übertragung scheitert

Der Treuhandvertrag sollte eine Frist enthalten. Sind die Auszahlungsbedingungen bis zu einem bestimmten Tag nicht erfüllt, zahlt der Anwalt das Geld an denjenigen zurück, der es eingezahlt hat: dem Käufer seine eigenen Mittel und seiner Bank das Darlehensgeld. Üblich ist auch die Vereinbarung, dass der Anwalt bei einem Streit der Parteien das Geld nur auf gemeinsame schriftliche Weisung beider Seiten mit amtlich beglaubigten Unterschriften oder aufgrund einer rechtskräftigen Gerichtsentscheidung auszahlt. So entscheidet der Anwalt nicht selbst, wem das Geld zusteht.

Die Zinsen auf dem Treuhandkonto erhält, wen der Vertrag bestimmt. Der Anwalt teilt der Bank schon vor der Annahme des Geldes mit, auf welches Konto die Zinsen zu überweisen sind (§ 52h Abs. 2 Buchst. b des Rechtsanwaltsgesetzes).

Warum ich wissen will, woher das Geld stammt

Ein Anwalt, der Geld in Verwahrung nimmt, ist Verpflichteter nach dem tschechischen Geldwäschegesetz (§ 2 Abs. 1 Buchst. g des Gesetzes Nr. 253/2008 Slg.). Er muss die Parteien identifizieren und die Sorgfaltspflichten gegenüber dem Mandanten erfüllen: den Zweck des Geschäfts und den wirtschaftlich Berechtigten feststellen, prüfen, ob es sich um eine politisch exponierte Person oder eine Person unter internationalen Sanktionen handelt, und die Herkunft der Mittel überprüfen (§ 9 Abs. 2). Gibt der Mandant die erforderlichen Informationen nicht, muss der Anwalt die Verwahrung ablehnen (§ 15 Abs. 1). Mit einer politisch exponierten Person führt er das Geschäft nicht durch, solange er die Herkunft des Geldes nicht kennt (§ 15 Abs. 2).

Ich frage deshalb jeden, nicht nur diejenigen, die mir aus irgendeinem Grund verdächtig vorkommen. Halten Sie bereit:

- einen gültigen Ausweis,
- einen Nachweis über die Herkunft des Geldes, zum Beispiel einen Kontoauszug, den Kaufvertrag über eine verkaufte Wohnung, einen Kreditvertrag, einen Schenkungsvertrag oder den gerichtlichen Beschluss über die Erbschaft,
- bei einer Firma Angaben zur Eigentümerstruktur und dazu, wer für sie handelt.

Je früher ich die Unterlagen habe, desto geringer ist das Risiko, dass sich die Unterzeichnung verschiebt.

Sie verkaufen einen Miteigentumsanteil

Wird nur ein Anteil übertragen, prüfe ich das Vorkaufsrecht der übrigen Miteigentümer. Das gesetzliche Vorkaufsrecht gilt heute nur dort, wo das Miteigentum so entstanden ist, dass die Miteigentümer es nicht beeinflussen konnten, typischerweise durch Erbschaft, und nur sechs Monate ab dem Tag seiner Entstehung, bei einer Erbschaft also ab dem Tod des Erblassers. Es greift nicht bei einer Übertragung an einen anderen Miteigentümer,

den Ehegatten, Geschwister oder einen Verwandten in gerader Linie (§ 1124 des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs). Es gilt auch bei einer Schenkung; die Miteigentümer können den Anteil dann zum Verkehrswert ablösen.

Besteht das Vorkaufsrecht, muss der Verkäufer den Anteil den übrigen Miteigentümern schriftlich mit allen Bedingungen des Vertrags mit dem Käufer anbieten (§ 2147), und diese haben bei Immobilien drei Monate Zeit zu zahlen (§ 2148). Ein Käufer, der vom Vorkaufsrecht wusste oder wissen musste, hat den Vertrag unter der auflösenden Bedingung geschlossen, dass es ausgeübt wird (§ 2145). Schneller geht es, wenn die übrigen Miteigentümer noch vor der Unterzeichnung schriftlich erklären, dass sie das Vorkaufsrecht nicht ausüben. Die Auszahlung aus der Verwahrung knüpfe ich dann auch an diese Erklärung.

Was Sie vor Unterzeichnung des Treuhandvertrags fragen sollten

- Wer wird Verwahrer? Den Anwalt können Sie im Anwaltsverzeichnis der Tschechischen Rechtsanwaltskammer überprüfen.
- Auf welches Konto soll ich das Geld überweisen, und ist es als anwaltliche Verwahrung gekennzeichnet? Prüfen Sie die Kontonummer auf einem anderen Weg als per E-Mail; maßgeblich ist die Bestätigung der Bank.
- Habe ich die Bestätigung der Bank und die Bestätigung aus dem Verwahrungsbuch erhalten?
- Unter welchen genauen Bedingungen, gegen welche Nachweise und innerhalb wie vieler Tage wird das Geld ausgezahlt?
- Wie viel geht an die Bank des Verkäufers und wie viel an den Verkäufer, wenn auf der Immobilie ein Grundpfandrecht lastet?
- Bis wann soll die Übertragung gelingen, und was passiert, wenn nicht?
- Wem stehen die Zinsen zu?
- Was muss ich zur Herkunft des Geldes vorlegen?

Sie verkaufen oder kaufen eine Immobilie und wollen den Kaufpreis in Sicherheit wissen? Ich übernehme die Treuhandverwahrung von Kaufpreisen einschließlich Kaufvertrag und Eintragungsantrag und achte darauf, dass das Geld erst nach der Eintragung im Kataster fließt. Rufen Sie mich an unter +420 732 464 372 oder schreiben Sie an bartonkova@iustoria.cz.

Dieser Artikel beschreibt die Rechtslage zum 3. November 2026. Er dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Treuhandverwahrung des Kaufpreises beim Anwalt: Wie funktioniert sie und wann bekomme ich mein Geld?

Mgr. Bára Bartoňková · Veröffentlicht 3. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/de/blog/anwaltliche-treuhand-des-kaufpreises-wann-fliesst-das-geld/

Der Text ist urheberrechtlich geschützt. Die unveränderte Weitergabe des gesamten Dokuments ist willkommen; die Übernahme von Teilen in andere Texte nur mit Quellenangabe. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.