

# Betreuung - Grundstücksverkauf / Grundstücksgeschäfte

Der Betreuer bedarf zur **Verfügung über ein Grundstück** (Verkauf) oder über ein **Recht an einem Grundstück** (z.B. Belastung durch Grundschulden) der Genehmigung des Betreuungsgerichts

## Zuständige Stellen

- [Amtsgericht Bremen](#)
- [Amtsgericht Bremerhaven](#)
- [Amtsgericht Bremen-Blumenthal](#)

## Basisinformationen

- Sofern der Betreuer beabsichtigt, einen Verkauf des Grundbesitzes des / der Betroffenen vorzunehmen, ist ein entsprechender **Antrag** bei Gericht zu stellen. Zuvor sollte der Betreuer sich **rechtzeitig** mit dem/der zuständigen Rechtspfleger/in in Verbindung setzen und das weitere Vorgehen besprechen. Voraussetzung ist eine Zuständigkeit des Betreuers für den Aufgabenkreis der Wohnungsangelegenheiten oder des Hausverkaufes. Der alleinige Aufgabenkreis der Vermögenssorge ist nicht hinreichend. Gleiches gilt für eine gewünschte Belastung des Grundbesitzes. **Ohne eine betreuungsgerichtliche Genehmigung ist ein Verkauf oder eine Belastung nicht möglich.**
- In der Regel erfolgt die entsprechende Antragstellung unter Bevollmächtigung des beurkundenden Notars, der im Genehmigungsverfahren mit dem Gericht korrespondiert. Im Vorfeld kann der Betreuer sich bereits an das Gericht wenden und auch einen Kaufvertragsentwurf zur **Vorprüfung** vorlegen. Das Betreuungsgericht genehmigt die **konkreten Erklärungen** des Betreuers im Rahmen der notariellen Beurkundung, eine pauschale Erteilung der Genehmigung ist nicht möglich.
- Eine Anhörung des Betroffenen erfolgt entweder durch das Gericht, oder durch einen durch Beschluss zu bestellenden Verfahrenspfleger der die Rechte des / der Betroffenen wahrzunehmen hat. In der Regel ordnet das Gericht Verfahrenspflegschaft an. Der Verfahrenspfleger wird den Vorgang prüfen, Kontakt zu dem / der Betroffenen aufnehmen und eine Stellungnahme bei Gericht vorlegen.
- **Das Gericht entscheidet durch Beschluss, der rechtskräftig werden muss.** Neben dem Antrag auf Erteilung der betreuungsgerichtlichen Genehmigung ist auch ein Antrag auf Erteilung einer mit Rechtskraftzeugnis versehenen Beschlussausfertigung zu stellen

## Voraussetzungen

Aufgabenkreis: Wohnungsangelegenheiten/Hausverkauf; Antrag des Betreuers

Ein gesondertes Formular existiert nicht. Entsprechende Anträge können formlos gestellt werden. Die Schriftform des Antrages ist jedoch zwingend.

## Welche Unterlagen benötige ich?

- Schriftlicher Antrag eines Verfahrensbeteiligten

Schriftlicher Antrag eines Verfahrensbeteiligten

- notariell beglaubigter Kaufvertrag mit Auflassung

notariell beglaubigter **Kaufvertrag** mit Auflassung

- Grundbuchauszug

### Grundbuchauszug

- Ärztliches Attest

**ärztliches Attest**, aus welchem hervorgehen muss, dass und warum der / die Betroffene auch unter Zuhilfenahme ambulanter Pflegedienste nicht mehr in seinem / ihrem Haus bzw. der Wohnung leben kann

- Wertgutachten

**Wertgutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen / **Kurzgutachten** (eventuell Rücksprache mit zuständigem Rechtspfleger/in erforderlich)

## Verfahren

- Nach Eingang des **Antrages** wird der Vorgang der / dem zuständigen Rechtspfleger/ in zur Bearbeitung vorgelegt. Seitens des Gerichts wird geprüft, ob die erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgt eine **Anhörung** des Betroffenen. Diese wird entweder durch das Gericht, in der Regel jedoch durch einen gesondert durch Beschlussfassung bestellten **Verfahrenspfleger** durchgeführt. Der Verfahrenspfleger prüft die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften und verfügt über ein eigenständiges Beschwerderecht. Nach Eingang einer **schriftlichen Stellungnahme** des Verfahrenspflegers entscheidet das Gericht durch Beschluss. Sowohl das Gericht als auch der Verfahrenspfleger haben zu prüfen, ob sowohl der Verkauf an sich, als auch die konkrete Ausgestaltung des Kaufvertrages dem Interesse des / der Betroffenen entspricht.
- Der Beschluss wird den Verfahrensbeteiligten zugestellt. Ab Zugang des Beschlusses beim jeweiligen Verfahrensbeteiligten beginnt die zweiwöchige Rechtsmittelfrist. Das zulässige Rechtsmittel gegen den Beschluss ist die Beschwerde. Im gerichtlichen Beschluss wird in der Rechtsmittelbelehrung auf das zulässige Rechtsmittel sowie Form und Frist hingewiesen. Der Beschluss wird erst **mit seiner Rechtskraft wirksam**. Sofern ein Antrag auf Erteilung einer mit Rechtskraftzeugnis versehenen

Beschlussausfertigung vorliegt, wird **nach Rechtskraft des Beschlusses** eine entsprechende Ausfertigung übermittelt. Sofern der Notar unter Bevollmächtigung der Verfahrensbeteiligten tätig wurde, erfolgt die Übermittlung an diesen. Die Rechtskraft kann ausschließlich durch das Gericht festgestellt werden.

- In der Regel verlangt das Gericht nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens einen **Nachweis** über die Durchführung des Verfahrens. Dieser kann durch einen entsprechenden Vermerk des beurkundenden Notar geführt werden.

## Rechtsgrundlagen

- [§§ 1814 ff Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#)
- [§§ 1850 Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#)

## Weitere Hinweise

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- notariell beglaubigter **Kaufvertrag** mit Auflassung
- **Grundbuchauszug**
- **ärztliches Attest**, aus welchem hervorgehen muss, dass und warum der / die Betroffene auch unter Zuhilfenahme ambulanter Pflegedienste nicht mehr in seinem / ihrem Haus bzw. der Wohnung leben kann
- **Wertgutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen / **Kurzgutachten** (eventuell Rücksprache mit zuständigem Rechtspfleger/in erforderlich)

Grundsätzlich sind Stellungnahmen, Anträge oder sonstige Begehren in Schriftform bei Gericht einzureichen.

Sofern der / die Betroffene eigenständig in der Lage ist, einen Verkauf / eine Verfügung vorzunehmen und die Konsequenzen seines / ihres Handelns überblicken kann, bedarf es nicht zwingend der Erteilung einer gerichtlichen Genehmigung. Das Gericht kann nur die Erklärung des Betreuers genehmigen. Der durch den Betroffenen eigenständig vorgenommene Verkauf oder die Belastung des Grundbesitzes unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

Ob der/die Betroffene eigenständig in der Lage ist sein/ihr Handeln und die daraus resultierenden Konsequenzen zu überblicken wäre im Zweifel durch einen Arzt attestieren zu lassen. Zudem prüft auch der Notar bei Beurkundung des Kaufvertrages, ob die Parteien in der Lage sind zum Zeitpunkt der Beurkundung das Rechtsgeschäft abzuschließen.

Soweit der Betreuer Zweifel an der Rechtmäßigkeit des geschlossenen Kaufvertrages hat, kann er dagegen zivilrechtlich vorgehen. Lediglich bei Bestehen eines „Einwilligungsvorbehaltes“ hängt der geschlossene Kaufvertrag von der Zustimmung des Betreuers ab.

## **Welche Gebühren/Kosten fallen an?**

Hinsichtlich der Durchführung des Genehmigungsverfahrens im laufenden Betreuungsverfahren ergibt sich kein gesonderter Gebührentatbestand. Die laufenden Gebühren entstehen bereits mit Einrichtung des Verfahrens und werden jährlich geprüft. Gegebenenfalls erfolgt eine Rückforderung von verauslagten Verfahrenspfleger-kosten im Rahmen der jährlichen Kostenprüfung.