

Bevollmächtigter ohne formgültige Vollmacht

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Meiner Mutter gehört ein kleines Mietshaus in Zehlendorf. Sie ist vor Jahren von Berlin nach München zunächst in eine Mietwohnung gezogen. Nun möchte sie sich in München eine Wohnung kaufen. Um diese bezahlen zu können, soll das Mietshaus verkauft werden. Da ich nach wie vor in Berlin lebe, hat mich meine Mutter mündlich bevollmächtigt, die Verhandlungen mit Maklern und Interessenten in Berlin zu führen. Zum Beurkundungstermin vor dem Notar möchte sie möglichst auch nicht nach Berlin kommen. Ich soll das alles für sie erledigen. Was können Sie uns raten? (560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Bis auf wenige Ausnahmen (z. B. bei der Eheschließung) muss eine Person nicht selbst handeln, sondern kann sich von einer anderen Person vertreten lassen. Diese benötigt dann eine Vollmacht, die grundsätzlich mündlich erteilt werden kann. Für bestimmte Rechtsgeschäfte ist allerdings im Gesetz die Schriftform oder die öffentliche Beglaubigung durch einen Notar vorgeschrieben. In der Regel bedürfen Vollmachten zum Verkauf eines Grundstücks der notariellen Beurkundung. Ihre Mutter könnte Ihnen also z. B. eine sog. Grundstücksverkaufsvollmacht erteilen. Sie ist allerdings sehr weitreichend. Sie könnten dann ohne weitere Mitwirkung Ihrer Mutter das Mietshaus verkaufen. In Ihrem Fall würde ich allerdings folgende Vorgehensweise vorschlagen. Im Beurkundungstermin vor dem Notar vertreten Sie Ihre Mutter aufgrund der mündlich erteilten Vollmacht und verpflichten sich, eine Vollmachtsbestätigung in öffentlich beglaubigter Form nachzureichen. Der Berliner Notar wird also den Entwurf einer Vollmachtsbestätigung fertigen, diesen Ihrer Mutter senden und Ihre Mutter über den Inhalt des Vertrages belehren. Ihre Mutter müsste dann vor einem Münchener Notar ihre Unterschrift beglaubigen lassen. Achtung: Klären Sie vorab, ob Ihre Mutter die wesentlichen Punkte des beabsichtigten Vertrages, z. B. die Höhe des Kaufpreises, akzeptiert. Genehmigt sie nämlich nicht, dürften Sie auf den Beurkundungskosten sitzen bleiben.

(1.419 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Die Vollmachtsbestätigung durch Ihre Mutter löst zusätzliche Notarkosten aus. Der Berliner Notar muss für den Entwurf der Erklärung Gebühren erheben. Auch der Münchener Notar verlangt für die Unterschriftsbeglaubigung Ihrer Mutter unter die Vollmachtsbestätigung Gebühren. Grundsätzlich hat diese Kosten der Verkäufer, also Ihre Mutter, zu zahlen. Auch die Grundstücksverkaufsvollmacht kostet nicht unerhebliche Gebühren. Vor diesem Hintergrund sollte Ihre Mutter doch überlegen, ob sie nicht zur Beurkundung des Vertrages nach Berlin kommt. Ein Berlinbesuch hätte zudem noch einen weiteren Vorteil. Da nicht erst der Eingang der Vollmachtsbestätigung abgewartet werden muss, sondern der Vertrag sofort wirksam ist, verkürzt sich die Abwicklungszeit des Vertrages. Ihre Mutter erhält damit den Kaufpreis früher.

(811 Zeichen)