

VORSORGEVOLLMACHT IM IMMOBILIENBEREICH

von Notar Josef Christian Schippers

- Kurzfassung des bei der
Informationsveranstaltung des Aachener Haus- und Grundbesitzervereins
am 27. August 2013 in den Kurparkterrassen Aachen
gehaltenen Vortrags -

1. Im Jahre 2030 wird es mehr als 20 Millionen Deutsche geben, die 65 Jahre und älter sind. **Immer mehr Deutsche werden immer älter**, der Zeitraum zwischen dem Eintritt der Handlungsunfähigkeit und dem Tod wird immer länger. Inzwischen hat die Zahl der gerichtlich angeordneten Betreuungen die Millionengrenze weit überschritten und steigt weiter. Um die Flut der Betreuungsfälle einzudämmen, hat der Gesetzgeber die **private Vorsorge durch Erteilung von Vorsorgevollmachten** besonders unterstützt.
2. Die privat erteilte Vorsorgevollmacht hat **Vorrang** vor der gerichtlichen Bestellung eines Betreuers (**Grundsatz der privaten Selbstvorsorge**). Ein Betreuer darf vom Gericht nicht bestellt werden, wenn und soweit die Angelegenheiten ebenso gut durch einen Bevollmächtigten erledigt werden können (§ 1896 Abs. (2) BGB). Zweck der Vorsorgevollmacht ist es geradezu, die gerichtliche Bestellung eines Betreuers zu vermeiden.
3. **Vorteile einer Vorsorgevollmacht** gegenüber einem gerichtlich bestellten Betreuer:
 - Durch die Vorsorgevollmacht kann ein **belastendes Betreuungsverfahren** verbunden mit der Erstellung eines **ärztlichen Gutachtens** vermieden werden.
 - Bei der Vorsorgevollmacht bestimmt der Vollmachtgeber selbst seine Vertrauensperson, im Betreuungsverfahren bestimmt das Gericht die Person des Betreuers.
 - Bei gerichtlich bestellten Betreuern sind in der Öffentlichkeit **Missbräuche** bekannt geworden. Bei der selbst gewählten Vertrauensperson dürfte das Risiko von missbräuchlichem Verhalten eher geringer sein.
 - Die Vorsorgevollmacht ermöglicht **flexibles Handeln**, das nur ausnahmsweise von einer Genehmigung des Betreuungsgerichts abhängig ist.
 - Der Bevollmächtigte kann von Anfang an bei der Ausgestaltung der Vollmacht mit **einbezogen** werden und wird als Angehöriger die Interessen des Vollmachtgebers oft besser kennen als ein Familienfremder.
 - Durch die Vorsorgevollmacht können die **Kosten** vermieden werden, die für das Betreuungsverfahren und einen entgeltlich tätigen Betreuer anfallen.

Eine notarielle Vorsorgevollmacht ist für den **Eigentümer von Haus- und Grundbesitz besonders wichtig**, da er in vielfältiger Weise mit seiner Immobilie am Rechtsverkehr teilnimmt, wie etwa bei Vermietungen, Reparaturaufträgen, Kreditaufnahmen, Grundstücksverfügungen usw., was die Aufrechterhaltung seiner Handlungsfähigkeit erfordert.

4. Es gibt drei verschiedene Arten von Vorsorgeverfügungen:

Durch die **Vorsorgevollmacht** räumt eine Person (Vollmachtgeber) einer oder mehreren anderen Personen (Bevollmächtigten) die Befugnis ein, für und gegen sie rechtsverbindlich Erklärungen abzugeben oder Entscheidungen zu treffen. Die Vollmacht gibt dem Vollmachtgeber die Möglichkeit, auch über den Eintritt seiner Geschäftsunfähigkeit hinaus durch den Bevollmächtigten **rechtlich handlungsfähig zu bleiben**.

Mit der **Betreuungsverfügung** kann der Betroffene dem Gericht einen grundsätzlich **bindenden Vorschlag hinsichtlich der Person des Betreuers** machen und **Wünsche für die Durchführung des Betreuungsverfahrens** äußern.

In einer **Patientenverfügung** kann der Betroffene vorab Behandlungswünsche an die behandelnden Ärzte, den Bevollmächtigten und einen etwaiger Betreuer richten. Oft wird darin das **Unterlassen lebensverlängernder Maßnahmen** in bestimmten aussichtslosen Situationen verlangt.

In einer **umfassenden notariellen Vorsorgeurkunde** werden in der Regel alle drei Arten von Vorsorgeverfügungen getroffen, die sich dann gegenseitig ergänzen.

5. In der notariellen Praxis werden Vorsorgevollmachten oft als **Generalvollmacht in allen vermögensrechtlichen und persönlichen Angelegenheiten** erteilt, um möglichst in allen möglichen Bereichen einen Betreuer auszuschließen. Dabei müssen Befugnisse im Bereich der **Gesundheitsorge** und der **Aufenthaltsbestimmung** in der Vollmacht mindestens **schriftlich** festgehalten und **ausdrücklich** genannt werden.

Aber Vorsicht: Eine Generalvollmacht sollte nur solchen Personen erteilt werden, zu denen ein **besonderes Vertrauensverhältnis** besteht, wie etwa zwischen Ehegatten und zwischen Eltern und Kindern.

6. Auch Ehegatten und Kinder können sich **nicht automatisch** gegenseitig vertreten. Eine **gesetzliche Vertretungsbefugnis** für nächste Angehörige besteht

grundsätzlich **nicht**. Selbst im engsten Kreis der Familie ist also die Erteilung einer Vorsorgevollmacht erforderlich, um füreinander handeln zu können.

7. Es ist zweckmäßig, zusätzlich zur umfassenden Vorsorgevollmacht bei der Bank eine **spezielle Konto- oder Depotvollmacht** nach dem Formular der Bank zu erteilen, um die Abwicklung dort zu erleichtern.
8. Die Vorsorgevollmacht kann **einem oder mehreren Bevollmächtigten** erteilt werden. Mehrere Personen können jeweils einzeln oder gemeinsam (4-Augen-Prinzip) bevollmächtigt werden. Oft bevollmächtigen Eltern sich gegenseitig und zugleich ein oder mehrere ihrer Kinder. So kann auch vorgesorgt werden für den Fall, dass beide Eltern zugleich betreuungsbedürftig werden.
9. Die Vorsorgevollmacht bedarf grundsätzlich keiner besonderen **Form**. Für Haus- und Grundbesitzer kehrt sich allerdings der Grundsatz um. Bei **allen Grundstücksverfügungen muss die Vollmacht dem Grundbuchamt durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden** (§ 29 Grundbuchordnung). Für den Grundstücksbereich ist eine bloße privatschriftliche Vollmacht **untauglich**.

Jedenfalls für den Haus- und Grundeigentümer ist die **notariell beurkundete Vorsorgevollmacht** das Mittel der Wahl, um die Verfügungsmöglichkeiten über den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit hinaus zu erhalten.
10. Die Wirksamkeit der Vorsorgevollmacht sollte dem Geschäftsverkehr gegenüber (im Außenverhältnis) **nicht von der Bedingung** abhängig gemacht werden, dass die Geschäftsunfähigkeit oder Betreuungsbedürftigkeit eingetreten ist. Sonst muss bei jedem späteren Gebrauch der Vollmacht der Eintritt der Bedingung durch Vorlage eines ärztlichen Gutachtens nachgewiesen werden. Dies macht die Vollmacht unsicher und im Grundstücksbereich unbrauchbar, da der Eintritt der Bedingung dort in öffentlicher Form nachgewiesen werden muss, was praktisch nicht möglich ist.
11. Der Vorsorgevollmacht liegt in der Regel ein **Auftrag** zugrunde (das sog. Innenverhältnis). Hiernach hat der Bevollmächtigte die Weisungen des Vollmachtgebers zu beachten und sich nach den Interessen des Vollmachtgebers zu richten. Als Alternative zur Bedingung **kann der Bevollmächtigte nur im Innenverhältnis angewiesen** werden, von der Vollmacht erst nach Eintritt des Vorsorgefalls Gebrauch zu machen. An diese interne Weisung ist er rechtlich gebunden und macht sich bei Missachtung ggf. schadensersatzpflichtig. Weiteren Schutz vor vorzeitigem missbräuchlichem Handeln des Bevollmächtigten kann auch dadurch erreicht werden, dass der Vollmachtgeber oder der Notar dem Bevollmächtigten die Originalurkunde

(Ausfertigung) erst bei Bedarf oder nur unter bestimmten Voraussetzungen aushändigt. Ohne die Vorlage der Ausfertigung kann der Bevollmächtigte seine Vollmacht nicht nachweisen und jedenfalls beim Grundbuchamt keine Eintragungen bewirken.

12. Die Vorsorgevollmacht ist **jederzeit frei widerruflich**. Der Vollmachtgeber entmündigt sich hierdurch also nicht und kann bis zum Eintritt seiner Geschäftsunfähigkeit auch weiterhin für sich selbst handeln.
13. Vorsorgeverfügungen können beim **Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer** registriert werden. Das Vorsorgeregister erteilt den Gerichten Auskunft über die Existenz von Vorsorgeverfügungen, damit unnötige Betreuungen vermieden werden.

Umfassende Vollmachten sind **Vertrauenssache!** Ist dieses Vertrauen nicht vorhanden, kann in einer **isolierten Betreuungsverfügung** dem Gericht die gewünschte Person als Betreuer vorgeschlagen werden, die in stärkerem Maße der gerichtlichen Kontrolle unterliegt als der Bevollmächtigte.

Fazit: In jedem Falle heißt es, rechtzeitig privat durch Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung und Patientenverfügung vorzusorgen, um die eigene Handlungsfähigkeit zu erhalten! Hierbei genießt die notariell beurkundete Vorsorgeurkunde die größte Akzeptanz.
