

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Musterverzeichnis	13
§ 1 Einführung	15
A. Allgemeines	15
B. Vollmachten	15
I. Höchstpersönlichkeit	16
1. Beispiele der Höchstpersönlichkeit aus dem Familien- und Erbrecht	16
2. Beispiele der Höchstpersönlichkeit bei Erklärungen und Versicherungen zum Handelsregister	16
3. Weitere Fälle der Höchstpersönlichkeit	17
4. Gewillkürte Höchstpersönlichkeit	17
II. Offenkundigkeit	17
III. Umfang und Fortbestand der Vertretungsmacht	17
1. Umfang der Vertretungsmacht	17
a) Allgemeines	17
b) Art der Vollmacht	18
2. Fortbestand der Vollmacht	18
a) Allgemeines	18
b) Besonderheiten bei der Untervollmacht	19
c) Erlöschen der Vollmacht	19
IV. Form der Vollmacht	20
1. Grundsatz der Formfreiheit	20
2. Gesetzliche Formerfordernisse	20
3. Formzwang im Übrigen	20
V. Vertretungsbescheinigung gem. § 21 Abs. 3 BNotO	21
1. Allgemeines	21
2. Anwendungsbeispiel und Muster	21
3. Sonderfragen	22
VI. Ermächtigung	23
VII. Vollmacht und Insolvenz	23
VIII. Vollmacht und Ausland	23
IX. Exkurs: Vollmachterteilung und zugrundeliegendes Rechtsgeschäft	24
C. Zustimmung und Genehmigung	24
I. Begrifflichkeiten	24
II. Zustimmung	25
III. Genehmigungen	25
1. Allgemeines	25
2. Handeln vorbehaltlich Genehmigung	25
D. Insichgeschäfte (§ 181 BGB)	27
I. Grundsatz	27
II. Einschränkungen	28
III. Rechtsfolgen	28
E. Beglaubigungen	28
I. Unterschriftenbeglaubigungen	28
1. Öffentliche Beglaubigung	28
a) Allgemeines	28
b) Beweiswert	29
c) Pflichtenkanon des Notars bei Beglaubigungen	29
2. Amtliche Beglaubigungen; Beglaubigungen durch die Betreuungsbehörde	30
3. Die (neuen) Bestimmungen der §§ 378 FamFG und § 15 Abs. 3 GBO	30

4. Elektronische Zeugnisse (§§ 39a, 42 Abs. 4 BeurkG)	31
II. Abschriftsbeglaubigungen	31
F. Pflichtenkanon des Notars bei Vollmacht und Genehmigung	32
§ 2 Vollmachten, Genehmigungen, Zustimmungen und Beglaubigungen in der notariellen Praxis	33
A. Immobilienrecht	33
I. Einführung	33
1. Allgemeines	33
2. Reichweite des § 17 Abs. 2a BeurkG	33
II. Grundstückskaufvertrag	33
1. Handeln vorbehaltlich Genehmigung	33
2. Verkaufsvollmacht	34
3. Ankaufsvollmacht	36
4. Bietvollmacht	37
5. Vollzugsvollmacht im Grundstückskaufvertrag	38
a) Notwendigkeit trotz § 15 GBO und § 24 Abs. 3 BNotO	38
b) Vollzugsvollmacht für den Notar – nicht (auch) für Mitarbeiter	38
c) Zusammenfassung, Muster	39
6. Vollmachten beim Teilflächenkauf	40
a) Allgemeines	40
b) Untervollmacht bei an eine Stadt erteilte Grundstücksvollmacht	41
7. Bauplanungsvollmacht	42
8. Finanzierungsvollmacht	43
a) Notwendigkeit und Problemlage	43
b) Urkundengestaltung	45
c) Verbleibende Risiken des Verkäufers	45
d) Komplettmuster	45
e) Formulierungsvorschlag zum Anfügen an die Grundschuld- bestellungsurkunde	46
f) Sonstige Fehlerquellen bei der Finanzierungsvollmacht	47
aa) Kommunale Körperschaften als Verkäufer	47
bb) Gefährdung von Vorbehaltsrechten des Verkäufers durch die Finanzierungsvollmacht	48
cc) Rangverhältnis von Vormerkung und Finanzierungsgrundschuld ...	48
g) Bestellung der Finanzierungsgrundschuld durch Bevollmächtigte	48
aa) Keine Mitarbeitervollmachten bei Finanzierungsgrundschulden ...	48
bb) Beiheftung der Vollmacht zur Grundschuldbestellungsurkunde ...	49
cc) Gegenseitige Vollmacht zur Bestellung von Grundschulden	50
h) Sofortige Bestellung der Finanzierungsgrundschuld als optimale Lösung	50
i) Rückwirkung der Genehmigung des Kaufvertrag	50
j) Kostenrechtliche Hinweise zur Betreuungsgebühr bei Finanzierungs- grundschulden	51
9. Vollmacht und Mietverhältnisse	52
10. Vollmacht und Genehmigung beim Kauf von Wohnungseigentum	52
a) Käuferstimmrechtsvollmacht	52
b) Zustimmung des Verwalters	53
11. Vollmachten bei Angebot und Annahme	53
12. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	55
13. Die Doppelvollmacht, insbesondere bei der Betreuung	56
a) Allgemeines	56
b) Einzelne Problemfälle	58
aa) Mitteilung der Genehmigung erst nach deren Rechtskraft	58

bb) Vorzeitiger Tod des Betreuten	58
cc) Vorzeitiger Tod des Betreuers	59
c) Praktische Konsequenzen aus den Beispielsfällen	59
aa) Formulierungsvorschlag für die Kaufpreisfälligkeit	59
bb) Formulierungsvorschlag mit Doppelvollmacht des Notars	60
cc) Genehmigung der Finanzierungsgrundschuld	61
14. Vollmacht zur Löschung der Vormerkung; auflösend bedingte Vormerkung	62
a) Problemlage	62
b) Löschungsvollmacht an den Veräußerer oder den Notar	63
c) Auflösend bedingte Vormerkung	64
d) Vollmacht zur Löschung der Vormerkung im Bauträgervertrag	65
B. Familienrecht	66
I. Allgemeines	66
II. Handeln aufgrund Vollmacht beim Ehevertrag	66
III. Zustimmungserfordernisse im Familienrecht	66
1. § 1365 BGB	66
a) Problemaufriss	66
b) Der praktische Umgang des Notars mit § 1365 BGB	68
2. Sonstige Zustimmungserfordernisse im Familienrecht	69
a) § 1369 BGB	69
b) §§ 1423, 1424 BGB	69
IV. General- und Vorsorgevollmacht	69
1. Umfassende General- und Vorsorgevollmacht	69
2. Vollmacht nur in Gesundheitsangelegenheiten	76
3. Patientenverfügung	77
4. Kosten der Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung	77
C. Erbrecht	78
I. Allgemeines	78
II. Nachlassvollmacht	78
III. Rücktritt vom Erbvertrag und Widerruf wechselbezüglicher Verfügungen im gemeinschaftlichen Testament	79
IV. Ausschlagung der Erbschaft durch Bevollmächtigte	80
V. Vollmachten und Tod	80
1. Trans- und Postmortale Vollmacht	80
2. Widerruf der Vollmacht	81
3. Sonstiges	82
VI. Zustimmungen des (Nach-)Erben	82
VII. Keine Beglaubigung von Testamenten	82
D. Handels- und Gesellschaftsrecht	83
I. Allgemeines, Formfragen	83
II. Prokura, Handlungsvollmacht	83
1. Prokura	83
a) Arten	83
b) Umfang	83
2. (General-)Handlungsvollmacht	84
III. Handelsregistervollmachten	85
1. Allgemein	85
2. Kommanditgesellschaften	85
3. „Reparatur-“Vollmacht bei der Registeranmeldung	87
4. Vollmachten und Nachweis der Rechtsnachfolge im Registerverkehr	87
IV. Gründungsvollmacht bei der GmbH	88
V. Vollmachten und Gesellschafterversammlungen	90
VI. Geschäftsanteilsabtretungen	91

1. Vollmachtsfragen	91
2. Zustimmungserfordernisse	91
VII. Exkurs: § 179a AktG (analog)	93
§ 3 Wissensüberprüfung	95
A. Grundlagen und Fachbegriffe	95
B. Fragen zu Sachverhalten	97
Stichwortverzeichnis	101