

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein minderjähriger Miteigentümer ist beteiligt: Den Hausverkauf mit Vertretung und Genehmigung vorbereiten

Welche Fragen brauchen Eltern beim geplanten Verkauf einer deutschen Immobilie mit minderjährigem Eigentümer vor der Terminplanung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Kind hat einen Anteil an einem deutschen Haus erhalten. Die Familie möchte nun das ganze Objekt verkaufen. Dass die Erwachsenen den Verkauf sinnvoll finden, beantwortet noch nicht alle Fragen zu Vertretung und Genehmigung. Dieser Beitrag hilft bei der Vorbereitung des Gesprächs mit Notariat und familienrechtlicher Beratung. Er bestimmt nicht selbst, wer das Kind im konkreten Geschäft wirksam vertreten darf.

Den Anteil des Kindes sichtbar machen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle aktuellen Grundbuchstand und Erwerbsunterlagen zusammen. Beschreibe, welcher Gegenstand verkauft werden soll und welcher Anteil dem Kind tatsächlich zugeordnet ist. Ein Anteil am Grundstück und eine Beteiligung an einem noch ungeteilten Nachlass können unterschiedliche Rechtslagen aufwerfen; die Zuordnung wird fachlich geklärt.

Ergänze alle Personen, die am vorgesehenen Geschäft beteiligt wären. Wenn zugleich Familienangehörige Käufer oder weitere Verkäufer sind, gib dies ausdrücklich an. Mögliche Interessenkonflikte und die passende Vertretung gehören in die individuelle Prüfung, nicht in eine selbst gewählte Unterschriftenliste.

Vertretung und Genehmigung getrennt fragen

§ 1643 Absatz 1 BGB verweist für die Genehmigung durch das Familiengericht auf bestimmte Fallgruppen der §§ 1850 bis 1854, vorbehaltlich seiner weiteren Absätze. § 1850 nennt unter anderem Grundstücksverfügungen und Verpflichtungen hierzu. [\[BGB-1643\]](#) [\[BGB-1850\]](#) Welche konkrete Genehmigung dein vorgesehenes Geschäft braucht und welche Ausnahmen relevant sind, muss am vollständigen Sachverhalt geprüft werden.

Eine passende Vertretung erledigt daher nicht schon jede Genehmigungsfrage. Ebenso wird eine familiengerichtliche Prüfung hier nicht als Ersatz einer ungeklärten Vertretung dargestellt. Bitte die Beratung um getrennte Antworten zu beiden Punkten und ihrem Zusammenhang in der Abwicklung.

Die Entscheidung aus Sicht des Kindes vorbereiten

§ 1644 Absatz 1 BGB knüpft die Genehmigung daran, dass das Geschäft dem Wohl des Kindes unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vermögensverwaltung nicht widerspricht. [\[BGB-1643\]](#) Die Familie sollte deshalb nachvollziehbar erläutern können, welches konkrete Geschäft geprüft werden soll und welche tatsächlichen Grundlagen dazu bestehen.

Im erfundenen Fall möchten Eltern ein bisher gemeinsam gehaltenes Haus verkaufen, weil der organisatorische Aufwand hoch ist. Für den Anteil ihres Kindes reichen sie nicht nur ihre persönliche Entlastungsidee weiter. Sie lassen den Objekt- und Preisstand aufbereiten und klären, welche weiteren Angaben für die gerichtliche Prüfung benötigt werden. Der Beitrag garantiert keine Genehmigung und nennt keinen dafür ausreichenden Preis.

Den Kalender an bestätigte Schritte binden

Frage, welche Unterlagen wann benötigt werden, wer Anträge oder Erklärungen vorbereitet und welche Bestätigung vor dem nächsten Schritt vorliegen muss. Plane keine allgemeine feste Gerichtsdauer ein. Ein vorgesehener Notartermin ist kein Ersatz für die fachlich abgestimmte Verfahrensfolge.

Bereits abgegebene Erklärungen und vorhandene Entwürfe werden vollständig mitgeteilt. Der Artikel empfiehlt keine Unterschrift mit dem pauschalen Gedanken, erforderliche Fragen ließen sich später schon ergänzen.

Erlös und weitere Verwendung ebenfalls einordnen

Halte die dem Kind zuzuordnenden Beträge und offene Kostenfragen als eigenen Beratungsgegenstand fest. Eine allgemeine Familienkasse wird hier nicht als geeigneter Zahlungsweg empfohlen. Welche Konten, Nachweise oder weiteren Entscheidungen gebraucht werden, bleibt individuell zu klären.

So entsteht ein Verkaufsweg, der das Kind als tatsächlich beteiligte Person ernst nimmt. Der gemeinsame Wunsch der Erwachsenen wird in einen konkret geprüften Vorgang übersetzt, statt die besonderen Fragen erst beim letzten Unterschriftstermin zu entdecken.

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 / Grundbuch und Erwerb

Notiere den aktuellen Grundbuchstand und die Erwerbsunterlagen, aus denen der Anteil des Kindes hervorgeht.

02 / Anteil des Kindes

Beschreibe, welcher Anteil dem Kind zugeordnet ist und ob es um das Grundstück oder einen ungeteilten Nachlass geht.

03 / Beteiligte am Geschäft

Liste alle Verkäufer und Käufer auf und markiere Familienangehörige, die auf beiden Seiten stehen könnten.

04 / Frage zur Vertretung

Halte fest, wer das Kind nach Auskunft der Beratung im konkreten Geschäft vertreten soll.

05 / Frage zur Genehmigung

Notiere getrennt, ob eine Genehmigung des Familiengerichts nötig ist und welche Angaben dafür gebraucht werden.

06 / Objekt- und Preisstand

Trag ein, welche Unterlagen zu Zustand und Preis aufbereitet sind und wer sie erstellt hat.

07 / Erlösanteil des Kindes

Notiere, wie der Anteil des Kindes verwahrt werden soll und welche Konten oder Nachweise die Beratung dafür nennt.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, welche Bestätigung vor dem Notartermin vorliegen muss und wer Anträge oder Erklärungen vorbereitet.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB-1643\] BGB § 1643](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB-1850\] BGB § 1850](#)

Bundesministerium der Justiz / 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-P05-0060-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.