

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Aus dem Ausland eine deutsche Immobilie verkaufen: Die Vollmacht vor dem Termin abstimmen

Du wohnst im Ausland und möchtest beim Verkauf einer Immobilie in Deutschland vertreten werden. Eine schnell unterschriebene Vollmacht kann sich später als unpassend erweisen, wenn Inhalt, Urkundenform oder Nachweisweg nicht zur Abwicklung passen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du wohnst im Ausland und möchtest beim Verkauf einer Immobilie in Deutschland vertreten werden. Eine schnell unterschriebene Vollmacht kann sich später als unpassend erweisen, wenn Inhalt, Urkundenform oder Nachweisweg nicht zur Abwicklung passen. Die Vorbereitung sollte deshalb beim zuständigen deutschen Notariat beginnen.

Den benötigten Vorgang genau beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Nenne dem Notariat deinen Aufenthaltsstaat, die betroffene Immobilie und die Person, die für dich handeln soll. Besprich, welche Erklärungen sie abgeben können soll und welcher Weg für deinen Fall sinnvoll ist. Eine Vollmacht für Vertragsabschluss, eine nachträgliche Genehmigung und andere Erklärungen sind nicht ohne Prüfung austauschbar.

Lass den vorgesehenen Text fachlich vorbereiten. Kopiere keine allgemeine Internetvollmacht, nur weil sie Grundstücke erwähnt. Der tatsächliche Inhalt kann für Form und Abwicklung entscheidend sein. Unterzeichne deshalb eine noch ungeklärte Fassung nicht vorsorglich, um vermeintlich Zeit zu gewinnen.

Unterschrift, Inhalt und Echtheit auseinanderhalten

Das Auswärtige Amt erklärt den Unterschied zwischen Unterschriftsbeglaubigung und Beurkundung. Bei einer Beglaubigung wird insbesondere das persönliche Vollziehen oder Anerkennen der Unterschrift bestätigt; sie ist nicht mit jeder inhaltlichen Beurkundung gleichzusetzen. [\[AA\]](#) Welcher Vorgang benötigt wird, muss zur konkreten Erklärung passen.

Hinzu kommt eine weitere Ebene: Das Auswärtige Amt trennt den Nachweis der Echtheit einer ausländischen Urkunde von deren Eignung, deutsche Formvorschriften zu erfüllen. [\[URKUNDEN\]](#) Eine Apostille darf deshalb nicht ungeprüft als universelle Heilung eines ungeeigneten Dokuments verstanden werden. § 29 GBO enthält außerdem urkundliche Nachweisanforderungen für die Eintragung. [\[GBO\]](#)

Den örtlichen Weg rechtzeitig klären

Frage bei der vorgesehenen Auslandsvertretung oder geeigneten Urkundsstelle nach dem tatsächlichen Angebot und den erforderlichen Vorunterlagen. Das Auswärtige Amt weist darauf hin, dass nicht an jedem Ort jede gewünschte Beurkundung verfügbar ist. [\[AA\]](#) Ein freier Termin genügt daher erst dann als Planungspunkt, wenn der benötigte Vorgang und die Unterlagen abgestimmt sind.

Besprich mit dem Notariat auch Übersetzung, Originale und Übermittlung. Die Notwendigkeit hängt von der konkret vorgesehenen Urkunde und ihrem Verwendungszweck ab. Plane keinen pauschalen internationalen Zeitablauf als gesichert ein. Eine digitale Vorabkopie kann der Abstimmung dienen, ersetzt aber nicht automatisch den später erforderlichen Nachweis.

Beispiel: Termin gebucht, Text noch nicht geprüft

Ein Verkäufer reserviert im Ausland einen allgemeinen Beglaubigungstermin. Sein deutscher Vertragsentwurf ist jedoch noch nicht mit der vorgesehenen Vollmacht abgestimmt. Er lässt deshalb zuerst klären, welches Dokument in welcher Fassung vorgelegt werden soll. Änderungen am Entwurf werden anschließend auch der vorgesehenen Urkundsstelle mitgeteilt, statt die erste PDF-Datei aus Gewohnheit weiterzuverwenden.

Die richtige Fassung bis zur Abwicklung verfolgen

Halte Textstand, zuständige Kontaktperson und bestätigten nächsten Schritt zusammen. Prüfe nach Erhalt, ob die tatsächlich ausgestellte Urkunde zur vorgesehenen Erklärung gehört. Der Beitrag bestätigt keine bestimmte Auslandsurkunde und ersetzt keine Konsular- oder Notariatsauskunft. Sein Zweck ist, den zeitaufwendigen Termin nicht auf Grundlage eines noch ungeklärten Papiers durchzuführen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Immobilie in Deutschland

Trag Adresse und Grundbuchstelle der Immobilie ein, die verkauft werden soll.

02 / Dein Aufenthaltsstaat

Notiere Land und Ort, an dem du die Urkunde unterzeichnen möchtest.

03 / Bevollmächtigte Person

Trag Name der Person ein, die in Deutschland für dich handeln soll.

04 / Umfang der Vollmacht

Beschreib, welche Erklärungen die Person abgeben können soll, abgestimmt mit dem Notariat.

05 / Deutsches Notariat

Notiere Notariat, Ansprechperson und Datum des abgestimmten Vollmachtstextes.

06 / Urkundsstelle im Ausland

Halte Auslandsvertretung oder Urkundsstelle, angebotenen Vorgang und benötigte Vorunterlagen fest.

07 / Übersetzung und Originale

Notiere, ob Übersetzung, Apostille oder Originale nötig sind und wie sie übermittelt werden.

08 / Termin und Nachkontrolle

Trag den Unterzeichnungstermin ein und wann du prüfst, ob die ausgestellte Urkunde zur Fassung passt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[AA\] Beurkundungen und Beglaubigungen durch Auslandsvertretungen](#)

Auswärtiges Amt. Abruf am 17.10.2026.

[\[URKUNDEN\] Internationaler Urkundenverkehr](#)

Auswärtiges Amt. Abruf am 17.10.2026.

[\[GBO\] Grundbuchordnung § 29](#)

BMJ/BfJ. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WV26-01-020-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.