

Vorsorgevollmachten: Für Grundstücksgeschäfte oft ungeeignet

– Sonderprobleme bei Vollmachten für den Versorgungsfall –

I. – Fall –

Der im Jahr 1926 geborene Grundstückseigentümer G ist verwitwet. Im Jahr 2006 hatte er seinem Sohn S eine umfassende Generalvollmacht mit Vorsorgeregelungen erteilt. Die Vollmacht enthielt die Bestimmung, dass sie nur gültig sein sollte, sofern der Vollmachtgeber aufgrund einer geistigen oder seelischen Behinderung nicht mehr in der Lage sein sollte, seine eigenen Angelegenheiten ganz oder teilweise zu besorgen.

II. – Rechtslage –

Wird die Vollmacht oder Vorsorgevollmacht auf den Eintritt des Vorsorgefalles aufschiebend bedingt erteilt, bereitet die Feststellung und der Nachweis des Eintrittes der Bedingung insbesondere bei Grundstücksgeschäften große Schwierigkeiten. Denn gegenüber dem Grundbuch lässt sich das Vorliegen der Geschäftsunfähigkeit bzw. der Betreuungsbedürftigkeit durch öffentliche Urkunde (begl.) nicht nachweisen. Im Grundbuchverfahren sind solche Vollmach-



ten daher nach überwiegender Auffassung der Gerichte nicht verwendbar (hierzu etwas OLG Köln ZEV 07, 592; OLG Schleswig NJW-RR 10, 1316 ff.; OLG Hamm NJW-RR 11, 95 ff.; OLG Frankfurt DNofZ 11, 745 ff. etc.). Das Kammergericht Berlin hat sogar entschieden, dass ein nur bedingt für den Fall der Betreuungsbedürftigkeit eingesetzter Bevollmächtigter möglicherweise auch nicht geeignet sei, die Angelegenheiten des Betroffenen ebenso gut wie ein neutral bestellter Betreuer zu besorgen (hierzu: § 1896 Abs. 2 Satz 2 BGB; KG FamRZ 10, 835, 836). Wer nur eine bedingte Vollmacht erteilt, läuft daher Gefahr, trotz Vollmacht einen (womöglich fremden) Betreuer bestellt zu erhalten.

III.

– Maßstab –

Es muss sichergestellt sein, dass entsprechende Vollmachten im Außenverhältnis zweifelsfrei wirksam erteilt sind. Der Eintritt der Geschäftsunfähigkeit darf nicht Bedingung für die Wirksamkeit der Vollmacht sein. Allenfalls für das Innenverhältnis darf die Auflage erteilt sein, dass der Bevollmächtigte nur handeln soll, wenn der Vollmachtge-

ber in seinen eigenen Belangen nicht mehr selbst handeln kann. Die Beschränkung darf dann aber nur Pflicht des Bevollmächtigten im Innenverhältnis sein. Die Wirksamkeit im Außenverhältnis muss davon unberührt sein. Aus der Vollmacht muss dies ganz klar hervorgehen (dazu zuletzt: OLG Frankfurt, Beschluss vom 29.06.2011 – 20 W 278/11 – und AG Lübeck, Beschluss vom 14.11.2011 – 4 XVII H).

IV.

– Korrektur –

Im Alltag des Grundstückverkehrs treten häufig Vollmachten hervor, die entsprechende Bedingungen beinhalten und daher im Grundstücksgeschäft nicht verwendbar sind.

Es ist davor zu warnen, mit solchen Vollmachten einfach zu beurkunden und die Vertragsdurchführung bis zu dem Zeitpunkt „laufen“ zu lassen, in dem das zuständige Grundbuchamt beanstandet oder nicht. Der Bevollmächtigte handelt schlechtestenfalls als Vertreter ohne Vertretungsmacht oder aufgrund unverwendbarer Vollmacht. Die Wirksamkeit des Kaufgeschäftes, alle Maßnahmen zur Durchführung stehen

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135-137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58


- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

in Frage. Auch die Wirksamkeit oder Benutzbarkeit der in nahezu allen Grundstückskaufverträgen enthaltenen Vollmacht zur Belastung für Finanzierungszwecke des Käufers.

Wer eine in diesem Sinne beanstandbare Vollmacht erteilt hat, soll diese neu erteilen, sofern der besorgte Fall eigener Handlungsunfähigkeit noch nicht eingetreten ist. Liegt zwischenzeitlich Geschäftsunfähigkeit / Handlungsunfähigkeit des Vollmachtgebers vor, kommt als kleinste Alternative zur Bereinigung die (kurzfristige) Bestellung eines Betreuers in Betracht, dessen Aufgabenkreis darauf beschränkt sein darf, die durch

den Vollmachtgeber ursprünglich erteilte („mangelhafte“) Vollmacht jetzt durch entsprechend formgerechte Erklärung bedingungsfrei zu stellen.

No go bleibt aber der Versuch etwa einverständlicher Korrektur unter gutwilliger Hinzuziehung des tatsächlich zwischenzeitlich geschäftsunfähigen Vollmachtgebers. Willenserklärungen eines Geschäftsunfähigen sind nach § 105 Abs. 1 BGB nichtig. Sie können auch nicht etwa nachträglich genehmigt werden. 

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Vom Schulpraktikum zur Festanstellung bei TRÄNKNER Immobilien. Wir gratulieren zur bestandenen Abschlussprüfung!

Nun darf auch Kim-Katharina Weber sich Immobilienkauffrau nennen und verstärkt an der Seite von nun an das TRÄNKNER Immobilien Team vor allem im Innendienst. Der Erstkontakt fand über ein Schulpraktikum statt. Schon hier zeichnete sich Kim-Katharina Weber durch ihren Tatendrang und ihre Hilfsbereitschaft aus. Mit dem Akkuschauber zeigte sie ihr handwerkliches Geschick beim Anbringen der Verkaufsschilder und entwickelte schnell zeichnerisches Talent bei der Anfertigung der Grundrisse für die Verkaufsexposés.

Als Kim-Katharina Weber sich daraufhin entschloss eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau zu machen, standen ihr alle Türen bei TRÄNKNER Immobilien offen. In der dreijährigen Ausbildung wurde sie zu einer im Auftreten sehr sicheren und selbstbewussten Mitarbeiterin mit einem vielseitigen Basiswissen rund um die Immobilienwirtschaft. Mit der Festanstellung nach der bestandenen Abschlussprüfung erweitert Kim-Katharina Weber das qualifizierte und hochmotivierte Team. Die TRÄNKNER Immobilien GmbH ist ein IHK – zertifizierter Ausbildungsbetrieb. Ausbilder im Unternehmen sind Jörg Thaden und Nina Schumacher. Jörg Thaden gehört außerdem dem Prüfungsausschuss für Immobilienkaufleute an der IHK Bremen an.



... oder haben Sie Geld zu verschenken?

**Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!**

■ Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!

Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!

■ Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmehähler?

Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!

■ Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?

Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!

Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven

Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42

Sven Heise

Bodenverlegungen GmbH



• Parkett
• Linoleum
• Teppichboden
... und vieles mehr!

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

www.heise-bodenverlegungen.de