

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Person soll beide Kaufseiten vertreten: Den Interessenkonflikt vor der Beurkundung offenlegen

Kann dieselbe Person bei meinem deutschen Immobilienkauf für die Verkaufsseite und für mich handeln.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dein deutscher Immobilienkauf soll ohne die persönliche Anwesenheit aller Beteiligten beurkundet werden. Eine vertraute Person bietet an, beide Vertragsseiten zu vertreten. Organisatorisch klingt das einfach. Vor der Terminplanung braucht dieses Modell jedoch eine eigene Prüfung: Wer soll für wen welche Erklärung abgeben, und darf dieselbe Person dabei tatsächlich auf beiden Seiten handeln?

Zeichne zuerst die Rollen des Geschäfts auf

Unsere redaktionelle Empfehlung: Benenne die kaufende und die verkaufende Person sowie die vorgesehene Vertretung mit ihrer jeweiligen Aufgabe. Unterscheide jemanden, der Unterlagen überbringt oder Termine koordiniert, von jemandem, der rechtlich erhebliche Erklärungen für eine Partei abgeben soll.

§ 164 Absatz 1 BGB knüpft die unmittelbare Wirkung für und gegen die vertretene Person an eine Erklärung in deren Namen innerhalb der bestehenden Vertretungsmacht. [\[VERTRETUNG\]](#) Persönliches Vertrauen und organisatorische Hilfe beantworten diese rechtliche Frage noch nicht. Lass die tatsächlichen Unterlagen vorlegen; die eigene Kurzbeschreibung „darf alles erledigen“ ist kein vollständiger Prüfstand.

Lege die geplante Doppelrolle ausdrücklich offen

§181 BGB beschränkt einen Vertreter grundsätzlich beim Rechtsgeschäft im Namen des Vertretenen mit sich selbst im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten. Der Gesetzestext berücksichtigt eine anderweitige Gestattung und die ausschließliche Erfüllung einer Verbindlichkeit. [\[ROLLEN\]](#) Eine Person auf beiden Seiten ist deshalb weder automatisch zulässig noch ausnahmslos ausgeschlossen.

Lass das Notariat die Befugnis auf jeder betroffenen Seite erklären. Eine auf einer Seite vorhandene Formulierung wird in deiner Vorbereitung nicht einfach auf die andere Seite übertragen. Wenn jemand selbst kauft und zugleich für die Verkaufsseite handeln möchte, muss auch diese abweichende Rollenverteilung ausdrücklich benannt werden.

Entscheide über die Gestaltung vor dem Termin

Beschreibe zunächst deinen eigentlichen Bedarf: Du kannst nicht anreisen, möchtest einen bestimmten Preis verhandeln oder brauchst jemanden nur für einen späteren Vollzugsschritt. Daraus ergibt sich der fachliche Prüfauftrag. Eine einzige Person für alles einzusetzen ist kein Selbstzweck.

Besprich, ob persönliche Teilnahme, getrennte Vertretungen oder eine fachlich vorbereitete andere Gestaltung für den tatsächlichen Vorgang geeignet ist. Dieser Beitrag verlangt keine pauschale Befreiung und formuliert keine Vollmacht. Eine bequem erscheinende Klausel darf nicht ohne Erklärung ihres Umfangs zur eigenen Entscheidung werden. Lass insbesondere die Befugnis zu Änderungen an Preis, Leistungsumfang oder Zahlungsabwicklung erläutern, wenn solche Änderungen vorgesehen sind.

Fiktiver Fall: Vertrauen ersetzt die beidseitige Prüfung

Zwei Geschwister möchten ein Hausgeschäft miteinander abschließen. Beide wohnen weit entfernt. Eine gemeinsame Bekannte soll für beide unterschreiben, weil sie die Immobilie kennt und den vereinbarten Preis für vernünftig hält. Die Parteien betrachten den Vorgang zunächst als bereits vollständig geklärt.

Vor dem Termin melden sie die Doppelvertretung ausdrücklich an und lassen beide Befugnisgrundlagen prüfen. Sie klären außerdem, wer während der Vorbereitung die offenen Interessen jeder Seite tatsächlich erläutert. Der Fall unterstellt weder eine wirksame Gestattung noch ein bestimmtes Prüfungsergebnis. Sein entscheidender Schritt ist, die konkrete Doppelrolle sichtbar zu machen, bevor darauf der gesamte Ablauf aufgebaut wird.

Verfolge Änderungen bis zum tatsächlichen Geschäft

Wenn später eine andere Person vertreten wird, ein eigener Erwerbsanteil hinzukommt oder weitere Erklärungen verlangt werden, lege die neue Rollenverteilung erneut vor. Eine frühere Prüfung gilt in deiner Dokumentation nur für den tatsächlich geprüften Stand.

Die nachträgliche Genehmigung einer ohne Vollmacht abgegebenen Erklärung ist ein anderer Vorgang und ersetzt diese vorgelagerte Gestaltungsentscheidung nicht. Dein Ergebnis sollte lauten können: Diese Person handelt in dieser Rolle auf dieser geprüften Grundlage; diese Frage ist noch offen. Ob die konkrete Erklärung wirksam abgegeben werden kann und welcher Nachweis benötigt wird, entscheidet die fachliche Prüfung deiner Urkunden.

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 / Kaufende Seite

Trag Name und Rolle der kaufenden Person oder Personen ein.

02 / Verkaufende Seite

Trag Name und Rolle der verkaufenden Person oder Personen ein.

03 / Vorgesehene Vertretung

Notiere, wer für welche Seite welche Erklärungen abgeben soll, und ob dieselbe Person beide Seiten vertritt.

04 / Vorhandene Vollmachten

Liste je Seite die Vollmacht mit Datum, Form und Umfang auf, auch Befugnisse zu Preis- oder Zahlungsänderungen.

05 / Dein eigentlicher Bedarf

Beschreib, warum eine Vertretung nötig ist, etwa Anreise, Verhandlung oder nur ein späterer Vollzugsschritt.

06 / Mögliche Gestaltungen

Halte fest, welche Varianten du besprichst: persönliche Teilnahme, getrennte Vertretungen oder eine andere Lösung.

07 / Notariat und Termin

Trag Notariat, Ansprechperson und den geplanten Beurkundungstermin ein.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du die geplante Doppelrolle dem Notariat meldest und welche Unterlagen du mitschickst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ROLLEN] BGB §181 – Insihgeschäft

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[VERTRETUNG] BGB §164 – Wirkung der Erklärung des Vertreters

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. 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: WX26-P04-0133-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.