

Auf eine notarielle Vorsorgevollmacht sollten Immobilieneigentümer nicht verzichten

Wenn sich jemand nach einem Unfall, infolge einer Krankheit oder auf Grund seines Alters nicht mehr selbst um seine Angelegenheiten kümmern kann, greift ihm im Alltag oftmals die Familie unter die Arme. Doch es braucht auch jemanden, der in einer solchen Situation rechtliche Entscheidungen für ihn treffen kann. Will man ein gerichtliches Betreuungsverfahren vermeiden, muss hierfür rechtzeitig eine Vorsorgevollmacht errichtet werden. Während im Alltag oft eine einfache schriftliche Vollmacht ausreicht, genügt diese unter anderem dann nicht mehr, wenn es um Immobilien geht. Ein Fall aus Bonn verdeutlicht, wie brisant das für die ganze Familie sein kann.

Eine ältere Dame konnte auf Grund einer fortgeschrittenen Demenz nicht mehr alleine in ihrem Haus wohnen. Um die erheblichen Kosten für die professionelle Pflegeeinrichtung bezahlen zu können, wollten die Kinder das Haus der Mutter verkaufen. Die ältere Dame hatte für diesen Fall vermeintlich vorgesorgt und frühzeitig von Hand eine Generalvollmacht verfasst, in der sie ihre Kinder zu ihren Bevollmächtigten eingesetzt hatte. Als die Kinder mit dieser Generalvollmacht den Kaufvertrag über das Haus abschließen wollten, mussten sie jedoch feststellen, dass die handgeschriebene Vollmacht hierfür nicht ausreicht. „Immobilien Geschäfte können nur mit einer notariell beurkundeten oder zumindest notariell beglaubigten Vollmacht abgeschlossen werden“, erläutert Dr. Florian Meininghaus, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern. „Handschriftliche Vollmachten genügen hierfür nicht.“

Bei der notariellen Beurkundung einer Vorsorgevollmacht erfragt der Notar im Gespräch mit dem Vollmachtgeber dessen Willen, klärt den Sachverhalt und belehrt ihn über die rechtliche Tragweite der in der Vorsorgevollmacht enthaltenen Erklärungen. Bei der öffentlichen Beglaubigung einer Vorsorgevollmacht bestätigt der Notar demgegenüber lediglich die Unterschrift des Erklärenden unter dem Vollmachtstext. „Die notarielle Beurkundung hat den Vorteil, dass der Notar anhand der individuellen Umstände des Einzelfalles rechtlich berät und die rechtssichere Formulierung der Vorsorgevollmacht übernimmt“, betont Dr. Meininghaus. Die wohl wichtigste Frage bei der Gestaltung einer Vorsorgevollmacht ist die sorgfältige Auswahl des Bevollmächtigten durch den Vollmachtgeber: „Eine Vorsorgevollmacht setzt ein starkes Vertrauensverhältnis zum Bevollmächtigten voraus, damit sich der Vollmachtgeber darauf verlassen kann, dass mit der Vollmacht kein Schindluder getrieben wird“, rät Dr. Meininghaus.

In dem Fall der alten Dame aus Bonn war die Errichtung einer notariellen Vollmacht auf Grund ihrer fortgeschrittenen Demenz nicht mehr möglich. In einer solchen Situation muss dann trotz der Vorsorgevollmacht ein gerichtlicher Betreuer bestellt werden, der den Verkauf der Immobilie durchführt. Nach dem Abschluss des Kaufvertrages ist zusätzlich eine Genehmigung durch das Betreuungsgericht erforderlich. „Das gerichtliche Verfahren ist sehr zeitaufwendig,“ erläutert Dr. Meininghaus. Das Gericht muss die Konditionen des Kaufvertrages prüfen und sich daneben auch die Angemessenheit des Kaufpreises gutachterlich bestätigen lassen. Erst wenn feststeht, dass der Kaufvertrag dem Wohl des Betreuten entspricht, wird die Genehmigung erteilt. Im Fall der alten Dame aus Bonn hat dieses Verfahren mehrere Monate in Anspruch genommen. In dieser Zeit musste die Familie die erheblichen Pflegekosten aus eigenen Mitteln tragen. „Eine notarielle Vorsorgevollmacht ist daher der ideale Weg, um frühzeitig für derartige Fälle vorzusorgen“, rät Dr. Meininghaus.