GRUNDSTÜCKSVERKAUF

Privatschriftliche Vorsorgevollmacht genügt nicht

von RA Notar StB Dipl.-Kfm. Gerhard Slabon, FA ErbR, Paderborn

ENTSCHEIDUNG BGH

| Hat der Betroffene allein eine privatschriftliche Vorsorgevollmacht erteilt und steht eine Grundstücksveräußerung an, muss für diesen Bereich eine Betreuung eingerichtet werden – so der BGH. |

Sachverhalt

Grundstück soll veräußert werden, um Pflegekosten abzudecken

Die an Demenz leidende M hatte ihrer Tochter T eine wirksame privatschriftliche General- und Vorsorgevollmacht erteilt. Um die Heimkosten zu decken, sollte eine Immobilie der M verkauft werden. Da die Vollmacht zur Veräußerung von Grundbesitz nicht ausreichend ist, regte die Tochter an, eine Betreuung einzurichten. Hiergegen wandte sich die Schwester S, die sich gegen den Grundstücksverkauf stellte und anbot, einen Fehlbetrag bei den Heimkosten zu decken. Das AG hat daraufhin eine Betreuung für den Aufgabenkreis der „Prüfung und Entscheidung über Verkauf oder Vermietung und Verwaltung der Immobilie sowie Durchführung der gefundenen Entscheidung" eingerichtet. Später hat das AG den Aufgabenkreis um die Geltendmachung von Rechten der Betreuten gegenüber ihrer Bevollmächtigten erweitert, da die T dem Betreuer keine Auskünfte über den tatsächlichen bzw. zu erwartenden Kapitalbedarf der M erteilte. Die Beschwerde der S gegen beide Beschlüsse hat das LG zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe

Tochter kann Grundstück nicht veräußern, ...

Nach § 1896 Abs. 2 S. 2 BGB ist eine Betreuung nicht erforderlich, soweit die Angelegenheiten des Volljährigen durch einen Bevollmächtigten ebenso gut wie durch einen Betreuer besorgt werden können. Da hier allerdings allein eine privatschriftliche Vorsorgevollmacht vorliegt, können die Erklärungen nicht in der nach § 29 Abs. 1 GBO erforderlichen Form – öffentlich beurkundet oder beglaubigt – abgegeben werden. Obwohl die Verkaufsabsicht noch nicht abschließend geklärt ist und der Verkauf damit noch nicht endgültig feststeht, muss ein Betreuer bestellt werden. Im Grundsatz darf zwar eine Betreuung nur für solche Aufgabenkreise angeordnet werden, für die ein konkreter Bedarf besteht. Es genügt jedoch, dass der Bedarf jederzeit auftreten kann und für diesen Fall die begründete Besorgnis besteht, dass ohne Betreuung nicht das Notwendige veranlasst wird (BGH 3.2.16, XII ZB 307/15 und XII ZB 454/15, Abruf-Nr. 184596).

... da Vollmacht nicht notariell beglaubigt ist

Relevanz für die Praxis

Auch Kontrollbetreuung war notwendig

Auch die Kontrollbetreuung war nach Auffassung des BGH hier so zulässig. Der Bitte des Betreuers um Auskunft über das Vermögen und die Einnahmen der Betreuten ist die Bevollmächtigte nicht nachgekommen. Diese Information ist für den Betreuer jedoch zwingend erforderlich, um eine sachgerechte und dem Wohl der Betreuten entsprechende Entscheidung treffen zu können. Aus der mangelnden Kooperation ergeben sich für das Gericht konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Bevollmächtigte ihre Generalvollmacht nicht ordnungsgemäß im Interesse der Betreuten ausübt.