

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Betreuer soll die Immobilie für dich kaufen: Den Erwerbswillen mit Vertretung und Genehmigung verbinden

Wie wird ein deutscher Immobilienerwerb durch meinen rechtlichen Betreuer vollständig vorbereitet und zum wirksamen Genehmigungsstand geführt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dieser Beitrag behandelt den entgeltlichen Erwerb durch den Betreuer. Er entscheidet weder deine Geschäftsfähigkeit noch, ob du im konkreten Fall selbst handeln kannst. Diese vorgelagerte Einordnung gehört zur persönlichen Beratung und wird aus der Bezeichnung „Betreuung“ nicht ersetzt.

Beginne bei deinem tatsächlichen Wohn- oder Erwerbswunsch

§1821 BGB stellt Unterstützung bei eigener rechtlicher Besorgung und den erforderlichen Gebrauch der Vertretungsmacht heraus. Er regelt außerdem die Beachtung deiner Wünsche mit den gesetzlichen Grenzen.

[WUNSCH] Die Immobilie wird deshalb nicht allein nach dem praktischen Organisationswunsch einer Begleitperson ausgewählt.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe, was du mit dem Erwerb erreichen möchtest. Welche Nutzung ist geplant, welche laufenden Aufgaben verstehst du bereits und wobei benötigst du Unterstützung? Bereite offene Fragen in einer für dich verständlichen Form vor. Die weiteren Beteiligten sollen deine Entscheidung nachvollziehen können, ohne dich aus dem Gespräch herauszunehmen.

Ordne die tatsächliche Vertretungsaufgabe zu

§1823 BGB beschränkt die Vertretungsmacht auf den Aufgabenkreis. **[AUFGABE]** Lass deshalb vor der konkreten Erklärung prüfen, ob die vorgesehene Kaufvertretung vom nachgewiesenen Stand gedeckt ist. Terminabstimmung, Objektprüfung und verbindlicher Vertragsschluss werden nicht allein wegen derselben Kontaktperson gleichgesetzt.

Nenne auch eine geplante Finanzierung und die dafür vorgesehenen zusätzlichen Vorgänge. Die Fachprüfung soll erläutern, welche Erklärungen und Voraussetzungen jeweils benötigt werden. Dieser Artikel leitet aus einer geklärten Erwerbsvertretung keine pauschale Befugnis für jede Kreditaufnahme oder Grundstücksbelastung ab.

Führe die gerichtliche Genehmigung als eigenen Vorgang

Nach § 1850 Nummer 6 BGB benötigt der Betreuer die Genehmigung des Betreuungsgerichts für das Rechtsgeschäft, durch das der Betreute zum entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks oder eines entsprechenden Rechts verpflichtet wird. [\[ERWERB\]](#) Eine freundlich bestätigte Kaufabsicht oder ausreichende Geldmittel sind noch keine solche Genehmigung.

Lass den tatsächlichen Ablauf mit Notariat und Betreuer abstimmen. Welche Fassung soll beurteilt werden, welche Unterlagen werden benötigt und wie bleibt der Erwerbswunsch darin nachvollziehbar? Eine spätere Änderung des Geschäfts wird nicht stillschweigend als vom früher geprüften Stand umfasst behandelt. Dieser Beitrag verspricht keinen bestimmten gerichtlichen Entscheidungstermin.

Verfolge auch die wirksame Mitteilung

§1855 bestimmt, dass das Betreuungsgericht die Genehmigung nur dem Betreuer gegenüber erklären kann. Für den nachträglichen Genehmigungsfall knüpft § 1856 Absatz 1 die Wirkung gegenüber dem anderen Teil an die Mitteilung der wirksam gewordenen Entscheidung durch den Betreuer. [\[ERKLAERUNG\]](#) [\[RUECKLAUF\]](#)

Dokumentiere deshalb nicht nur „Beschluss liegt irgendwo vor“. Lass den zuständigen Stellen bestätigen, welche Entscheidung in welchem wirksamen Stand vorliegt und wie die erforderliche Mitteilung erfolgt. Der Ratgeber formuliert weder diese Mitteilung noch eine rechtlich erhebliche Aufforderung zur Genehmigung. Aus einem Eingangsdokument wird keine eigene Freigabe zur Zahlung.

Fiktiver Fall: Die Mappe ist vollständig, der Rücklauf noch nicht

Eine Käuferin hat ihre gewünschte Wohnung mit Unterstützung ausgewählt. Ihr Betreuer vertritt sie im abgestimmten Erwerbsvorgang. Nach Erhalt einer gerichtlichen Unterlage soll bereits die Zahlung vorbereitet werden. In der gemeinsamen Übersicht steht jedoch nur, dass ein Schreiben angekommen sei.

Die Beteiligten lassen den tatsächlichen Entscheidungsstand und die notwendige Mitteilung prüfen und ordnen ihn derselben Vertragsfassung zu. Zahlung und weitere Abwicklung folgen anschließend dem fachlich bestätigten Stand. Der Fall sagt keine Genehmigung voraus. Er zeigt, weshalb eigene Wünsche, Vertretung und wirksam abgeschlossener Genehmigungsweg gemeinsam dokumentiert werden müssen.

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 / Gewünschte Immobilie

Trag Objekt, Adresse und geplante Nutzung der Immobilie ein, die du erwerben möchtest.

02 / Dein Erwerbswunsch

Beschreib in eigenen Worten, was du mit dem Kauf erreichen möchtest und wobei du Unterstützung brauchst.

03 / Betreuer und Aufgabenkreis

Notiere Name des Betreuers und den im Bestellungsbeschluss genannten Aufgabenkreis.

04 / Geplante Finanzierung

Halte fest, ob ein Kredit oder eine Grundschuld vorgesehen ist und welche Erklärungen dafür nötig sind.

05 / Notariat und Vertragsfassung

Trag Notariat, Ansprechperson und Datum der Vertragsfassung ein, die beurteilt werden soll.

06 / Gerichtliche Genehmigung

Notiere Betreuungsgericht, Aktenzeichen, Eingangsdatum des Antrags und den Stand der Entscheidung.

07 / Mitteilung der Entscheidung

Halte fest, wann und durch wen die wirksame Entscheidung der Vertragsseite mitgeteilt wurde.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wer bestätigt, dass Zahlung und Abwicklung beginnen können, und wann du das erfragst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[WUNSCH\] BGB §1821](#)

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

[\[AUFGABE\] BGB §1823](#)

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

[\[ERWERB\] BGB §1850](#)

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

[\[ERKLÄRUNG\] BGB §1855](#)

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

[\[RUECKLAUF\] BGB §1856](#)

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-P04-0135-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.