



NOTAR
CHRISTIAN STEER
M. JUR. (OXFORD)



Notarielle Tätigkeit in Betreuungssituationen

Landshut, den 13.12.2013

NOTAR
CHRISTIAN STEER
M. JUR. (OXFORD)



Was ist eigentlich ein Notar?

- Ein Jurist.
- Die „Grundausbildung“ ist dieselbe wie bei anderen Juristen (z. B. Rechtsanwalt, Richter).
- Streitet nicht für die Interessen eines Mandanten, sondern hat sich **neutral** zu verhalten und nur den Willen beider Parteien in eine juristisch richtige und genaue Form umzusetzen ...
- ... und sich um die weitere **Abwicklung** zu kümmern, z. B. mit dem Grundbuchamt.
- In Landshut sind derzeit fünf Notare tätig.

2



Tätigkeitsfelder des Notars

- Grundstücksrecht
 - Kaufverträge
 - Überlassungen
 - Sonstiges (z. B. Grundschulden, Dienstbarkeiten)
- Gesellschaftsrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
 - Eheverträge
 - Vorsorgevollmachten und Patientenverfügungen
 - Sonstiges (z. B. Adoptionen, Sorgeerklärungen)

3



Formen öffentlicher Urkunden

- **Beurkundung:** Der Text wird vom Notar vorgelesen und erläutert.
- **Beglaubigung:** Der Notar bestätigt nur die Echtheit der Unterschriften.
- Die jeweils erforderliche Form ist gesetzlich vorgegeben, in bedeutsamen Angelegenheit in der Regel die Beurkundung.

4



Geschäftsfähigkeit

- Geschäftsunfähig ist, „wer sich in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befindet, sofern nicht der Zustand seiner Natur nach ein vorübergehender ist.“
- Ist vom Notar zu **prüfen**, in Zweifelsfällen mit Hilfe eines Sachverständigengutachten.
- Bei zweifelhafter Geschäftsfähigkeit sind die Zweifel in der Urkunde zu vermerken.
- Bei eindeutiger Geschäftsunfähigkeit kann keine Beurkundung erfolgen.

5



Für Geschäftsunfähige handelt

- entweder ein **Vorsorgebevollmächtigter** ...
- ... oder ein gerichtlich bestellter **Betreuer**.

6



Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung

- **Vorsorgevollmacht:** Eine Vertrauensperson (Ehegatte, Kinder, langjähriger Bekannter) wird ermächtigt, alle Entscheidungen zu treffen, sowohl in finanziellen als auch in persönlichen (vor allem medizinischen) Fragen.
- Eine **Kontrolle** des Vorsorgebevollmächtigten – durch das Betreuungsgericht – findet in der Regel nicht statt. Das erspart einerseits Bürokratie, ermöglicht andererseits theoretisch Missbrauch.
- **Patientenverfügung:** Es werden vorweggenommene Anweisungen an Ärzte und Pfleger erteilt. Meist wird verfügt, dass bei aussichtslosen Zuständen (z. B. Koma) künstliche Ernährung und Beatmung eingestellt werden soll.

7



Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung

- Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung werden meist in einem Dokument **kombiniert**.
- Als Hilfestellung dienen oft **Formulare**.
- Muss dann **notariell** errichtet werden, wenn der Bevollmächtigte auch Grundstücks- oder Handelsregisterangelegenheiten regeln soll.
- Wird zur Vermeidung von Streit und Zweifeln auch sonst oft notariell errichtet.

8



Betreuungsgerichtliches Verfahren

- Der gerichtlich bestellte Betreuer benötigt für Angelegenheiten, die notarielle Beurkundung erfordern, oft zusätzlich eine **Genehmigung** des Betreuungsgerichts (s. §§ 1821, 1822 BGB).
- In diesen Fällen sind häufig weitere Personen zu beteiligen, insbesondere Ergänzungsbetreuer oder Verfahrenspfleger.
- **Schenkungen** aus dem Vermögen des Betreuten sind nicht erlaubt (§ 1804 BGB).

9



§ 1804 Schenkungen des Vormunds

Der Vormund kann nicht in Vertretung des Mündels **Schenkungen** machen. Ausgenommen sind Schenkungen, durch die einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprochen wird.

10



§ 1821. Genehmigung für Geschäfte über Grundstücke, Schiffe oder Schiffsbauwerke

- (1) Der Vormund bedarf der Genehmigung des Familiengerichts:
1. zur **Verfügung über ein Grundstück** oder über ein Recht an einem Grundstück;
 2. zur Verfügung über eine Forderung, die auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück oder auf Begründung oder Übertragung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Befreiung eines Grundstücks von einem solchen Recht gerichtet ist;
 3. zur Verfügung über ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk oder über eine Forderung, die auf Übertragung des Eigentums an einem eingetragenen Schiff oder Schiffsbauwerk gerichtet ist;
 4. zur Eingehung einer Verpflichtung zu einer der in den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Verfügungen;
 5. zu einem Vertrag, der auf den entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks, eines eingetragenen Schiffes oder Schiffsbauwerks oder eines Rechts an einem Grundstück gerichtet ist.
- (2) Zu den Rechten an einem Grundstück im Sinne dieser Vorschriften gehören nicht Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

11



§ 1822 Genehmigung für sonstige Geschäfte

Der Vormund bedarf der Genehmigung des Familiengerichts:

1. zu einem Rechtsgeschäft, durch das der Mündel zu einer Verfügung über sein Vermögen im Ganzen oder über eine ihm angefallene Erbschaft oder über seinen künftigen gesetzlichen Erbteil oder seinen künftigen Pflichtteil verpflichtet wird, sowie zu einer Verfügung über den Anteil des Mündels an einer Erbschaft,
2. zur **Ausschlagung einer Erbschaft** oder eines Vermächtnisses, zum Verzicht auf einen Pflichtteil sowie zu einem Erbteilungsvertrag,
3. zu einem Vertrag, der auf den entgeltlichen Erwerb oder die Veräußerung eines Erwerbsgeschäfts gerichtet ist, sowie zu einem Gesellschaftsvertrag, der zum Betrieb eines Erwerbsgeschäfts eingegangen wird,
4. zu einem Pachtvertrag über ein Landgut oder einen gewerblichen Betrieb,
5. zu einem Miet- oder Pachtvertrag oder einem anderen Vertrag, durch den der Mündel zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet wird, wenn das Vertragsverhältnis länger als ein Jahr nach dem Eintritt der Volljährigkeit des Mündels fortauern soll,
6. zu einem Lehrvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird,
7. zu einem auf die Eingehung eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses gerichteten Vertrag, wenn der Mündel zu persönlichen Leistungen für längere Zeit als ein Jahr verpflichtet werden soll,
8. zur Aufnahme von Geld auf den Kredit des Mündels,
9. zur Ausstellung einer Schuldverschreibung auf den Inhaber oder zur Eingehung einer Verbindlichkeit aus einem Wechsel oder einem anderen Papier, das durch Indossament übertragen werden kann,
10. zur Übernahme einer fremden Verbindlichkeit, insbesondere zur Eingehung einer Bürgschaft,
11. zur Erteilung einer Prokura,
12. zu einem Vergleich oder einem Schiedsvertrag, es sei denn, dass der Gegenstand des Streites oder der Ungewissheit in Geld schätzbar ist und den Wert von 3.000 Euro nicht übersteigt oder der Vergleich einem schriftlichen oder protokollierten gerichtlichen Vergleichsvorschlag entspricht,
13. zu einem Rechtsgeschäft, durch das die für eine Forderung des Mündels bestehende Sicherheit aufgehoben oder gemindert oder die Verpflichtung dazu begründet wird.

12



Häufige praktische Fälle

- Eine **Immobilie** des Betreuten wird **verkauft**.
- **Löschung eines Rechts** oder **Rangrücktritt**:
 - Sachverhalt: Für einen Betreuten ist ein Recht im Grundbuch eingetragen (z. B. ein Wohnungsrecht), Eigentümer der Immobilie ist aber jemand anderes (z. B. das Kind, an das die Immobilie überlassen wurde).
 - Wenn der Eigentümer diese Immobilie verkaufen will oder eine Grundschuld für eine Bank bestellen möchte, ist es in aller Regel erforderlich, dass das Recht des Betreuten gelöscht wird oder im Rang zurücktritt.
 - Das Betreuungsgericht genehmigt dies meist nur gegen Ausgleichszahlungen an den Betreuten.
 - Dieser praktisch häufige Fall kann erheblich Verwaltungsaufwand auslösen, auch in wirtschaftlich unbedeutenden Vorgängen (z. B. bei Verkauf weniger Quadratmeter Ackerland für Straßenbauvorhaben).
- Seltener sind Fälle unter Beteiligung Betreuer außerhalb des Grundstücksrechts. Beispiel aber: Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments gegenüber dem Betreuer eines geschäftsunfähigen Ehegatten.