

Vertretung beim Grundstückskaufvertrag

Sind Verkäufer und Käufer im notariellen Beurkundungstermin anwesend, kommt der Kaufvertrag nach Verlesen und Unterzeichnen durch die Parteien noch im Termin zustande.

In manchen Fällen kann eine Partei - z. B. der Verkäufer - nicht beim notariellen Kaufvertrag anwesend sein, etwa, weil er in einer anderen Stadt wohnt und / oder unabhkömmlich ist. Dennoch kann der Vertrag wirksam zustande kommen. Dies setzt aber stets voraus, dass es eine beurkundete oder beglaubigte notarielle Erklärung des Verkäufers gibt.

Wird diese Erklärung **vor** Abschluss des Kaufvertrages erteilt, nennt man dies „**Vollmacht**“: der Verkäufer beauftragt einen Vertreter, für ihn Erklärungen im notariellen Beurkundungstermin abzugeben. Der Vertreter gibt aufgrund dieser Vollmacht dann Erklärungen im notariellen Beurkundungstermin im Namen des Verkäufers ab, der Kaufvertrag wird sofort wirksam.

Die zweite Alternative für den Verkäufer besteht darin, zunächst einen „**Vertreter ohne Vertretungsmacht**“ im notariellen Vertrag auftreten zu lassen. Der Vertrag wird dementsprechend dann nicht schon mit Unterzeichnung der Parteien wirksam, sondern erst mit Genehmigung des Verkäufers, da stets eine notarielle Erklärung des Verkäufers erforderlich ist.

Die günstigere Variante aus Sicht des Verkäufers ist, dass der Vertrag zunächst vollmachtlos abgeschlossen und durch ihn dann genehmigt wird. In diesem Fall hat der Verkäufer die Möglichkeit, den Vertrag - so wie er von der Gegenseite unterzeichnet wurde – zu prüfen und erst daraufhin dem Vertrag durch die Genehmigung zur Wirksamkeit zu verhelfen.

Es gibt mehrere Fallvarianten, in denen die Vertretung eines Verkäufers oder eines Käufers in Betracht kommt:

Zunächst ist denkbar, dass **der Verkäufer** vertreten wird durch einen Dritten oder auch durch den Käufer, der in diesen Fällen dann Erklärungen im eigenen Namen abgibt (als Käufer) und im fremden Namen (für den Verkäufer mit dessen Vollmacht oder als vollmachtloser Vertreter mit nachfolgender Genehmigung).

Es gibt auch die Variante, dass **der Käufer** vertreten wird (entweder durch einen Dritten oder durch den Verkäufer, vgl. oben).

Schließlich gibt es sogar die Variante, dass weder Verkäufer noch Käufer beim Kaufvertragsabschluss anwesend sind, sondern beide - ggf. auch nur durch eine Person – vertreten werden (mit Vollmacht oder vollmachtlos).

Denkbar ist auch, dass es eine Personenmehrheit auf Verkäufer - und Käuferseite gibt (Bruchteilsgemeinschaft, Erbengemeinschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts) und nicht alle Verkäufer/Käufer anwesend sein können. Hier geben dann die jeweils anwesenden Verkäufer/Käufer Erklärungen ab, die nicht anwesenden Verkäufer/Käufer werden entweder mit Vollmacht oder vollmachtlos vertreten.

Ablauf mit notarieller Vollmacht

Wenn der Verkäufer im Beurkundungstermin nicht anwesend sein kann, kann er vor dem Termin in notarieller Form einem Dritten oder dem Käufer Verkaufsvollmacht erteilen;

kann der Käufer nicht anwesend sein, kann er dem Dritten oder dem Verkäufer Ankaufsvollmacht erteilen.

Der Notar, der den Kaufvertrag beurkundet, wird die Vollmacht inhaltlich genau überprüfen müssen. Ist die Vollmacht nicht zutreffend formuliert, muss er die Parteien hierauf hinweisen, da eine nochmalige Erklärung erforderlich sein wird, um den Kaufvertrag beim Grundbuchamt zu vollziehen.

Häufige Fehler in notariellen Vollmachten sind die Folgenden:

- Es fehlt die Möglichkeit für den Vertreter, Untervollmacht auf Dritte zu erteilen (erforderlich wegen der Belastungsvollmacht, die der Verkäufervertreter der Käuferseite erteilt).
- Es fehlt die Befreiung von § 181 BGB.

Ist die Vollmacht ordnungsgemäß, wird der Vertrag mit Beurkundung wirksam. Nachträgliche Erklärungen des mit Vollmacht Vertretenen sind nicht erforderlich. Der Vertrag kann gleich nach der Beurkundung abgewickelt werden. Es entstehen Zusatzkosten für die Beurkundung oder Beglaubigung der Vollmacht, die im Regelfall derjenige zu tragen hat, der vertreten wurde

Ablauf bei vollmachtloser Vertretung

Bei der vollmachtlosen Vertretung tritt für den Verkäufer oder den Käufer eine Person auf, die erklärt, zwar Erklärungen im fremden Namen abzugeben, für die Erteilung der Vollmacht aber nicht einstehen zu können.

Der Grundstückskaufvertrag wird dann mit dem Vertreter ohne Vertretungsmacht und dem anwesenden anderen Vertragsteil beurkundet, der Vertrag wird danach vom Notar mit dem Entwurf einer Genehmigungserklärung dem Vertretenen übersandt und dieser erteilt die Genehmigung in Form der Unterschriftsbeglaubigung.

Diese Genehmigung mit dem Beglaubigungsvermerk wird an den Notar zurückgesandt und nunmehr kann mit der Abwicklung des Vertrages begonnen werden.

Bis zum Erteilen der Genehmigung ist der Vertrag **schwebend unwirksam** und bindet insbesondere den Vertretenen nicht.

Durch die erforderliche Genehmigung entstehen Zusatzkosten, da die notarielle Form gewahrt werden muss.

Der Vertrag wird erst **endgültig wirksam**, wenn der vollmachtlos Vertretene die Genehmigung erteilt hat.