

RATGEBER

Immobilie mit Betreuer verkaufen: Genehmigung, Ablauf und Dauer

Immobilie mit Betreuer verkaufen: wann das Betreuungsgericht genehmigen muss, Ablauf, Dauer, Gründe für eine Ablehnung und die Vorsorgevollmacht.

Gehört eine Immobilie einem Menschen, für den ein **rechtlicher Betreuer** bestellt ist, verkauft der Betreuer sie im Namen des Betreuten. Dafür braucht er die Genehmigung des Betreuungsgerichts. Seit dem 1. Januar 2023 gilt ein reformiertes Betreuungsrecht: Maßstab sind die Wünsche des Betreuten, die Genehmigung regelt § 1850 BGB. Hier lesen Sie, wie der Verkauf abläuft, wie lange die Genehmigung dauert, wann das Gericht ablehnt und was bei einer Vorsorgevollmacht anders ist.

Verkauf besprechen

Wert der Immobilie ermitteln

Wer darf die Immobilie verkaufen?

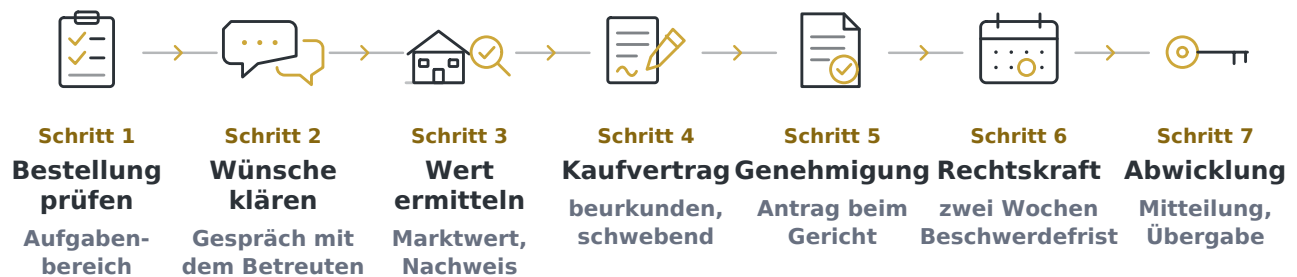
Verkaufen darf der Betreuer, wenn das Gericht ihm einen passenden Aufgabenbereich übertragen hat, etwa die Sorge für das Vermögen oder die Verwaltung der Immobilie; die Aufgabenbereiche ordnet das Gericht einzeln an (§ 1815 BGB) und sie stehen in der Bestellsurkunde. Der Betreute bleibt bis zum Verkauf Eigentümer, der Erlös gehört ihm. Hat der Eigentümer rechtzeitig eine Vorsorgevollmacht erteilt, braucht es in der Regel keinen Betreuer; dann handelt der Bevollmächtigte (§ 1814 Abs. 3 BGB).

Wann braucht der Betreuer die Genehmigung des Betreuungsgerichts?

- **Kaufvertrag und Eigentumsübertragung:** Der Betreuer braucht die Genehmigung des Betreuungsgerichts schon für den Kaufvertrag über ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung und für die Übertragung des Eigentums (§ 1850 Nr. 1 und 5 BGB).
- **Selbst bewohnter Wohnraum:** Soll der Betreute seine Wohnung oder sein Haus aufgeben, muss der Betreuer das dem Gericht unverzüglich anzeigen, mit Gründen und der Sichtweise des Betreuten. Der Verkauf braucht dann die Genehmigung nach § 1833 Abs. 3 BGB, und das Gericht muss den Betreuten persönlich anhören (§ 299 FamFG).
- **Grundschuld für die Finanzierung des Käufers:** Auch sie ist eine Verfügung über das Grundstück und braucht die Genehmigung (§ 1850 Nr. 1 BGB).

Maßstab für Betreuer und Gericht sind die Wünsche des Betreuten. Der Betreuer muss den Verkauf mit ihm besprechen und seinen Wünschen folgen, es sei denn, der Betreute würde sich dadurch erheblich gefährden oder die Wünsche sind dem Betreuer nicht zuzumuten; kann sich der Betreute nicht äußern, zählt sein mutmaßlicher Wille (§ 1821 BGB).

Ablauf: Hausverkauf mit Genehmigung des Betreuungsgerichts



Der Verkauf durch einen Betreuer: von der Bestellung bis zur Übergabe.

1. **Bestellung prüfen:** Deckt der Aufgabenbereich des Betreuers den Verkauf? Falls nicht, beantragt er beim Betreuungsgericht eine Erweiterung.
2. **Mit dem Betreuten sprechen:** Wünsche und Gründe für den Verkauf klären und festhalten. Geht es um den selbst bewohnten Wohnraum, die Absicht dem Gericht anzeigen.
3. **Wert ermitteln:** einen nachvollziehbaren Marktwert ermitteln lassen und früh mit dem Gericht klären, welche Nachweise es erwartet.
4. **Käufer finden und Kaufvertrag beurkunden:** Vermarktung, Besichtigungen, Verhandlung, Notartermin. Bis zur Genehmigung ist der Vertrag schwebend unwirksam.
5. **Genehmigung beantragen:** Der Betreuer legt dem Gericht den Vertrag mit Wertnachweis und Begründung vor. Das Gericht hört den Betreuten an und bestellt bei Bedarf einen Verfahrenspfleger (§ 276 FamFG).
6. **Rechtskraft abwarten:** Der Genehmigungsbeschluss wird erst mit Rechtskraft wirksam, frühestens nach Ablauf der Beschwerdefrist von zwei Wochen ab schriftlicher Bekanntgabe (§ 40 Abs. 2, § 63 FamFG).
7. **Genehmigung mitteilen:** Wirksam wird der Kaufvertrag erst, wenn der Betreuer dem Käufer die wirksame Genehmigung mitteilt (§ 1856 Abs. 1 BGB); in der Praxis geschieht das oft über den Notar.
8. **Abwicklung:** Vormerkung, Kaufpreiszahlung, Übergabe und Grundbucheintragung wie bei jedem Verkauf.

Wie lange dauert die Genehmigung?

Eine amtliche Angabe zur Dauer gibt es nicht. Sie hängt vom Gericht, von der Anhörung, einem möglichen Verfahrenspfleger und den eingereichten Unterlagen ab. Fest steht: Nach der schriftlichen Bekanntgabe des

Beschlusses läuft eine Beschwerdefrist von zwei Wochen, erst danach ist die Genehmigung wirksam. Reichen Sie Wertnachweis und Begründung deshalb gleich vollständig ein und planen Sie Übergabe und Kaufpreisfälligkeit mit Puffer. Fordert der Käufer den Betreuer auf, die Genehmigung mitzuteilen, und geschieht das nicht binnen zwei Monaten, gilt sie als verweigert (§ 1856 Abs. 2 BGB).

Wann lehnt das Betreuungsgericht den Hausverkauf ab?

- **Der Verkauf widerspricht den Wünschen des Betreuten**, ohne dass eine erhebliche Gefährdung oder Unzumutbarkeit eine Ausnahme rechtfertigt (§ 1821 BGB).
- **Es fehlt ein sachlicher Grund:** Grundeigentum soll möglichst erhalten bleiben; für einen Verkauf braucht es nachvollziehbare Gründe, etwa den dauerhaften Umzug in ein Pflegeheim oder Kosten, die sich anders nicht decken lassen. So hat es der Bundesgerichtshof in einem Fall aus Brandenburg zum früheren Recht formuliert (Beschluss vom 30.11.2016, XII ZB 335/16).
- **Der Preis liegt deutlich unter dem Wert:** Einen gesetzlichen Mindestpreis gibt es nicht, ein Verkauf weit unter Verkehrswert ist aber selten im Interesse des Betreuten. Im genannten Fall hielt das Landgericht 95 % des Gutachtenwerts noch für angemessen; der Bundesgerichtshof beanstandete das nicht.
- **Die Interessen Dritter stehen im Vordergrund:** Die Erwartungen möglicher Erben zählen für die Entscheidung nicht.
- **Der Betreuer ist von der Vertretung ausgeschlossen:** Kauft der Betreuer selbst, sein Ehegatte oder ein Verwandter in gerader Linie, muss das Gericht einen Ergänzungsbetreuer bestellen (§ 1824, § 1817 Abs. 5 BGB).
- **Unterlagen fehlen:** Ohne nachvollziehbare Begründung und Wertnachweis kann das Gericht den Verkauf nicht beurteilen.

Welcher Preis ist angemessen?

Der Betreuer muss im Interesse des Betreuten handeln und haftet für Schäden aus schuldhaften Pflichtverletzungen, etwa bei einem Verkauf unter Wert (§ 1826 BGB). Ein nachvollziehbarer Marktwert schützt deshalb alle Beteiligten. Ein Gutachten schreibt das Gesetz nicht vor; das Gericht ermittelt selbst, was es für die Entscheidung braucht (§ 26 FamFG), und manche Gerichte verlangen ein Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen. Eine erste Einschätzung erhalten Sie mit unserer **kostenlosen Immobilienbewertung**; was ein **Verkehrswertgutachten** leistet, erklärt unser Ratgeber.

Kosten des Genehmigungsverfahrens

Für die Genehmigung selbst fällt keine eigene Gerichtsgebühr an, wenn die Betreuung bereits besteht (Nr. 11100 KV GNotKG). Für die Betreuung kann eine Jahresgebühr anfallen, die sich nach dem Vermögen richtet: 11,50 € je angefangene 5.000 € des Vermögens über 10.000 €, mindestens 230 € (Nr. 11101); ein angemessenes selbst bewohntes Hausgrundstück zählt dabei nicht mit. Nach dem Verkauf gehört der Erlös

zum Vermögen. Hinzu kommen je nach Fall Kosten für ein Gutachten und den Notar.

Verkauf wegen Umzug ins Pflegeheim

Zieht der Betreute dauerhaft in ein Pflegeheim, gibt er seinen Wohnraum auf. Das darf der Betreuer nur unter den Voraussetzungen des § 1833 BGB: Er muss es dem Gericht anzeigen, und der Verkauf braucht eine Genehmigung, vor der das Gericht den Betreuten persönlich anhört. Gegen den Wunsch des Betreuten kommt die Aufgabe vor allem in Betracht, wenn der Wohnraum trotz aller Mittel nicht mehr zu finanzieren ist oder die Versorgung zu Hause trotz ambulanter Hilfen die Gesundheit erheblich gefährdet. Bezieht der Betreute Sozialhilfe, ist ein angemessenes Hausgrundstück nur geschützt, solange er oder ein naher Angehöriger es bewohnt (§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII); für Härtefälle gibt es eine Ausnahme (§ 90 Abs. 3). Lassen Sie sich dazu beraten.

Betreuung oder Vorsorgevollmacht: Was ist der Unterschied?

	Gerichtlich bestellter Betreuer	Bevollmächtigter mit Vorsorgevollmacht
Grundlage	Bestellung durch das Betreuungsgericht	Vorsorgevollmacht, die der Eigentümer selbst erteilt hat
Genehmigung für den Verkauf	ja, durch das Betreuungsgericht (§ 1850 BGB)	nein
Gerichtliche Aufsicht	ja	nein; bei Anhaltspunkten für Missbrauch kann das Gericht einen Kontrollbetreuer bestellen (§ 1820 Abs. 3 BGB)
Nachweis für Notar und Grundbuchamt	Bestellungsurkunde und wirksame Genehmigung	öffentlich beglaubigte oder notariell beurkundete Vollmacht (§ 29 GBO)
Zeitbedarf	länger wegen des Genehmigungsverfahrens	wie bei einem gewöhnlichen Verkauf

Vereinfachte Übersicht; maßgeblich sind Bestellungsbeschluss und Vollmachtstext.

Eine Vorsorgevollmacht erspart Angehörigen später das Genehmigungsverfahren. Damit sie für den Verkauf einer Immobilie beim Grundbuchamt genügt, muss die Unterschrift öffentlich beglaubigt oder die Vollmacht notariell beurkundet sein. Beglaubigen kann auch die Betreuungsbehörde für 10 €; diese Beglaubigung wirkt allerdings nicht über den Tod hinaus (§ 7 Betreuungsorganisationsgesetz). Im Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer lässt sich die Vollmacht registrieren, damit Gerichte sie finden. Ehegatten dürfen einander ohne Vollmacht nur in Gesundheitsfragen und höchstens sechs Monate vertreten (§ 1358 BGB), nicht beim Verkauf einer Immobilie.

Worauf Käufer achten sollten

- Lassen Sie sich die Bestellsurkunde zeigen und prüfen Sie, ob der Aufgabenbereich den Verkauf umfasst.
- Der Kaufvertrag wird erst wirksam, wenn der Betreuer die wirksame Genehmigung mitteilt (§ 1856 BGB). Vorher sollte kein Geld fließen.
- Rechnen Sie mit mehr Zeit bis zur Fälligkeit des Kaufpreises und stimmen Sie den Zeitplan mit Ihrer Bank ab.
- Fordern Sie den Betreuer zur Mitteilung auf und bleibt sie zwei Monate aus, gilt die Genehmigung als verweigert (§ 1856 Abs. 2 BGB).
- Ist der Käufer der Betreuer selbst, sein Ehegatte oder ein Verwandter in gerader Linie, braucht es einen Ergänzungsbetreuer.

So unterstützen wir Betreuer und Angehörige

Wir haben in Brandenburg an der Havel bereits Immobilien verkauft, bei denen ein gesetzlicher Betreuer Verkäufer war. Wir ermitteln einen nachvollziehbaren Marktwert, stellen die Unterlagen für Käufer, Notar und Gericht zusammen, zeigen die Immobilie auf Wunsch diskret und stimmen den Zeitplan so ab, dass Kaufvertrag, Genehmigung und Übergabe zusammenpassen. Die rechtliche Beratung bleibt Sache von Gericht, Notar und Anwalt.

Rückruf anfordern

Ratgeber: Immobilie richtig verkaufen

Braucht jeder Immobilienverkauf durch einen Betreuer eine Genehmigung?

Ja. Kaufvertrag und Eigentumsübertragung eines Grundstücks, Hauses oder einer Eigentumswohnung brauchen die Genehmigung des Betreuungsgerichts (§ 1850 BGB). Handelt dagegen ein Bevollmächtigter mit Vorsorgevollmacht, ist keine gerichtliche Genehmigung nötig.

Wie lange dauert die Genehmigung durch das Betreuungsgericht?

Das hängt vom Gericht und vom Einzelfall ab; eine amtliche Angabe gibt es nicht. Nach dem Beschluss kommen mindestens zwei Wochen Beschwerdefrist hinzu, erst dann ist die Genehmigung wirksam.

Kann der Kaufvertrag vor der Genehmigung beurkundet werden?

Ja. Der Vertrag ist bis zur Genehmigung schwebend unwirksam und wird wirksam, wenn der Betreuer dem Käufer die wirksame Genehmigung mitteilt (§ 1856 BGB).

Muss ein Verkehrswertgutachten erstellt werden?

Gesetzlich ist es nicht vorgeschrieben. Das Gericht entscheidet, welche Nachweise es braucht; manche Gerichte verlangen ein Gutachten eines Sachverständigen. Klären Sie das früh.

Welches Gericht ist in Brandenburg an der Havel zuständig?

Zuständig ist das Betreuungsgericht, bei dem die Betreuung geführt wird. Für die Stadt Brandenburg an der Havel und umliegende Gemeinden wie Beetzsee, Kloster Lehnin, Havelsee oder Wusterwitz ist das in der Regel das Amtsgericht Brandenburg an der Havel, Magdeburger Straße 47.

Darf ein Angehöriger die Immobilie kaufen?

Ja. Kaufen aber der Betreuer selbst, sein Ehegatte oder ein Verwandter in gerader Linie, darf der Betreuer den Betreuten nicht vertreten; das Gericht bestellt dann einen Ergänzungsbetreuer (§ 1824, § 1817 Abs. 5 BGB).

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechtsberatung. Verbindlich entscheidet das zuständige Betreuungsgericht im Einzelfall.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026. Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/immobilie-mit-betreuer-verkaufen-hausverkauf-durch-betreuungsvollmacht.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel