

# Aufgabe von Wohnraum, § 1833 BGB

## Erläuterungen zum Gesetz

---

### § 1833 BGB Aufgabe von Wohnraum des Betreuten

Aufgabe selbstgenutzten Wohnraums (nicht wie früher Mietwohnung): Fokus auf Verlagerung des Lebensmittelpunkts

- Absatz 1 Voraussetzungen für das Handeln des Betreuers
  - Magna Charta § 1821 BGB: Wunsch und Wille sind zu berücksichtigen, begrenzt durch erhebliche Gefährdung der Person des Betreuten oder dessen Vermögens, d.h.
    - Finanziell nicht möglich
    - Oder erhebliche gesundheitliche Gefährdung trotz umfassender Zuhilfenahme aller ambulanter Dienste

# Aufgabe von Wohnraum, § 1833 BGB

## Erläuterungen zum Gesetz

---

- Absatz 2 Anzeigepflicht des Betreuers bei Absicht der Aufgabe
  - Prüfung der Rechtmäßigkeit des Handelns des Betreuers wenn kein Rechtsgeschäft vorliegt (z.B. bei Ausräumen der Wohnung)
  - Wenn Antrag nach Absatz III vorliegt, muss Absatz II nicht vorher angezeigt werden
  - Handelt der Betreute selbst, weil er (insoweit) geschäftsfähig ist, muss der Betreuer dies dem Gericht unverzüglich anzeigen nach § 1864 II 1 BGB
  - Anzeigepflicht nach § 1864 BGB auch bei Kündigung durch Vermieter; Hinweispflicht auch auf eine eventuelle Erweiterung des Aufgabenkreises
  - § 1864 BGB und 1833 II BGB stehen nebeneinander
- Absatz 2 und 3 Beteiligung des Gerichts
  - Genehmigungspflicht ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts
  - Gilt nur für selbstgenutzten Wohnraum, egal aus welchem Rechtsgrund
  - Betreuer als Vermieter fällt unter § 1853 BGB

# Aufgabe von Wohnraum, § 1833 BGB

## Vorgehensweise des Betreuers und Gerichts

---

Zunächst Prüfung, ob der/die Betreute selbst handeln kann (Die Geschäfts-/Handlungsfähigkeit des/der Betreuten richtet sich nach dem Verständnis des zu tätigenen Rechtsgeschäftes / Willenserklärung)

### **Vorgehensweise des/der Betreuers\*in, wenn der Betreute nicht selbst handeln kann:**

1. Prüfung der Notwendigkeit nach Absatz 1: Ausreichende Versorgung auch durch ambulante Hilfen zu Hause nicht mehr möglich
2. Bestätigung durch den Hausarzt (Attest)
3. Antrag bei Gericht mit Begründung wie Ziffer 1
  - ärztliches Attest ist beizufügen
  - Angaben, ob der Betreute noch angehört werden kann bzw. eine Verständigung mit ihm noch möglich ist (andernfalls wird vom Gericht ein Verfahrenspfleger bestellt, § 276 FamFG)

# Aufgabe von Wohnraum, § 1833 BGB

## Vorgehensweise des Betreuers und Gerichts

---

**Vorgehensweise des/der Betreuers\*in/Gerichts, wenn der/die Betreute nicht selbst handeln kann:**

4. Prüfung durch des Antrags durch das Gericht: Anhörung des/der Betreuten, gem. § 299 FamFG oder Bestellung eines Verfahrenspflegers, § 276 FamFG
5. Beschluss des Gerichts
6. Wirksamkeit des Beschlusses :
  - a) zweiseitige Rechtsgeschäfte, z.B. Mietaufhebungsvertrag
    - Zustellung an die am Verfahren Beteiligten
    - Abwarten der zweiwöchigen Rechtsmittelfrist, § 64 FamFG
    - Übersendung einer Ausfertigung des Genehmigungsbeschlusses mit Rechtskraftvermerk an den Betreuer\*in
    - Übersendung des rechtskräftigen Genehmigungsbeschlusses vom Betreuer an den Vertragspartner (Vermieter), § 1856 BGB
  - b) einseitiges Rechtsgeschäft (Kündigung): rechtskräftiger Genehmigungsbeschluss muss zusammen mit der Kündigung des Mietvertrags dem Vermieter übersandt werden, § 1858 BGB (Frist läuft erst ab Zugang an Vermieter!)

# Grundstücksgeschäfte, § 1850 BGB

## Erläuterungen des Gesetzestext

---

- Nr. 1 **Verfügung** über ein Grundstück oder Recht an einem Grundstück; Verweis auf § 1833 III 1 Nr. 4 BGB anderweitige Aufgabe des Wohnraums juristischer Verfügungsbegriff: Übertragung, Belastung, Aufhebung oder Inhaltsänderung eines Rechts -> Man verfügt auch über ein Grundstück, wenn man es mit einem Recht belastet (z.B. Bestellung einer Hypothek, Grundschuld oder Grunddienstbarkeit (Nießbrauch u.a.)). Verfügung ist immer der Eigentumswechsel (dingliches Rechtsgeschäft), z.B. Auflassung.
- Nr. 2 **Verfügung** über eine Forderung auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, z.B. Abtretung eines Auflassungsanspruchs oder **Meistgebots** in der Zwangsversteigerung
- Nr. 3 **Verfügung** über ein Schiff – Schiffe werden behandelt wie Grundstücke, nicht wie z.B. wie Autos oder andere bewegliche Sachen

# Grundstücksgeschäfte, § 1850 BGB

## Erläuterungen des Gesetzestext

---

- Nr. 4 unentgeltlicher Erwerb von Wohn- und Teileigentum: Es muss geprüft werden, ob die Schenkung nicht erhebliche Nachteile nach sich zieht, die der Betreute nicht tragen kann, z.B. hohe monatliche Hausgeldforderung.
- Nr. 5 **Verpflichtungsgeschäft** zu Nr. 1 – 4 (schuldrechtliches Rechtsgeschäft, z.B. Kauf-, Schenkungsvertrag)
- Nr. 6 Rechtsgeschäft zur **Verpflichtung** zum entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks oder Schiffs

# Grundstücksgeschäfte, § 1850 BGB

## Vorgehensweise des Betreuers und Gerichts

---

### **Selbstbewohnte Immobilie (Umzug ins Heim geplant)**

1. Prüfung der Notwendigkeit des Verkaufs (im Vorfeld)
  1. Ausreichende Versorgung auch durch ambulante Hilfen zu Hause nicht mehr möglich
  2. Kein weiteres einsetzbares Vermögen mehr vorhanden
  3. Heimplatz vorhanden
  4. Meinungsbild beim Betroffenen einholen
  5. Information über 1- 4 an das Betreuungsgericht

# Grundstücksgeschäfte, § 1850 BGB

## Vorgehensweise des Betreuers und Gerichts

---

### Ermittlung des Verkehrswerts

1. Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen erstellen lassen (Exposee eines Maklers, Bank o.ä bietet keinen Haftungsschutz); sofern kein ausreichendes Bankguthaben vorhanden ist, das Betreuungsgericht um Beauftragung eines Gutachters bitten

### Verkaufsvorbereitungen

1. Grundstück auf dem freien Markt anbieten, wenn der Betroffenen seinen Wunsch und Wille, wer das Grundstück kaufen darf, nicht äußern kann
  1. Interessenten auflisten (Name, Anschrift und Gebot)
  2. Inserieren und Besichtigungen durchführen oder einen Makler beauftragen (möglichst keinen Makleralleinauftrag vergeben!)
    1. Interessent gefunden -> Betreuungsgericht informieren und „grünes Licht“ von dort geben lassen; eventuell weitere Begründung bei Gericht vorlegen, warum ein Verkauf zum ermittelten Verkehrswert nicht möglich ist und Interessenten Liste beifügen
    2. Notartermin vereinbaren und wahrnehmen
    3. Notar übersendet den Kaufvertrag mit Auflassung an das Gericht zur Genehmigung
    4. Zahlungseingang und eventuell Abrechnung (Makler u.a.) an Gericht zur Kenntnis

# Erbrechtliche Rechtsgeschäfte, § 1851 BGB

## Erläuterungen des Gesetzestext

---

Der Betreuer bedarf der Genehmigung des Betreuungsgerichts

1. zur Ausschlagung einer Erbschaft oder eines Vermächnisses, zum Verzicht auf die Geltendmachung eines Vermächnisses oder Pflichtteilsanspruchs sowie zu einem Auseinandersetzungsvertrag,
2. zu einem Rechtsgeschäft, durch das der Betreute zu einer Verfügung über eine ihm angefallene Erbschaft, über seinen künftigen gesetzlichen Erbteil oder seinen künftigen Pflichtteil verpflichtet wird,
3. zu einer Verfügung über den Anteil des Betreuten an einer Erbschaft oder zu einer Vereinbarung, mit der der Betreute aus der Erbengemeinschaft ausscheidet,
4. zu einer Anfechtung eines Erbvertrags für den geschäftsunfähigen Betreuten als Erblasser gemäß § 2282 Absatz 2,
5. zum Abschluss eines Vertrags mit dem Erblasser über die Aufhebung eines Erbvertrags oder einer einzelnen vertragsmäßigen Verfügung gemäß § 2290,
6. zu einer Zustimmung zur testamentarischen Aufhebung einer in einem Erbvertrag mit dem Erblasser geregelten vertragsmäßigen Anordnung eines Vermächnisses, einer Auflage sowie einer Rechtswahl gemäß § 2291,
7. zur Aufhebung eines zwischen Ehegatten oder Lebenspartnern geschlossenen Erbvertrags durch gemeinschaftliches Testament der Ehegatten oder Lebenspartner gemäß § 2292,
8. zu einer Rücknahme eines mit dem Erblasser geschlossenen Erbvertrags, der nur Verfügungen von Todes wegen enthält, aus der amtlichen oder notariellen Verwahrung gemäß § 2300 Absatz 2,
9. zum Abschluss oder zur Aufhebung eines Erb- oder Pflichtteilsverzichtsvertrags gemäß §§ 2346, 2351 sowie zum Abschluss eines Zuwendungsverzichtsvertrags gemäß § 2352.

# Erbrechtliche Rechtsgeschäfte, § 1851 BGB (hier: Erbauseinandersetzungsvertrag )

## Vorgehensweise des Betreuers und Gerichts

---

Jeder Erbauseinandersetzungsvertrag bedarf der Genehmigung, ob notariell oder schriftlich oder mündlich. Es macht auch keinen Unterschied, ob die Erbmasse in Geld, Grundstücken oder Fahrnissen besteht. Wenn ein einzelner Nachlassgegenstand an einen Dritten (= nicht zur Erbengemeinschaft gehörend) veräußert wird und das Geld auf ein Nachlasskonto fließt, muss dies nicht genehmigt werden, außer bei Grundstücken (wegen § 1850 BGB).

Vorgehensweise des Betreuers:

1. Das Betreuungsgericht ist unverzüglich vom Anfall der Erbschaft zu unterrichten, unter Angabe des Erblassers, Geburts- und Todestag, sowie letzten Wohnsitzes
2. Nachlassverzeichnis zum Todestag erstellen (mit Nachweisen) bzw. erstellen lassen von einem Miterben, der den Nachlass verwaltet oder dem Nachlasspfleger, falls einer bestellt ist
3. Nachlassverbindlichkeiten auflisten (mit Nachweisen), z. B. Beerdigungskosten, Verwaltungskosten des Nachlasses u.s.w.  
(= Ermittlung des zu verteilenden Betrags)
4. Erbteilungsvertrag aufsetzen und mit dem Erbschein und allen Unterlagen aus 1. und 2. dem Betreuungsgericht zur Genehmigung einreichen
5. Der/ die Betreute muss gem. § 299 BGB vom Betreuungsgericht angehört werden, wenn eine Anhörung noch sinnvoll möglich ist, andernfalls ist ein Verfahrenspfleger zu bestellen
6. Nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses den Nachlass verteilen
7. Meldung und gegebenenfalls Nachweis an Gericht, dass der/die Betreute seinen Nachlassanteil erhalten hat

# Fotoprotokoll Workshop BGT 10.04.25

**AG 3: Effiziente Genehmigungsverfahren**

Perspektivwechsel  
Enge Kommunikation/Kooperation  
Klare Richtlinien ermöglichen  
Sicherheit + Effizienz

Was waren die drei wichtigsten Ergebnisse der Arbeitsgruppe?

Strukturierte Abläufe  
Auslegung der Gesetze

Was können Sie davon in den Arbeitsalltag integrieren?

Mit Zuversicht

§1822

**§1833 Aufgabe v. Wohnraum**

Tipp: Mietaufhebungsvertrag (wenn möglich)

Voraussetzung: Betreuer/r kann/will nicht handeln

Vorgehen:

- 1) Prüfung Notwendigkeit
- 2) Bestätigung Hausarzt (Attest)  
Pflegerpersonen (Zeugenaussage)
- 3) weitere Unterlagen wie Mietvertrag
- 4) ANtrag mit Begründung  
an AG
  - Unterlagen
  - Angabe ob und wo B. angesetzt werden kann
- 5) Gericht wird tätig
  - Ansetzung Verfahrenspfleger

→ Beschluss

einseitiges Rechtsgeschäft (Frist läuft erst ab Zugang Vermieter)

zweiseitiges Rechtsgeschäft (nachträg. Genehmigung möglich Mietaufhebungsvertrag)

PRG/OFFICE

**§1850 Grundstücksgeschäfte**

Bsp: Selbstbewohnte ETW (Umzug Heim)

Voraussetzung: Betreuer kann/will nicht handeln

Vorgehen:

- 1) Prüfung Notwendigkeit
  - <sup>kein</sup> weiteres Verfügungsverhalten?
  - Was möchte betreute Person
  - ggf. weitere Infos
- 2) Sachverständigen Gutachten einholen
  - bei mittellos: bei Gericht Gutachten beantragen (kostenlos) oder Sozialamt
- 3) Makler beauftragen
  - Interessentenliste mit Geboten + Termine
  - Exposé
  - wichtig: freie Markt!
- 4) Notartermin
  - Notar sendet KV mit Aktg aus AG
  - Parallel spätestens jetzt Antrag mit Aktg legen
    - Gutachten
    - Infos
- 5) Anhörung des AG
- 6) Genehmigung

Wohnraum

aus Gericht

PRG/OFFICE