

## **Die Vollmacht zum Kauf oder Verkauf eines Grundstücks im schweizerischen und im deutschen Recht**

### **1. Einleitung**

Grundstücke werden häufig nicht vom Käufer selbst, sondern von dessen Vertreter gekauft. Das gleiche gilt für die Verkäuferseite. Die dazu erforderliche Vollmacht ist daher in der Praxis von großer Bedeutung. Nachfolgend wird untersucht, wie die Vollmacht zum Kauf oder Verkauf eines Grundstücks im schweizerischen und im deutschen Recht geregelt ist.

### **2. Formvorschriften**

Nach schweizerischem Recht kann ein Grundstück nur mit Hilfe eines notariellen Vertrages gekauft oder verkauft werden (Art. 216 Obligationenrecht (OR)). Wird der Käufer oder Verkäufer durch eine andere Person vertreten, so sind entsprechende Vollmachten erforderlich. Das OR regelt die Stellvertretung in den Art. 32 ff.. Vollmachten können laut OR formfrei erteilt werden, also auch mündlich oder konkludent. Im schweizerischen Recht genügt demgemäß eine mündliche Bevollmächtigung, um ein Grundstück zu kaufen oder zu verkaufen. Allerdings regelt Art. 16 der Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV) folgendes: „Erfolgt die Anmeldung für eine Gesellschaft oder juristische Person oder durch einen Stellvertreter des Verfügungsberechtigten, so ist ein Ausweis über die Verfügungsbefugnis oder das Vertretungsverhältnis, bzw. eine Vollmacht, beizubringen.“ Aus Beweisgründen muss daher die Vollmacht schriftlich sein. Außerdem verlangen die meisten Kantone in ihren Notariatsgesetzen, dass dem Notar eine schriftliche Vollmacht vorzulegen ist.

Auch im deutschen Recht bedarf der Grundstückskauf der notariellen Form (§ 311 b Abs.1 BGB). Wird eine Vollmacht verwendet, so regelt der Art. 167 Abs. 2 BGB folgendes: „Die Erklärung bedarf nicht der Form, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht.“ Die Vollmacht unterliegt also nicht der für den Grundstückskauf bestimmten Form. Allerdings reicht eine mündlich oder privatschriftlich erteilte Vollmacht beim Grundstückskauf nicht aus, da Eintragungen im Grundbuch nur vorgenommen werden, wenn die Voraussetzungen der Eintragung durch öffentliche Urkunden nachgewiesen werden (§ 29 Abs. 1 GBO). Eine Vollmacht erkennt das Grundbuchamt daher nur an, wenn sie öffentlich beurkundet oder beglaubigt ist, d.h. in der Regel ist letztlich doch eine notarielle Vollmacht erforderlich.

### **3. Ergebnis**

Hier zeigt sich ein erheblicher Unterschied zwischen der schweizerischen und der deutschen Rechtsordnung. Während das schweizerische Recht beim Grundstückskauf eine schriftliche Vollmacht genügen lässt, wird im deutschen Recht eine notarielle Vollmacht benötigt. Dieser Rechtsunterschied ist nicht sogleich erkennbar, da in beiden Rechtsordnungen die Vollmacht grundsätzlich formlos erteilt werden kann.