Checkliste: Immobilienverkauf mit Genehmigung des Betreuungsgerichts

Von der ersten Prüfung bis zur Eigentumsumschreibung – zum Abhaken. Die Paragrafen beziehen sich auf das seit 2023 geltende Betreuungsrecht.

1. Vorab prüfen

- ☐ Aufgabenkreis umfasst Vermögenssorge bzw. Grundstücksangelegenheiten (Betreuerausweis prüfen)
- ☐ Wünsche der betreuten Person ermittelt und dokumentiert (§ 1821 BGB)
- ☐ Notwendigkeit begründet: Heimkosten, Unterhalt der Immobilie, Leerstand, Instandhaltungsstau
- ☐ Alternativen geprüft: Vermietung, Teilverkauf, Verrentung, Übernahme durch Angehörige
- ☐ Bei Aufgabe der Wohnung: Genehmigung zur Wohnraumaufgabe beachten (§ 1833 BGB)
- ☐ Frühzeitig formlos mit der Rechtspflegerin / dem Rechtspfleger abstimmen

2. Unterlagen zusammenstellen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Flurkarte / Lageplan
- ☐ Energieausweis (beim Verkauf Pflicht)
- ☐ Baupläne, Wohnflächenberechnung
- ☐ Teilungserklärung, Hausgeldabrechnungen (Wohnungseigentum)
- ☐ Unterlagen zu Belastungen (Grundschulden, Wohnrecht, Nießbrauch)
- ☐ Mietverträge, falls vermietet
- ☐ Grundsteuer- und Versicherungsbescheide
- ☐ Nachweise über Modernisierungen und Mängel
- ☐ Schlüssel und Zugang für Besichtigungen

3. Wert neutral feststellen

- ☐ Unabhängiges Verkehrswertgutachten einholen – Grundlage für die gerichtliche Preisprüfung
- ☐ Gutachten berücksichtigt Zustand, Lage und Rechte Dritter (z. B. Wohnrecht)
- ☐ Gutachten dem Gericht frühzeitig vorlegen

4. Vermarkten und Käufer finden

- ☐ Transparentes Bieterverfahren statt Verkauf an „den Erstbesten“
- ☐ Alle Gebote mit Datum und Bieter dokumentieren
- ☐ Finanzierungsnachweis des Käufers einholen
- ☐ Interessenkonflikte vermeiden (Verkauf an Betreuer oder deren Angehörige vorab mit dem Gericht klären)

5. Notartermin vorbereiten

- ☐ Vertragsentwurf prüfen, ggf. vorab mit dem Gericht abstimmen
- ☐ **Doppelvollmacht** für den Notar in den Vertrag aufnehmen

- [ ] Kaufpreisfälligkeit erst nach rechtskräftiger Genehmigung vereinbaren
- [ ] Übergabe erst nach Kaufpreiszahlung
- [ ] Betreuerausweis zum Termin mitnehmen

6. Genehmigung beantragen

- [ ] Antrag mit Kaufvertrag, Gutachten, Gebotsliste und Begründung einreichen (§ 1850 Nr. 1 BGB)
- [ ] Anhörung der betreuten Person; ggf. Bestellung eines Verfahrenspflegers
- [ ] Beschluss zugestellt – zweiwöchige Beschwerdefrist läuft (§ 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG)
- [ ] Rechtskraftzeugnis beantragt; Beschluss wird mit Rechtskraft wirksam (§ 40 Abs. 2 FamFG)
- [ ] Genehmigung dem Käufer mitgeteilt – erst dann ist der Vertrag wirksam (§ 1856 BGB)

7. Abwicklung und Abschluss

- [ ] Fälligkeitsmitteilung des Notars abwarten
- [ ] Kaufpreiseingang auf dem Konto der betreuten Person prüfen
- [ ] Schlüsselübergabe mit Protokoll (Zählerstände, Mängel)
- [ ] Versicherungen, Versorger, Grundsteuer kündigen bzw. ummelden
- [ ] Erlös anlegen (Anlage- und Sperrvorschriften beachten) und im Vermögensverzeichnis bzw. Jahresbericht dokumentieren

Typische Zeitfresser: fehlende Unterlagen, ungeklärte Belastungen, ein zu niedrig begründeter Preis und Verträge, in denen die Doppelvollmacht fehlt. Wer diese Punkte früh klärt, spart oft mehrere Wochen.

Wir übernehmen das für Sie: kostenloses, gerichtsfestes Verkehrswertgutachten, transparentes Bieterverfahren, digitale Akte für das Gericht und Begleitung bis zum Notartermin – bundesweit, von Berufsbetreuern gegründet.
Telefon 0421 807 182 98 · info@betreuer-immobilien.de · www.betreuer-immobilien.de