

Tipps zum Verkauf mit Vollmacht des Eigentümers!

Besteht das Risiko, dass ein Verkäufer der Immobilie bei der bevorstehenden Beurkundung des Immobilienverkaufs nicht (mehr) verfügbar ist, sei es durch Reisetätigkeit, Krankheit, drohende Demenz oder Versterben, bietet es sich an, dass diese Person eine ihr vertraute Person mit einer Vollmacht zur Veräußerung der Immobilie ausstattet. Wegen der vor dem Grundbuchamt geltenden Form muss die Vollmachtsunterschrift notariell beglaubigt oder die ganze Vollmacht notariell beurkundet sein (§ 29 GBO). Die Vollmacht erlischt weder durch eintretende Demenz, noch durch das Versterben des vertretenen Eigentümers. Alleine wenn der Bevollmächtigte auch zugleich der Alleinerbe des Verstorbenen ist, erlischt die Vollmacht durch zusammenfallen der Personen des Vollmachtgebers und Vollmachtnehmers (so auch OLG Nürnberg, Beschluss 15 Bx 2176/23). Für diesen Fall sollte ein weiterer Bevollmächtigter vorgesehen sein. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass ein möglicherweise bestellter Betreuer das Amt mit dem Versterben des Betreuten automatisch verliert. Wird ein Grundstückskaufvertrag vom Betreuer unterzeichnet und steht die obligatorische Genehmigung des Betreuungsgerichts aus, kann auch diese gerichtliche Genehmigung nur während der Lebenszeit des Betreuten erteilt werden. Geht die gerichtliche Genehmigung am Tag nach dem Versterben des Betreuten beim Notar ein, ist sie unwirksam. Dann muss die Genehmigung der Erben eingeholt werden (einschließlich Vorlage der Erbscheine etc.).

PROFITIPP:

Die Handlungsfähigkeit der Immobilienverkäufer bei drohender Abwesenheit, Erkrankung oder drohendem **Versterben eines Miteigentümers** kann durch eine **rechtzeitig erteilte notarielle Vollmacht gesichert werden.**

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!