

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	7
Musterverzeichnis .....	13
<b>§ 1 Einführung .....</b>	<b>15</b>
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: Vollmachtserteilung 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. Inschlaggeschäfte (§ 181 BGB) .....	27
I. Grundsatz .....	27
II. Einschränkungen .....	28
III. Rechtsfolgen .....	28
E. Beglaubigungen .....	28
I. Unterschriftsbeglaubigungen .....	28
1. Öffentliche Beglaubigung .....	28
a) Allgemeines .....	28
b) Beweiswert .....	29
c) Pflichtenkanon des Notars bei Beglaubigungen .....	29
2. Amtliche Beglaubigungen; Beglaubigungen durch die Betreuungs- behörde .....	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-)Erbens .....	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
<b>§ 3 Wissensüberprüfung</b> .....	95
A. Grundlagen und Fachbegriffe .....	95
B. Fragen zu Sachverhalten .....	97
Stichwortverzeichnis .....	101