

## BANKRECHT



**Dominika Rogoń**  
Rechtsberater  
in der Kanzlei  
Kubas Kos Gaertner



### Escrow Konten und Treuhandkonten.

Zahlreiche Banken führen in ihrem Angebot Produkte mit dem Namen "Escrow-Konto". Diese Bezeichnung wird von keiner einzigen Vorschrift reguliert. In der Praxis geht es dabei um Bankkonten, die in der Regel aufgrund dreiseitiger Verträge angelegt werden - meist zwischen einem Verkäufer, einem Käufer und einer Bank zwecks Verrechnungen im Rahmen eines Kaufvertrags. Der Kontoinhaber ist der Käufer, dieser kann jedoch nicht frei über die Mittel auf jenem Konto verfügen. Den Zahlungsanweisungen des Käufers (oder auch des Verkäufers, wenn dies vereinbart wurde) sind bestimmte Einschränkungen auferlegt, die den beiden Seiten des Geschäfts eine sichere Bezahlung gewährleisten soll.

Diese Konten werden auch wahlweise als "Treuhandkonten" („Escrow-Treuhandkonten“) bezeichnet, was eine gewisse Verwirrung verursacht. Der Begriff des Treuhandkontos ist im polnischen Recht einem Rechtskonstrukt vorbehalten, das im Artikel 59 des Gesetzes über Bankenrecht reguliert wurde. Das Treuhandkonto im Sinne des Gesetzes ist ein zweiseitiges Rechtsverhältnis: die Parteien des Kontovertrages sind die Bank und der Kontoinhaber - der Treuhänder. Auf einem Treuhandkonto dürfen ausschließlich Geldmittel angehäuft werden, die dem Kontoinhaber - aufgrund eines gesonderten Vertrages - von einem Dritten anvertraut wurden.

Es muss daher für die Parteien und die Bank klar sein, dass der Treuhänder über die Fremdmittel ausschließlich auf die im Treuhandkontovertrag festgelegte Art und Weise verfügen kann. Demzufolge sind die auf dem Treuhandkonto befindlichen Mittel von der Zwangsvollstreckung, der Insolvenzmasse oder Nachlassenschaft des Treuhänders ausgeschlossen. Diese Rechtsfolgen entstehen jedoch nur, wenn der Vertrag, aufgrund dessen die Mittel anvertraut wurden, in Schriftform mit einem sicheren Datum abgeschlossen wurde.

Ein Escrow-Konto, dessen Inhaber der Käufer ist (es werden also keinem Dritten Mittel anvertraut), oder das Rechtskonstrukt, wobei der "Treuhandkonto" der auf das "interne" Konto eingezahlten Mittel die Bank selbst ist (es fehlt also die Person des Kontoinhabers), ist daher kein Treuhandkonto im Sinne des Gesetzes über Bankenrecht. Die oben angegebenen Rechtsfolgen, die Kraft Gesetz für Treuhandkonten vorgesehen sind, kommen dann nicht in Frage

Sollte jedoch der Kontovertrag von der Bank mit dem Verkäufer oder einer anderen Person als dem Käufer oder dem Verkäufer abgeschlossen werden, damit über den vom Käufer (bzw. den Käufern) eingezahlten Betrag zur Bezahlung des Preises verfügt werden kann, kann ein solches Konto als Treuhandkonto qualifiziert werden, welches jene Rechtsfolgen nach sich zieht, die aus Artikel 59 des Gesetzes über Bankenrecht hervorgehen.