

Arbeitsakte

Akte: Betreuungsfall Hildegard Sauer

betreuung-hildegard-sauer

Demenz vom Alzheimer-Typ, fortgeschritten — GDS Stadium 6 nach Reisberg. MMST 9/30, Uhrentest pathologisch, keine Geschäftsfähigkeit (§ 104 Nr. 2 BGB). Pflegegrad 4 seit 01.12.2024 (AOK Nordost / MDK Berlin-Brandenburg).

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (3)
Teil 2	Notizen und Textdateien (1)
Teil 3	Excel-Tabellen (1)
Teil 4	Word-Dokumente (1)
Teil 5	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (9)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 05_Vermögensverzeichnis_Stand_30-04-2026.md

Vorschau:
05_Vermögensverzeichnis_Stand_30-04-2026

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

Sheet: Vermögensverzeichnis

VERMÖGENSVERZEICHNIS NACH § 1835 BGB

Betreute: Hildegard Sauer, geb. 03.06.1939 \| Betreuer: RA Stefan Lichtenberg, Az. 70 XVII 4421/24
Stichtag: 30. April 2026 \| Eröffnung der Betreuung: 18. November 2024 \| erstellt nach § 1835 Abs. 1 BGB

Konto / Position	Bank / Institut	Konto-Nr. (anonymisiert)	Stand 18.11.2024 (EUR)	Stand 30.04.2026 (EUR)	Differenz (EUR)	Erläuterung		
I. BANKGUTHABEN								
Girokonto	Berliner Sparkasse	DE12 1005 0000 **** 4421	4.238,17	2.891,44	-1.346,73	Laufendes Konto; Renteneingang ; Entnahmen für Eigenanteil Heim		
Sparbuch	Berliner Sparkasse	DE33 1005 0000 **** 8812	8.750	5.120	-3.630	Passbook-Sparbuch; Teilentnahmen für Betriebskostenvorauszahlungen Wohnung		

Konto / Position	Bank / Institut	Konto-Nr. (anonymisiert)	Stand 18.11.2024 (EUR)	Stand 30.04.2026 (EUR)	Differenz (EUR)	Erläuterung		
Tagesgeldkonto	DKB Deutsche Kreditbank	DE44 1203 0000 **** **** 3391	22.500	18.240	-4.260	Automatische Zinsgutschrift; Teilentnahmen zur Deckung monatl. Unterdeckung		
Zwischensumme Bankguthaben			35.488,17	26.251,44	-9.236,73	Summe der drei Bankpositionen		
II. WERTPAPIERE / DEPOT								
Investmentfonds DWS Vermögensbildungsfonds I	Consorsbank	DE77 7603 0080 **** **** 0022 (Depot-Nr. 8814412)	28.750	31.200	2.450	5.000 Anteile; Kurswert 18.11.2024: 5,75 EUR/Anteil; Kurswert 30.04.2026: 6,24 EUR/Anteil		
Allianz SE Aktien	Consorsbank	Depot wie oben	41.000	48.200	7.200	200 Aktien; Kurs 18.11.2024: 205,00 EUR; Kurs 30.04.2026: 241,00 EUR		
Zwischensumme Wertpapiere			69.750	79.400	9.650	Summe: Fonds + Aktien		
III. BAUSPARVERT RAG								

Konto / Position	Bank / Institut	Konto-Nr. (anonymisiert)	Stand 18.11.2024 (EUR)	Stand 30.04.2026 (EUR)	Differenz (EUR)	Erläuterung		
Bausparvertrag BSV 4421	LBS Berlin	Nr. 4421-88-2001-BS	14.200	14.810	610	Zuteilungsr eif; wird nicht abgerufen; Zinsgutschrift lfd.; nach Beratung ggf. auflösen		
IV. SCHLIESSF. / BARGELD								
Schließfach Berliner Sparkasse	Berliner Sparkasse	Schließfach-Nr. 4421-A	3.800	3.800	0	Bargeld 1.200 EUR + Schmuck geschätzte r Wert 2.600 EUR; keine Veränderung		
V. IMMOBILIEN								
Eigentumswohnung Schöneberger Ufer 41	(kein Konto)	Grundbuch Schöneberg Bl. 44219	420.000	487.000	67.000	Wert 18.11.2024 geschätzt 420.000 EUR; Gutachten 15.02.2025 (SV Dipl.-Ing. Rolf Hartmann): 487.000 EUR; Wohnung steht leer		
VI. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE								

Konto / Position	Bank / Institut	Konto-Nr. (anonymisiert)	Stand 18.11.2024 (EUR)	Stand 30.04.2026 (EUR)	Differenz (EUR)	Erläuterung		
Hausrat / Inventar Wohnung (Schätzung)	(kein Konto)	—	8.500	8.500	0	Schätzung; enthält Möbel, Bücher, Bilder; keine Veränderung		
GESAMTVERMÖGEN			551.738,17	619.761,44	68.023,27	Summe aller Positionen ohne Zwischensummen		
HINWEISE UND ERLÄUTERUNGEN								
1. Kontonummern sind aus Datenschutzgründen teilweise anonymisiert (mittlere Ziffern durch * ersetzt).								
2. Verkehrswertgut achten Eigentumswohnung: Dipl.-Ing. Rolf Hartmann, öbuv. Sachverständiger, Berlin, Gutachten-Nr. SV-HH-2025-44 vom 15.02.2025.								
3. Wertpapierpreise: Schlusskurse XETRA 30.04.2026 (DWS Fonds: 6,24 EUR; Allianz: 241,00 EUR).								

Konto / Position	Bank / Institut	Konto-Nr. (anonymisiert)	Stand 18.11.2024 (EUR)	Stand 30.04.2026 (EUR)	Differenz (EUR)	Erläuterung		
4. Das Vermögensverzeichnis wurde nach Aktenlage und unter Auswertung von Kontoauszügen, Depotauszügen und dem Sachverständigengutachten erstellt.								
5. Monatliche Unterdeckung (Eigenanteil Heim 2.562 EUR – Rente netto 1.847 EUR = 715 EUR) wird durch Entnahmen aus Tagesgeldkonto gedeckt.								
6. Für den Wohnungsverkauf ist eine betreuungsgerichtliche Genehmigung nach § 1850 Nr. 1 BGB erforderlich (Antrag in Vorbereitung, Az. 70 XVII 4421/24).								
Erstellt von: RA Stefan Lichtenberg, Kurfürstendamm 194, 10623 Berlin \	Datum: 30. April 2026 \	Unterschrift : _____ _____ _____						

Sheet: Monatl. Einnahmen-Ausgaben

MONATLICHE EINNAHMEN UND AUSGABEN

Stand: laufend ab 01.01.2025 \| Betreute: Hildegard Sauer \| Az. 70 XVII 4421/24

Position	Betrag/Monat (EUR)	Anmerkung
EINNAHMEN		
Altersrente (DRV Bund)	712,30	monatl. netto nach KV/PV-Abzug
Große Witwenrente (DRV Bund)	1.134,70	monatl. netto nach KV/PV-Abzug

Position	Betrag/Monat (EUR)	Anmerkung
Summe Einnahmen	1.847	Gesamteinkommen netto/Monat
AUSGABEN		
Heimentgelt gesamt	4.812	Haus Charlottenstift, Charlottenstr. 88
abzügl. Pflegeversicherungsleistung PG 4	-2.250	AOK Nordost (§ 43 SGB XI)
Eigenanteil Heimkosten	2.562	Zu zahlender Betrag pro Monat
Betriebskosten Leerwohnung	380	Schöneberger Ufer 41 (Hausgeld, NK-Vorauszahlung)
Sonstige lfd. Ausgaben (Kleidung, Hygiene etc.)	120	Schätzung
Summe Ausgaben	3.062	Gesamtausgaben/Monat
MONATLICHE UNTER-/ÜBERDECKUNG	-1.215	< 0 = Unterdeckung

Datei: 09_Genehmigungsantrag_Wohnungsverkauf_Entwurf.md

Vorschau: 09_Genehmigungsantrag_Wohnungsverkauf_Entwurf

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

Stefan Lichtenberg

Rechtsanwalt | Berufsbetreuer

Kanzlei Lichtenberg & Voss

Kurfürstendamm 194

10623 Berlin

An das

Amtsgericht Mitte

– Betreuungsgericht –

Littenstraße 12-17

10179 Berlin

Unser Zeichen:	SL/2026-Sauer-Wohnung
Datum:	(Entwurf, Stand: 30. April 2026)
Aktenzeichen:	70 XVII 4421/24
Betreute:	Hildegard Sauer, geb. 03.06.1939

Antrag auf betreuungsgerichtliche Genehmigung des Verkaufs der Eigentumswohnung
gem. § 1850 Nr. 1 BGB i.V.m. §§ 1849 ff. BGB

I. Sachverhalt

Der Unterzeichner wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Mitte vom 18. November 2024 (Az. 70 XVII 4421/24) als Berufsbetreuer für Frau Hildegard Sauer, geboren am 03. Juni 1939 in Stettin, wohnhaft im Pflegeheim "Haus Charlottenstift", Charlottenstraße 88, 10117 Berlin, bestellt.

Der Aufgabenkreis umfasst u.a. die Vermögenssorge und die Wohnungsangelegenheiten.

Frau Sauer ist Eigentümerin einer Eigentumswohnung in der Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin (Grundbuch Berlin-Schöneberg, Blatt 44219, Flur 1, Flurstück 88a, 78,5 m², 3. Obergeschoss, Baujahr 1968/saniert 2004). Die Wohnung steht seit dem Einzug der Betreuten ins Pflegeheim am 02. Oktober 2024 dauerhaft leer.

II. Wirtschaftliche Situation

Das monatliche Nettoeinkommen der Betreuten beläuft sich auf 1.847,00 EUR (eigene Altersrente 712,30 EUR netto + Große Witwenrente 1.134,70 EUR netto; Bescheid DRV Bund vom 05.12.2024).

Das monatliche Gesamtentgelt für die stationäre Pflege im Haus Charlottenstift beträgt 4.812,00 EUR (§ 5 des Wohn- und Betreuungsvertrages vom 02.10.2024). Nach Abzug der Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung (Pflegegrad 4, AOK Nordost, 2.250,00 EUR/Monat) verbleibt ein monatlicher Eigenanteil von 2.562,00 EUR.

Die monatliche Unterdeckung beträgt somit 715,00 EUR (2.562,00 EUR Eigenanteil – 1.847,00 EUR Rente = 715,00 EUR). Hinzu kommen laufende Betriebskosten der Leerwohnung (Hausgeld, Nebenkostenvorauszahlungen) in Höhe von ca. 380,00 EUR/Monat, sodass die tatsächliche monatliche Unterdeckung bei ca. 1.095,00 EUR liegt.

Diese Unterdeckung wurde bislang durch Entnahmen aus dem Tagesgeldkonto der Betreuten bei der DKB Deutsche Kreditbank gedeckt. Das Tagesgeldguthaben hat sich seit Betreuungsbeginn von 22.500,00 EUR auf 18.240,00 EUR reduziert. Bei unveränderter Unterdeckung wäre dieses Konto innerhalb von ca. 17 Monaten erschöpft.

III. Bewertung der Immobilie

Zur Feststellung des aktuellen Verkehrswerts wurde ein Gutachten beauftragt. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Ing. Rolf Hartmann, Berlin, hat in seinem Gutachten vom 15. Februar 2025 (Gutachten-Nr. SV-HH-2025-44) den Verkehrswert der Eigentumswohnung

487.000,00 EUR (in Worten: vierhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

festgestellt. Das Gutachten liegt dem Antrag als Anlage bei.

IV. Stellungnahme der Angehörigen

Die Angehörigen der Betreuten wurden angehört:

1. Dr. Matthias Sauer (Sohn, geb. 1964, Rechtsanwalt, München): Herr Dr. Sauer befürwortet den Verkauf ausdrücklich und drängt auf eine zügige Durchführung. Er verweist auf die monatliche Unterdeckung und die damit verbundene Vermögensauszehrung.

2. Birgit Sauer-Kammholz (Tochter, geb. 1967, Krankenschwester, Hamburg): Frau Sauer-Kammholz hat mehrfach um Aufschub gebeten. Sie hat sich emotional gegen einen schnellen Verkauf ausgesprochen (die Familie ist in der Wohnung aufgewachsen) und prüft derzeit, ob ein Umzug der Betreuten in ein

Hamburger Pflegeheim als Alternative in Betracht kommt. Mit Schreiben vom 03. April 2026 hat sie um Aufschub bis nach Pfingsten (16. Juni 2026) gebeten.

Der Unterzeichner nimmt die Bedenken der Tochter ernst. Angesichts des fortgeschrittenen Demenzzustands der Betreuten (GDS 6, MMST 9/30) und der gefestigten Situation im Haus Charlottenstift (seit Oktober 2024, gut eingewöhnt) hält der Unterzeichner einen Heimwechsel nach Hamburg für medizinisch nicht vertretbar. Dies entspricht auch der ärztlichen Einschätzung des behandelnden Hausarztes Dr. Pfeiffer.

V. Begründung des Antrags

Gemäß § 1850 Nr. 1 BGB bedarf die Verfügung über ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht der Genehmigung des Betreuungsgerichts. Diese Genehmigung ist hier erforderlich, da der Betreuer beabsichtigt, die Eigentumswohnung der Betreuten zu veräußern.

Die Veräußerung der Eigentumswohnung ist nach pflichtgemäßer Abwägung das Mittel der Wahl, um:

- die monatliche Unterdeckung der Pflegekosten dauerhaft zu decken,
- eine weitere Auszehrung des Vermögens der Betreuten zu verlangsamen,
- die laufenden Betriebskosten der Leerwohnung zu vermeiden,
- die Pflege der Betreuten langfristig auf sicherer finanzieller Grundlage zu stellen.

Eine Vermietung der Wohnung wäre als milderes Mittel zwar denkbar, erscheint aber aus mehreren Gründen nicht zielführend: (a) Der erzielbare Mietzins (ortsüblich ca. 1.400–1.600 EUR/Monat netto kalt) würde die Unterdeckung nur teilweise kompensieren und die laufenden Kosten nicht vollständig decken; (b) Die Bewirtschaftung durch einen Berufsbetreuer verursacht erheblichen Verwaltungsaufwand; (c) Eine spätere Veräußerung unter Mieter würde den Verkehrswert erheblich senken.

Der Erlös aus dem Verkauf soll auf das Tagesgeldkonto der Betreuten bei der DKB übertragen werden, soweit er nicht unmittelbar zur Deckung rückständiger Beträge benötigt wird.

VI. Antrag

Der Unterzeichner beantragt:

Das Amtsgericht Mitte – Betreuungsgericht – möge die Genehmigung für den Verkauf der Eigentumswohnung der Betreuten Hildegard Sauer, Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin (Grundbuch Berlin-Schöneberg, Blatt 44219), zum Verkehrswert gemäß Gutachten (487.000,00 EUR, ggf. nach Abstimmung mit dem Gericht auch zu einem moderaten Abschlag), gem. § 1850 Nr. 1 BGB erteilen.

VII. Anlagen

Anlage 1: Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Rolf Hartmann vom 15.02.2025 (Gutachten-Nr. SV-HH-2025-44)

Anlage 2: Auszug aus dem Vermögensverzeichnis nach § 1835 BGB (Stand 30.04.2026)

Anlage 3: Rentenbescheid DRV Bund vom 05.12.2024

Anlage 4: Heimvertrag Auszug / Entgeltnachweis Haus Charlottenstift

Anlage 5: Korrespondenz mit Angehörigen (chronologisch, 6 Schreiben)

Anlage 6: Stellungnahme Hausarzt Dr. Pfeiffer zur Heimwechsel-Frage (auf Anforderung)

Berlin, den _____ 2026

Stefan Lichtenberg

Rechtsanwalt | Berufsbetreuer

Kanzlei Lichtenberg & Voss | Kurfürstendamm 194 | 10623 Berlin

gesetzlicher Betreuer für Hildegard Sauer, Az. 70 XVII 4421/24

[ENTWURF – Stand 30.04.2026 – noch nicht eingereicht – Datum vor Einreichung aktualisieren]

Datei: Fehlblatt_13_Foto_Wohnung_aussen.md

Fehlblatt 13 — Foto Wohnung außen

Ursprünglich angekündigter Dateiname: 13_Foto_Wohnung_aussen.jpg

Inhalt: Außenaufnahme der Eigentumswohnung Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin (3. Obergeschoss, Altbau, Baujahr ca. 1905, Gründerzeit-Fassade)

Aufnahmedatum: nicht vorhanden (Akte unvollständig)

Hinweis für die Aktenarbeit: Dieses Foto fehlt in der Akte. Es wurde angekündigt, aber nie abgeheftet. Dies spiegelt eine reale Situation in Betreuungsakten wider: Nicht alle angekündigten Dokumente sind tatsächlich vorhanden. Das Plugin / der Assistent sollte erkennen, dass dieses Dokument fehlt, und ggf. darauf hinweisen.

Nachforderung: Ein tatsächliches Foto des Gebäudes oder eine frei lizenzierte Aufnahme eines vergleichbaren Berliner Altbaus am Schöneberger Ufer anfordern, wenn der Immobilienwert oder Zustand streitig wird. Format: JPG, min. 800×600 px, max. 5 MB.

Betreuer: Stefan Lichtenberg, RA
Betreute: Hildegard Sauer, geb. 03.06.1939
Az.: 70 XVII 4421/24
Datum: 28. April 2026
Uhrzeit: 14:30 – 15:45 Uhr
Ort: Pflegeheim "Haus Charlottenstift", Zimmer 214,
Charlottenstraße 88, 10117 Berlin
Anwesende: Betreuer Stefan Lichtenberg
Pflegerin Frau Özlem Karagöz (Stationsleitung Zimmer 201–220)
Zweck: Routinebesuch; Jahresberichtsvorbereitung (§ 1863 BGB)
Nächste Schritte: Genehmigungsantrag Wohnungsverkauf einreichen

I. Zustand der Betreuten

Frau Sauer befindet sich körperlich in einem stabilen Zustand. Sie ist wach und öffnet beim Eintreten die Augen. Sie lächelt freundlich und streckt die Hand aus.

Auf meine Vorstellung mit Namen reagiert sie nicht erkennbar – sie nennt mich spontan "der nette Herr vom Amt", was ich ihr belasse. Eine Wiedererkennung meiner Person findet nicht statt. Dies entspricht dem Befundbild bei GDS Stadium 6 (schwere Demenz nach Reisberg).

Frau Sauer führt mehrfach kurze, freundliche Selbstgespräche. Sie fragt mehrmals: "Kommt die Mama heute noch?" und "Wann gibt es Abendbrot?" – dies verdeutlicht die schwere zeitliche und personelle Desorientiertheit.

Auf meine Frage, ob sie ihre alte Wohnung kenne und wie es ihr dort gefallen habe, lächelt sie und antwortet: "Da bin ich doch zuhause." Sie sagt dies ruhig und ohne Aufregung. Ob damit die frühere Wohnung in der Schöneberger Ufer 41 oder eine andere gedankliche Heimat gemeint ist, lässt sich nicht einschätzen.

Frau Sauer zeigt kein erkennbares Unwohlsein, keinen Schmerz. Sie isst nach Auskunft der Pflege gut und nimmt Flüssigkeit ausreichend zu sich.

II. Gespräch mit der Pflegerin (Frau Özlem Karagöz)

Frau Karagöz berichtet, dass Frau Sauer seit ca. sechs Wochen vermehrt abendliche Unruhephasen zeigt (sog. "Sundowning"). Sie bewege sich gegen 18–20 Uhr oft unruhig auf dem Zimmer, rufe nach Personen und sei schwer

Die Körperpflege und Mobilisierung erfolgt regelmäßig, Frau Sauer wird täglich in den Aufenthaltsraum begleitet. Die Pflegedokumentation liegt aktuell vor und wurde gesichtet.

III. Bewertung für den Jahresbericht

Dieser Besuch bestätigt den Befund: Frau Sauer benötigt weiterhin umfassende Unterstützung in allen Lebensbereichen. Die Fortsetzung der Betreuung in den Aufgabenkreisen Gesundheitsorge, Vermögenssorge, Wohnungsangelegenheiten und Behördenangelegenheiten ist unverändert erforderlich und angemessen.

Für den Jahresbericht wird vermerkt:

- Gesundheitszustand: stabil, keine akuten Krisen
- Kognition: deutlich verschlechtert gegenüber Betreuungsbeginn
- Soziale Einbindung: im Heim gut integriert, freundlicher Kontakt zu Pflegenden
- Vermögenssituation: monatliche Unterdeckung, Genehmigungsantrag in Vorbereitung (→ Dokument 09 dieser Akte)

IV. Weiteres Vorgehen

1. Genehmigungsantrag Wohnungsverkauf (§ 1850 BGB) wird nach Ablauf der Bedenkfrist der Tochter (Pfingsten 2026) beim AG Mitte eingereicht.
2. Rückmeldung Hausarzt zur Medikation abwarten.
3. Jahresbericht § 1863 BGB zum Stichtag 30.04.2026 verfassen und einreichen.

Berlin, 28. April 2026

gez. Stefan Lichtenberg
Rechtsanwalt | Berufsbetreuer
Kanzlei Lichtenberg & Voss
Kurfürstendamm 194 · 10623 Berlin

[Notiz nur für interne Akte – kein Versandexemplar]

Excel-Tabellen

Datei: 05_Vermögensverzeichnis_Stand_30-04-2026.xlsx

Tabellenblatt: Vermögensverzeichnis

	VERMÖGENSVERZEICHNIS NACH § 1835 BGB						
	Betreute: Hildegard Sauer, geb. 03.06.1939 Betreuer: RA Stefan Lichtenberg, Az. 70 XVII 4421/24						
	Stichtag: 30. April 2026 Eröffnung der Betreuung: 18. November 2024 erstellt nach § 1835 Abs. 1 BGB						
	Konto / Position	Bank / Institut	Konto-Nr. (anonymisiert)	Stand 18.11.2024 (EUR)	Stand 30.04.2026 (EUR)	Differenz (EUR)	Erläuterung
	I. BANKGUTHABEN						
	Girokonto	Berliner Sparkasse	DE12 1005 0000 **** 4421	4238.17	2891.44	-1346.73	Laufendes Konto; Renteneingang; Entnahmen für Eigenanteil Heim
	Sparbuch	Berliner Sparkasse	DE33 1005 0000 **** 8812	8750	5120	-3630	Passbook-Sparbuch; Teilentnahmen für Betriebskostenvorauszahlungen Wohnung

	Tagesgeldkonto	DKB Deutsche Kreditbank	DE44 1203 0000 **** **** 3391	22500	18240	-4260	Automatische Zinsgutschrift; Teilentnahmen zur Deckung monatl. Unterdeckung
	Zwischensumme Bankguthaben			35488.17	26251.44	-9236.73	Summe der drei Bankpositionen
	II. WERTPAPIERE / DEPOT						
	Investmentfonds DWS Vermögensbildungsfonds I	Consorsbank	DE77 7603 0080 **** **** 0022 (Depot-Nr. 8814412)	28750	31200	2450	5.000 Anteile; Kurswert 18.11.2024: 5,75 EUR/Anteil; Kurswert 30.04.2026: 6,24 EUR/Anteil
	Allianz SE Aktien	Consorsbank	Depot wie oben	41000	48200	7200	200 Aktien; Kurs 18.11.2024: 205,00 EUR; Kurs 30.04.2026: 241,00 EUR
	Zwischensumme Wertpapiere			69750	79400	9650	Summe: Fonds + Aktien
	III. BAUSPARVERTRAG						
	Bausparvertrag BSV 4421	LBS Berlin	Nr. 4421-88-2001-BS	14200	14810	610	Zuteilungsreif; wird nicht abgerufen; Zinsgutschrift lfd.; nach Beratung ggf. auflösen
	IV. SCHLIESSF. / BARGELD						
	Schließfach Berliner Sparkasse	Berliner Sparkasse	Schließfach-Nr. 4421-A	3800	3800	0	Bargeld 1.200 EUR + Schmuck geschätzter Wert 2.600 EUR; keine Veränderung

	V. IMMOBILIEN						
	Eigentumswohnung Schöneberger Ufer 41	(kein Konto)	Grundbuch Schöneberg Bl. 44219	420000	487000	67000	Wert 18.11.2024 geschätzt 420.000 EUR; Gutachten 15.02.2025 (SV Dipl.-Ing. Rolf Hartmann): 487.000 EUR; Wohnung steht leer
	VI. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE						
	Hausrat / Inventar Wohnung (Schätzung)	(kein Konto)	–	8500	8500	0	Schätzung; enthält Möbel, Bücher, Bilder; keine Veränderung
	GESAMTVERMÖGEN			551738.17	619761.44	68023.27	Summe aller Positionen ohne Zwischensummen
	HINWEISE UND ERLÄUTERUNGEN						
	1. Kontonummern sind aus Datenschutzgründen teilweise anonymisiert (mittlere Ziffern durch * ersetzt).						

	2. Verkehrs wertgutacht en Eigentum swohnung: Dipl.-Ing. Rolf Hartmann, öbuv. Sachv erständiger, Berlin, Guta chten-Nr. S V-HH-2025- 44 vom 15.02.2025.						
	3. Wertpapi erpreise: Sc chlusskurse XETRA 30.04.2026 (DWS Fonds: 6,24 EUR; Allianz: 241,00 EUR).						
	4. Das Verm ögensverzei chnis wurde nach Aktenlage und unter Auswertung von Kontoau szügen, Dep otauszügen und dem Sa chverständi gengutachte n erstellt.						
	5. Monatliche Unterdecku ng (Eigenanteil Heim 2.562 EUR – Rente netto 1.847 EUR = 715 EUR) wird durch Entnahmen aus Tagesg eldkonto gedeckt.						

	6. Für den Wohnungsv erkauf ist eine betreuu ngsgerichtlic he Genehmi gung nach § 1850 Nr. 1 BGB erforderlich (Antrag in V orbereitung, Az. 70 XVII 4421/24).						
	Erstellt von: RA Stefan Lichtenberg, Kurfürstend amm 194, 10623 Berlin Datum: 30. April 2026 Unterschrift: _____ _____ _____						

Tabellenblatt: Monatl. Einnahmen-Ausgaben

	MONATLICHE EINNAHMEN UND AUSGABEN		
	Stand: laufend ab 01.01.2025 Betreute: Hildegard Sauer Az. 70 XVII 4421/24		
	Position	Betrag/Monat (EUR)	Anmerkung
	EINNAHMEN		
	Altersrente (DRV Bund)	712.3	monatl. netto nach KV/PV-Abzug
	Große Witwenrente (DRV Bund)	1134.7	monatl. netto nach KV/PV-Abzug
	Summe Einnahmen	1847	Gesamteinkommen netto/Monat
	AUSGABEN		
	Heimentgelt gesamt	4812	Haus Charlottenstift, Charlottenstr. 88
	abzügl. Pflegeversicherun gsleistung PG 4	-2250	AOK Nordost (§ 43 SGB XI)
	Eigenanteil Heimkosten	2562	Zu zahlender Betrag pro Monat

	Betriebskosten Leerwohnung	380	Schöneberger Ufer 41 (Hausgeld, NK-Vorauszahlung)
	Sonstige lfd. Ausgaben (Kleidung, Hygiene etc.)	120	Schätzung
	Summe Ausgaben	3062	Gesamtausgaben/Monat
	MONATLICHE UNTER-/ÜBERDECKUNG	-1215	< 0 = Unterdeckung

Word-Dokumente

Datei: 09_Genehmigungsantrag_Wohnungsverkauf_Entwurf.docx

Stefan Lichtenberg

Rechtsanwalt | Berufsbetreuer

Kanzlei Lichtenberg & Voss

Kurfürstendamm 194

10623 Berlin

An das

Amtsgericht Mitte

– Betreuungsgericht –

Littenstraße 12-17

10179 Berlin

Antrag auf betreuungsgerichtliche Genehmigung des Verkaufs der Eigentumswohnung

gem. § 1850 Nr. 1 BGB i.V.m. §§ 1849 ff. BGB

I. Sachverhalt

Der Unterzeichner wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Mitte vom 18. November 2024 (Az. 70 XVII 4421/24) als Berufsbetreuer für Frau Hildegard Sauer, geboren am 03. Juni 1939 in Stettin, wohnhaft im Pflegeheim „Haus Charlottenstift“, Charlottenstraße 88, 10117 Berlin, bestellt.

Der Aufgabenkreis umfasst u.a. die Vermögenssorge und die Wohnungsangelegenheiten.

Frau Sauer ist Eigentümerin einer Eigentumswohnung in der Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin (Grundbuch Berlin-Schöneberg, Blatt 44219, Flur 1, Flurstück 88a, 78,5 m², 3. Obergeschoss, Baujahr 1968/saniert 2004). Die Wohnung steht seit dem Einzug der Betreuten ins Pflegeheim am 02. Oktober 2024 dauerhaft leer.

II. Wirtschaftliche Situation

Das monatliche Nettoeinkommen der Betreuten beläuft sich auf 1.847,00 EUR (eigene Altersrente 712,30 EUR netto + Große Witwenrente 1.134,70 EUR netto; Bescheid DRV Bund vom 05.12.2024).

Das monatliche Gesamtentgelt für die stationäre Pflege im Haus Charlottenstift beträgt 4.812,00 EUR (§ 5 des Wohn- und Betreuungsvertrages vom 02.10.2024). Nach Abzug der Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung (Pflegegrad 4, AOK Nordost, 2.250,00 EUR/Monat) verbleibt ein monatlicher Eigenanteil von 2.562,00 EUR.

Die monatliche Unterdeckung beträgt somit 715,00 EUR (2.562,00 EUR Eigenanteil – 1.847,00 EUR Rente = 715,00 EUR). Hinzu kommen laufende Betriebskosten der Leerwohnung (Hausgeld, Nebenkostenvorauszahlungen) in Höhe von ca. 380,00 EUR/Monat, sodass die tatsächliche monatliche Unterdeckung bei ca. 1.095,00 EUR liegt.

Diese Unterdeckung wurde bislang durch Entnahmen aus dem Tagesgeldkonto der Betreuten bei der DKB Deutsche Kreditbank gedeckt. Das Tagesgeldguthaben hat sich seit Betreuungsbeginn von

22.500,00 EUR auf 18.240,00 EUR reduziert. Bei unveränderter Unterdeckung wäre dieses Konto innerhalb von ca. 17 Monaten erschöpft.

III. Bewertung der Immobilie

Zur Feststellung des aktuellen Verkehrswerts wurde ein Gutachten beauftragt. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Ing. Rolf Hartmann, Berlin, hat in seinem Gutachten vom 15. Februar 2025 (Gutachten-Nr. SV-HH-2025-44) den Verkehrswert der Eigentumswohnung mit

487.000,00 EUR (in Worten: vierhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

festgestellt. Das Gutachten liegt dem Antrag als Anlage bei.

IV. Stellungnahme der Angehörigen

Die Angehörigen der Betreuten wurden angehört:

1. Dr. Matthias Sauer (Sohn, geb. 1964, Rechtsanwalt, München): Herr Dr. Sauer befürwortet den Verkauf ausdrücklich und drängt auf eine zügige Durchführung. Er verweist auf die monatliche Unterdeckung und die damit verbundene Vermögensauszehrung.

2. Birgit Sauer-Kammholz (Tochter, geb. 1967, Krankenschwester, Hamburg): Frau Sauer-Kammholz hat mehrfach um Aufschub gebeten. Sie hat sich emotional gegen einen schnellen Verkauf ausgesprochen (die Familie ist in der Wohnung aufgewachsen) und prüft derzeit, ob ein Umzug der Betreuten in ein Hamburger Pflegeheim als Alternative in Betracht kommt. Mit Schreiben vom 03. April 2026 hat sie um Aufschub bis nach Pfingsten (16. Juni 2026) gebeten.

Der Unterzeichner nimmt die Bedenken der Tochter ernst. Angesichts des fortgeschrittenen Demenzzustands der Betreuten (GDS 6, MMST 9/30) und der gefestigten Situation im Haus Charlottenstift (seit Oktober 2024, gut eingewöhnt) hält der Unterzeichner einen Heimwechsel nach Hamburg für medizinisch nicht vertretbar. Dies entspricht auch der ärztlichen Einschätzung des behandelnden Hausarztes Dr. Pfeiffer.

V. Begründung des Antrags

Gemäß § 1850 Nr. 1 BGB bedarf die Verfügung über ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht der Genehmigung des Betreuungsgerichts. Diese Genehmigung ist hier erforderlich, da der Betreuer beabsichtigt, die Eigentumswohnung der Betreuten zu veräußern.

Die Veräußerung der Eigentumswohnung ist nach pflichtgemäßer Abwägung das Mittel der Wahl, um:

- die monatliche Unterdeckung der Pflegekosten dauerhaft zu decken,
- eine weitere Auszehrung des Vermögens der Betreuten zu verlangsamen,
- die laufenden Betriebskosten der Leerwohnung zu vermeiden,
- die Pflege der Betreuten langfristig auf sicherer finanzieller Grundlage zu stellen.

Eine Vermietung der Wohnung wäre als milderer Mittel zwar denkbar, erscheint aber aus mehreren Gründen nicht zielführend: (a) Der erzielbare Mietzins (ortsüblich ca. 1.400–1.600 EUR/Monat netto kalt) würde die Unterdeckung nur teilweise kompensieren und die laufenden Kosten nicht vollständig decken; (b) Die Bewirtschaftung durch einen Berufsbetreuer verursacht erheblichen Verwaltungsaufwand; (c) Eine spätere Veräußerung unter Mieter würde den Verkehrswert erheblich senken.

Der Erlös aus dem Verkauf soll auf das Tagesgeldkonto der Betreuten bei der DKB übertragen werden, soweit er nicht unmittelbar zur Deckung rückständiger Beträge benötigt wird.

VI. Antrag

Der Unterzeichner beantragt:

Das Amtsgericht Mitte – Betreuungsgericht – möge die Genehmigung für den Verkauf der Eigentumswohnung der Betreuten Hildegard Sauer, Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin (Grundbuch Berlin-Schöneberg, Blatt 44219), zum Verkehrswert gemäß Gutachten (487.000,00 EUR, ggf. nach Abstimmung mit dem Gericht auch zu einem moderaten Abschlag), gem. § 1850 Nr. 1 BGB erteilen.

VII. Anlagen

Anlage 1: Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Rolf Hartmann vom 15.02.2025 (Gutachten-Nr. SV-HH-2025-44)

Anlage 2: Auszug aus dem Vermögensverzeichnis nach § 1835 BGB (Stand 30.04.2026)

Anlage 3: Rentenbescheid DRV Bund vom 05.12.2024

Anlage 4: Heimvertrag Auszug / Entgeltnachweis Haus Charlottenstift

Anlage 5: Korrespondenz mit Angehörigen (chronologisch, 6 Schreiben)

Anlage 6: Stellungnahme Hausarzt Dr. Pfeiffer zur Heimwechsel-Frage (auf Anforderung)

Berlin, den _____ 2026

Stefan Lichtenberg

Rechtsanwalt | Berufsbetreuer

Kanzlei Lichtenberg & Voss | Kurfürstendamm 194 | 10623 Berlin

gesetzlicher Betreuer für Hildegard Sauer, Az. 70 XVII 4421/24

[ENTWURF – Stand 30.04.2026 – noch nicht eingereicht – Datum vor Einreichung aktualisieren]

Unser Zeichen:	SL/2026-Sauer-Wohnung
Datum:	(Entwurf, Stand: 30. April 2026)
Aktenzeichen:	70 XVII 4421/24
Betreute:	Hildegard Sauer, geb. 03.06.1939

PDF-Anhang: 01_Anregung_Betreuung_Bezirksamt_Mitte.pdf

Datei: 01_Anregung_Betreuung_Bezirksamt_Mitte.pdf

Bezirksamt Mitte von Berlin
Betreuungsbehörde
Mathilde-Jacob-Platz 1
10551 Berlin

An das
Amtsgericht Mitte
– Betreuungsgericht –
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Ihr Zeichen: –
Unser Zeichen: BT/2024-Sauer-H / SB: Dipl.-Soz. Renate Mühlbach
Datum: 04. Oktober 2024

Anregung zur Bestellung einer rechtlichen Betreuung / eines Berufsbetreuers
gemäß §§ 1814, 1816 Abs. 3 BGB

Betroffene Person:

Name:	Sauer, Hildegard
geb. am:	03. Juni 1939 in Stettin (heute: Szczecin, Polen)
Staatsangehörigkeit:	deutsch
Familienstand:	verwitwet
Bisherige Anschrift:	Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin
Aktuelle Anschrift:	Pflegeheim „Haus Charlottenstift“, Charlottenstraße 88, 10117 Berlin (seit 02.10.2024)
Rentenversicherung:	DE-RV 4421 88 1939 06 03 S

I. Sachverhalt

Die Betroffene, Frau Hildegard Sauer, wohnhaft zuletzt im Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin, wurde am 02. Oktober 2024 dauerhaft im Pflegeheim „Haus Charlottenstift“, Charlottenstraße 88, 10117 Berlin, aufgenommen. Ihre frühere Eigentumswohnung steht seither leer.

Nach ärztlicher Auskunft (vgl. Arztbrief der Gedächtnissprechstunde der Charité – Universitätsmedizin Berlin vom 12. September 2024) leidet Frau Sauer an einer schweren Demenz vom Alzheimer-Typ (GDS-Stadium 6 nach Reisberg). Der Mini-Mental-Status-Test (MMST) ergab einen Wert von 9 von 30 Punkten. Eine Geschäftsfähigkeit ist nicht mehr gegeben.

Frau Sauer ist nicht in der Lage, ihren Willen rechtswirksam zu äußern oder ihre finanziellen und persönlichen Angelegenheiten zu besorgen. Eine Vorsorgevollmacht, die eine Betreuerbestellung entbehrlich machen würde, liegt nicht vor.

II. Angehörige / Vorgeschichte

Frau Sauer hat zwei erwachsene Kinder:

1. **Dr. Matthias Sauer**, geb. 1964, Rechtsanwalt, wohnhaft in München. Herr Dr. Sauer hat mit Schreiben vom 28. September 2024 beim Betreuungsgericht angeregt, einen Berufsbetreuer zu bestellen, nachdem zwischen ihm und seiner Schwester keine Einigung über die Vermögensverwaltung erzielt werden konnte. Er verweist insbesondere auf die drohende Unterdeckung der Heimkosten durch laufende Einnahmen.

2. **Birgit Sauer-Kammholz**, geb. 1967, Krankenschwester, wohnhaft in Hamburg. Frau Sauer-Kammholz hatte sich ursprünglich bereit erklärt, als ehrenamtliche Betreuerin tätig zu werden. Sie teilt jedoch die Einschätzung ihres Bruders hinsichtlich der Dringlichkeit und des Umfangs von Vermögensdispositionen nicht und steht einem schnellen Verkauf der elterlichen Eigentumswohnung skeptisch gegenüber.

Ansichts des erkennbaren Interessenkonflikts zwischen den Kindern und der Komplexität der Vermögenslage (u.a. Eigentumswohnung, Wertpapierdepot, Bausparvertrag) hält die Betreuungsbehörde die Bestellung eines Berufsbetreuers für erforderlich und geeignet.

III. Vorgeschlagener Betreuer

Die Behörde schlägt vor, Herrn Rechtsanwalt **Stefan Lichtenberg**, Kanzlei Lichtenberg & Voss, Kurfürstendamm 194, 10623 Berlin, als Berufsbetreuer zu bestellen. Herr Lichtenberg ist als Berufsbetreuer nach § 23 Abs. 1 BtOG registriert (Registriernummer: BB-BLN-2019-0441) und verfügt über langjährige Erfahrung in der rechtlichen Betreuung.

IV. Empfohlene Aufgabenkreise

- Gesundheitssorge
- Vermögenssorge
- Wohnungsangelegenheiten
- Behördenangelegenheiten

V. Beigefügte Unterlagen

- Arztbrief der Charité, Gedächtnissprechstunde, vom 12.09.2024
- Schreiben des Sohnes Dr. Matthias Sauer vom 28.09.2024
- Formular zur Sachverhaltsdarstellung der Betreuungsbehörde

Mit freundlichen Grüßen

Renate Mühlbach
Dipl.-Sozialarbeiterin
Betreuungsbehörde Bezirksamt Mitte von Berlin

PDF-Anhang: 02_Arztbrief_Charite_Gedaechtnissprechstunde.pdf

Datei: 02_Arztbrief_Charite_Gedaechtnissprechstunde.pdf

An den/die behandelnden Arzt/Ärztin und das Betreuungsgericht

Patientin:	Sauer, Hildegard
Geburtsdatum:	03.06.1939
Adresse:	Pflegeheim „Haus Charlottenstift“, Charlottenstraße 88, 10117 Berlin
Fallnummer:	CH-PSY-2024-009874
Untersuchungsdatum:	12. September 2024
Auftraggeber:	Eigene Vorstellung durch Sohn Dr. M. Sauer und Tochter B. Sauer-Kammholz
Behandelnde Ärztin:	Dr. med. Kerstin Walther, Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie
Supervidierende Oberärztin:	Prof. Dr. med. Christiane Reuter

ÄRZTLICHER BERICHT

Gedächtnissprechstunde der Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie – Charité Campus Mitte

1. Vorstellungsgrund und Anamnese

Die 85-jährige Patientin Frau Hildegard Sauer, Witwe, stellte sich am 12.09.2024 in Begleitung ihrer beiden Kinder (Sohn Dr. Matthias Sauer und Tochter Birgit Sauer-Kammholz) in der Gedächtnissprechstunde vor. Anlass der Vorstellung war eine seit mehreren Jahren progredient verlaufende kognitive Beeinträchtigung mit zunehmendem Verlust von Alltagskompetenz und Orientierung.

Fremdanamnestisch berichten die Kinder übereinstimmend, dass Frau Sauer seit etwa vier Jahren eine zunehmende Vergesslichkeit zeige. Zunächst habe sie Termine und Alltagsgegenstände vergessen, inzwischen erkenne sie gelegentlich auch enge Familienangehörige nicht mehr. Eine eigenständige Wohn- und Haushaltsführung sei bereits seit ca. zwölf Monaten nicht mehr möglich. Die Patientin habe mehrfach den Herd brennend verlassen, das eigene Gebäude nicht wiedergefunden und sei wiederholt desorientiert aufgegriffen worden.

Vorerkrankungen: Arterielle Hypertonie (medikamentös eingestellt), Hypothyreose (L-Thyroxin 75 µg/d), Z.n. Schenkelhalsfraktur rechts 2019 (Hüftendoprothese). Keine bekannte psychiatrische Vorbehandlung.

2. Psychopathologischer Befund

Frau Sauer ist zu Beginn der Untersuchung wach, jedoch in allen Qualitäten deutlich desorientiert. Sie gibt an, sie befinde sich „zu Hause“ und das Jahr sei 1978. Affektiv erscheint sie freundlich-distanziert, gelegentlich ratlos. Psychomotorisch ruhig. Kein Hinweis auf produktiv-psychotisches Erleben. Florid depressive Symptome verneint.

3. Neuropsychologische Testung

Test	Ergebnis	Normwert	Bewertung
Mini-Mental-Status-Test (MMST)	9 / 30 Punkte	≥ 24 Punkte	Schwere Demenz
Uhrentest (Shulman)	Grad 5 (pathologisch)	Grad 1–2	Pathologisch

Global Deterioration Scale (GDS, Reisberg)	Stadium 6	Stadium 1–2	Schwere Demenz
Clinical Dementia Rating (CDR)	CDR 3	CDR 0	Schwere Demenz
Activities of Daily Living (ADL)	2 / 24 Punkte	≥ 20 Punkte	Schwere Beeinträchtigung

4. Diagnosen (ICD-10)

Hauptdiagnose: F00.1 Demenz bei Alzheimer-Krankheit mit spätem Beginn, schwer (GDS-Stadium 6)

Nebendiagnosen: I10 Essentielle Hypertonie | E03.9 Hypothyreose | Z96.64 Hüfttotalendoprothese rechts | Z86.6 Z.n. Schenkelhalsfraktur

5. Beurteilung und Empfehlungen

Bei Frau Hildegard Sauer besteht eine schwere Demenz vom Alzheimer-Typ (GDS 6). Auf Basis der neuropsychologischen Testung sowie des klinischen Befunds ist **Geschäftsfähigkeit im Sinne von § 104 Nr. 2 BGB** nicht mehr gegeben. Die Patientin ist nicht in der Lage, die Bedeutung rechtserheblicher Erklärungen zu erkennen oder danach zu handeln.

Es wird dringend empfohlen:

- Einleitung eines Betreuungsverfahrens beim zuständigen Amtsgericht
- Aufnahme in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung (bereits initiiert)
- Medikamentöse Therapie: Donepezil 10 mg/d (Eskalation auf Rivastigmin-Pflaster wenn verträglich), Memantine 20 mg/d
- Pflegegelder-Begutachtung durch den MDK

Berlin, 12. September 2024

Dr. med. Kerstin Walther
Fachärztin für Psychiatrie
Charité – Universitätsmedizin Berlin

Prof. Dr. med. Christiane Reuter
Oberärztin, Gedächtnissprechstunde

Dieser Bericht ist vertraulich. Er darf nur an behandelnde Ärzte/Ärztinnen, Betreuungsbehörden oder Gerichte weitergegeben werden.

PDF-Anhang: 03_Beschluss_AG_Mitte_18-11-2024.pdf

Datei: 03_Beschluss_AG_Mitte_18-11-2024.pdf

AMTSGERICHT MITTE

Betreuungsgericht

Aktenzeichen: 70 XVII 4421/24
Beschlussdatum: 18. November 2024
Richterin: Richterin am Amtsgericht Susanne Hartmann
Urkundsbeamtin: Petra Köhler, Justizangestellte

B E S C H L U S S

In der Betreuungssache

der **Hildegard Sauer**,
geboren am 03. Juni 1939 in Stettin,
wohnhaft: Pflegeheim „Haus Charlottenstift“, Charlottenstraße 88, 10117 Berlin
– Betroffene –

hat das Amtsgericht Mitte – Betreuungsgericht – durch die Richterin am Amtsgericht Hartmann am 18. November 2024 beschlossen:

1. Für die Betroffene wird Betreuung angeordnet.

2. Zum Betreuer wird bestellt:

Stefan Lichtenberg
Rechtsanwalt und Berufsbetreuer
Kanzlei Lichtenberg & Voss
Kurfürstendamm 194, 10623 Berlin

3. Der Aufgabenkreis des Betreuers umfasst:

- a) Gesundheitssorge**
- b) Vermögenssorge**
- c) Wohnungsangelegenheiten**
- d) Behördenangelegenheiten**

4. Die Betreuung ist befristet bis zum 17. November 2027.

Gründe

Die Anordnung der Betreuung beruht auf §§ 1814, 1816 BGB.

Aufgrund des ärztlichen Gutachtens (Arztbrief der Charité – Universitätsmedizin Berlin, Gedächtnissprechstunde, Dr. med. Kerstin Walther / Prof. Dr. med. Christiane Reuter, vom 12.09.2024, Fallnummer CH-PSY-2024-009874) steht fest, dass die Betroffene an einer schweren Demenz vom Alzheimer-Typ leidet (ICD-10: F00.1, GDS-Stadium 6). Der MMST-Wert von 9/30 Punkten bestätigt den Ausfall der Geschäftsfähigkeit im Sinne von § 104 Nr. 2 BGB. Die Betroffene kann ihre Angelegenheiten nicht selbst besorgen.

Eine Vorsorgevollmacht oder andere Instrumente, die eine Betreuerbestellung entbehrlich machen würden, liegen nicht vor. Zwischen den beiden erwachsenen Kindern der Betroffenen, Dr. Matthias Sauer und Birgit Sauer-Kammholz, besteht ein erkennbarer Interessenkonflikt hinsichtlich der Vermögensverwaltung, insbesondere bezüglich der Eigentumswohnung Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin. Aus diesem Grund ist die Bestellung eines Berufsbetreuers nach § 1816 Abs. 3 BGB angezeigt.

Herr Stefan Lichtenberg ist als Berufsbetreuer nach § 23 BtOG registriert (Registriernummer BB-BLN-2019-0441) und hat die Übernahme erklärt. Er ist geeignet und bereit, das Amt zu führen.

Der erste Berichtstermin nach § 1863 BGB ist auf den **30. April 2026** festgesetzt (verlängerter erster Berichtszeitraum gem. § 1863 Abs. 1 S. 2 BGB).

Die Vergütung des Berufsbetreuers richtet sich nach den Vorschriften des Vormünder- und Betreuervergütungsgesetzes (VBVG).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann die Betroffene, ihr Betreuer sowie Personen, denen die Fürsorge für die Betroffene obliegt, innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe dieses Beschlusses beim Amtsgericht Mitte Beschwerde einlegen (§ 303 Abs. 2 FamFG). Die Beschwerde muss schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle erklärt werden.

Berlin, 18. November 2024

gez. Hartmann
Richterin am Amtsgericht

*Ausgehoben am 20.11.2024 · Ausgefertigt: P. Köhler, Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Beglaubigte Abschrift für Betreuer Stefan Lichtenberg – Az. 70 XVII 4421/24*

PDF-Anhang: 04_Pflegegrad_4_Bescheid_MDK.pdf

Datei: 04_Pflegegrad_4_Bescheid_MDK.pdf

Betreuer: Stefan Lichtenberg, RA
Kanzlei Lichtenberg & Voss
Kurfürstendamm 194
10623 Berlin

Bescheidnummer:	AOK-PK-2024-MDK-33811-S
Versicherte:	Sauer, Hildegard, geb. 03.06.1939
Versichertennummer:	A 4421 8819 3906
Zuständige Pflegekasse:	AOK Nordost – Pflegekasse
Datum der Begutachtung:	19. November 2024 (MDK Berlin-Brandenburg)
Gutachterin:	Dipl.-Pflegewirtin Ines Bergmann, MDK Berlin-Brandenburg
Beschlussdatum:	27. November 2024
Wirksam ab:	01. Dezember 2024

BESCHEID über die Einstufung in einen Pflegegrad
gemäß § 18 i.V.m. §§ 14, 15 SGB XI

PFLEGEGRAD 4	Schwere Beeinträchtigung der Selbständigkeit
--------------	--

1. Bescheid

Nach Auswertung des Gutachtens des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK Berlin-Brandenburg) vom 19.11.2024 ergibt die Bewertung nach dem Neuen Begutachtungsassessment (NBA) für Frau Hildegard Sauer folgendes Ergebnis:

Modul	Bezeichnung	Gewichtung	Punkte (0–100)	gewichtete Punkte
1	Mobilität	10 %	62,5	6,25
2	Kognitive und kommunikative Fähigkeiten	–	93,75	(fließt in Modul 3 ein)
3	Verhaltensweisen / psych. Problemlagen	15 %	87,5	13,13
4	Selbstversorgung	40 %	82,81	33,13
5	Bewältigung von krankheitsbedingten Anforderungen	20 %	90,00	18,00
6	Gestaltung des Alltagslebens	15 %	100,00	15,00
Gesamtpunktzahl				85,51

Gesamtpunktzahl: **85,51 Punkte** → entspricht Pflegegrad 4 (70 bis unter 90 Punkte; schwere Beeinträchtigung der Selbständigkeit).

2. Festgestellte Leistungsansprüche (Auswahl)

Leistung	Monatlicher Betrag (EUR)	Rechtsgrundlage
Pflegesachleistungen (ambulant)	1.778,00 EUR	§ 36 SGB XI

Pflegegeld (häuslich, wenn selbst org.)	728,00 EUR	§ 37 SGB XI
Stationäre Pflege – Pflegeleistung	2.005,00 EUR	§ 43 SGB XI
Zuschuss Pflegehilfsmittel	bis 42,00 EUR	§ 40 SGB XI
Tages- u. Nachtpflege	1.298,00 EUR	§ 41 SGB XI

Hinweis: Da Frau Sauer vollstationär untergebracht ist, wird der Betrag gemäß § 43 SGB XI (stationäre Pflege) geleistet. Für das Haus Charlottenstift beläuft sich der Leistungsbetrag ab 01.01.2025 auf **2.200,00 EUR/Monat** (nach Pflegesatzverhandlung gemäß § 85 SGB XI).

3. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der AOK Nordost, Pflegekasse, einzulegen.

Berlin, 27. November 2024

Im Auftrag
AOK Nordost – Pflegekasse
Bereich Pflegeleistungen

PDF-Anhang: 06_Heimvertrag_Auszug.pdf

Datei: 06_Heimvertrag_Auszug.pdf

WOHN- UND BETREUUNGSVERTRAG

– Auszug (§§ 5, 7, 9, 14 WBVG) –

Einrichtung:	Haus Charlottenstift, Charlottenstraße 88, 10117 Berlin
Träger:	Charlottenstift gemeinnützige GmbH, HRB 123456 B
Bewohner/in:	Sauer, Hildegard, geb. 03.06.1939
Einzugsdatum:	02. Oktober 2024
Zimmer:	Zimmer Nr. 214 (Einzelzimmer, 18,5 m², 2. OG, Innenhof)
Pflegegrad:	Pflegegrad 4 (rückwirkend ab 01.12.2024 anerkannt)
Vertrags-Nr.:	HCS-2024-0287
Betreuer (ges. Vertreter):	Stefan Lichtenberg, RA, Kurfürstendamm 194, 10623 Berlin

§ 5 Entgeltvereinbarung (monatlich)

Position	Betrag/Monat (EUR)	Grundlage
Pflege (einrichtungseinheitlicher Eigenanteil)	2.862,00	§ 82a SGB XI
Unterkunft und Verpflegung	1.282,00	Pflegesatzvereinbarung
Investitionskosten (§ 82 SGB XI)	428,00	Investitionskostenbescheid
Ausbildungsumlage	240,00	PQSGEntgV
SUMME Gesamtentgelt	4.812,00	
abzügl. Leistungsbetrag Pflegeversicherung PG 4	– 2.250,00	AOK Nordost (ab 01.01.2025)
EIGENANTEIL Bewohnerin (monatlich)	2.562,00	

Hinweis zur Finanzierungslücke: Das monatliche Renteneinkommen der Bewohnerin beträgt 1.847,00 EUR (netto). Der monatliche Eigenanteil übersteigt das Renteneinkommen um **715,00 EUR**. Diese Unterdeckung macht die Verwertung von Vermögenswerten notwendig (vgl. § 19 SGB XI, nachrangige Sozialhilfe erst nach Vermögensverzehr).

§ 7 Leistungsbeschreibung (Auszug)

Das Haus Charlottenstift erbringt vollstationäre Pflege nach SGB XI und SGB XII. Inbegriffen sind: pflegerische Versorgung rund um die Uhr durch examiniertes Pflegepersonal, Unterkunft im Einzelzimmer, drei Mahlzeiten täglich plus Zwischenmahlzeiten, Wäscheversorgung, soziale Betreuung und Aktivierung, Hausnotruf sowie allgemeine Verwaltungsleistungen.

§ 9 Kündigung

Der Vertrag kann mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Der gesetzliche Betreuer ist zur Kündigung berechtigt. Die Kündigung durch die Einrichtung ist nur aus

Haus Charlottenstift Berlin

Stationäre Pflege · Kurzzeitpflege · Tagespflege
Charlottenstraße 88 · 10117 Berlin · Tel.: (030) 20 61 89-0

wichtigem Grund möglich (§ 12 Abs. 1 WBVG).

Berlin, 02. Oktober 2024

Thomas Wenzel	Stefan Lichtenberg RA
Einrichtungsleiter Haus Charlottenstift	Gesetzl. Betreuer für Hildegard Sauer

Dies ist ein Auszug des vollständigen Wohn- und Betreuungsvertrages. Der vollständige Vertrag ist in der Betreuungsakte hinterlegt.

PDF-Anhang: 07_Renteneinkommen_Bescheid.pdf

Datei: 07_Renteneinkommen_Bescheid.pdf

Stefan Lichtenberg, RA
Kanzlei Lichtenberg & Voss
Kurfürstendamm 194
10623 Berlin
(als gesetzlicher Betreuer für Hildegard Sauer)

Rentenartennummer: 01 (Altersrente) / 03 (Witwenrente)
Versicherungsnummer: W 123 456 789 A 03
Bescheidnummer: DRV-B-2024-RE-88412-S
Datum: 05. Dezember 2024
Bearbeiterin: Claudia Henning, Sachgebiet Hinterbliebenenrenten

RENTENBESCHIED

Auskunft über laufende Rentenleistungen gemäß § 109 SGB VI

1. Persönliche Daten

Name: Sauer, Hildegard | Geburtsdatum: 03.06.1939 | Versicherungsnummer: W 123 456 789 A 03

2. Rentenbezug

Rentenart	Beginn	Betrag brutto	Betrag netto*
Altersrente (eigene Versicherung)	01.07.2004	782,55 EUR	712,30 EUR
Große Witwenrente (nach § 46 Abs. 2 SGB VI)	01.09.2001	1.247,80 EUR	1.134,70 EUR
GESAMT		2.030,35 EUR	1.847,00 EUR

* Netto nach Abzug der Beiträge zur Krankenversicherung der Rentner (KVdR) 7,3 % + 1,5 % Zusatzbeitrag AOK Nordost = 8,8 %, Pflegeversicherung 4,00 % (kinderlos nach Vollendung des 23. Lebensjahres, Beitragszuschlag 0,35 %).

3. Zahlungsweise und Kontoverbindung

Die Rente wird monatlich im Voraus am letzten Bankarbeitstag des Vormonats auf das bei der DRV hinterlegte Konto überwiesen.

Kontoinhaber: Hildegard Sauer
Geldinstitut: Berliner Sparkasse
IBAN: DE12 1005 0000 **** * 4421 (letzten 4 Stellen: 4421)

4. Anpassung und Valorisierung

Die Renten werden entsprechend der Rentenanpassungsverordnung angepasst. Ab 01.07.2024 wurden die Renten um 4,57 % erhöht. Die oben genannten Beträge berücksichtigen diese Erhöhung bereits.

Berlin, 05. Dezember 2024

Im Auftrag

Deutsche Rentenversicherung Bund

Claudia Henning, Sachgebietsleitung Hinterbliebenenrenten

PDF-Anhang: 08_Korrespondenz_Geschwister.pdf

Datei: 08_Korrespondenz_Geschwister.pdf

KORRESPONDENZMAPPE

Betreuungsakte Hildegard Sauer | Az. 70 XVII 4421/24 | Betreuer: RA Stefan Lichtenberg |
Zusammengestellt am 30.04.2026

E-Mail 1 / 6

15. Januar 2026, 09:42
Uhr

Von: Dr. Matthias Sauer <m.sauer@sauer-recht.de>

An: Stefan Lichtenberg <lichtenberg@lv-recht.de>

Betreff: Wohnungsverkauf – dringende Bitte um Beschleunigung

Sehr geehrter Herr Lichtenberg,

ich melde mich erneut wegen der Eigentumswohnung meiner Mutter in der Schöneberger Ufer 41. Die monatliche Unterdeckung beläuft sich, wie ich Ihren letzten Unterlagen entnehme, auf ca. 715,– EUR monatlich. Hochgerechnet auf das gesamte Jahr ergibt das einen Vermögensverzehr von über 8.500,– EUR – und das, obwohl die Wohnung bereits seit Oktober 2024 leer steht und keinerlei Erträge bringt, aber weiterhin Betriebskosten, Rücklagen und Hausgeld verursacht (monatlich ca. 380,– EUR nach meiner Berechnung).

Ich bitte Sie dringend, das Genehmigungsverfahren beim Betreuungsgericht einzuleiten. Je länger wir warten, desto mehr Substanz verliert das Erbe meiner Mutter – das kann nicht in ihrem Interesse sein. Ein Gutachten über den Verkehrswert sollte unverzüglich in Auftrag gegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Matthias Sauer

E-Mail 2 / 6

22. Januar 2026, 17:08
Uhr

Von: Birgit Sauer-Kammholz <b.sauer-kammholz@gmail.com>

An: Stefan Lichtenberg <lichtenberg@lv-recht.de>

Betreff: Unsere Mutter und die Wohnung – bitte keine übereilten Entscheidungen

Sehr geehrter Herr Lichtenberg,

ich habe von der E-Mail meines Bruders erfahren. Ich möchte Sie bitten, nicht vorschnell zu handeln. Die Wohnung in der Schöneberger Ufer 41 ist für mich – und war es für meine Mutter – weit mehr als eine Immobilie. Wir sind dort aufgewachsen. Meine Mutter hat in dieser Wohnung fast 50 Jahre gelebt und ihren Mann verloren.

Ich überlege ernsthaft, ob es nicht eine Alternative zum Verkauf gibt: Ich selbst könnte die Wohnung übernehmen oder zumindest dafür sorgen, dass sie nicht dauerhaft leersteht. Außerdem gibt es in Hamburg gute Pflegeeinrichtungen. Es wäre für mich leichter, meine Mutter zu besuchen, wenn sie näher bei mir wäre. Ich bitte um sechs Monate Bedenkzeit, bevor ein Verkaufsverfahren eingeleitet wird.

Mit freundlichen Grüßen
Birgit Sauer-Kammholz

27. Januar 2026, 21:34
Uhr

E-Mail 3 / 6

Von: Dr. Matthias Sauer <m.sauer@sauer-recht.de>

An: Birgit Sauer-Kammholz <b.sauer-kammholz@gmail.com>

Betreff: Re: Wohnung Mama – kannst du das wirklich nicht sehen?

Birgit,

ich verstehe deine Gefühle – natürlich hänge ich an der Wohnung. Aber du kannst nicht mit Sentimentalität ein finanzielles Problem lösen! Mama braucht jetzt Geld für ihre Pflege, nicht Erinnerungen an früher. Jede Verzögerung kostet uns real Geld – Geld, das Mama gehört.

Deine Idee mit dem Umzug nach Hamburg: Das wäre eine enorme Belastung für Mama. Mit Pflegegrad 4 und schwerem Alzheimer einen Heimwechsel durchzuführen ist nach allem, was ich gelesen habe, medizinisch problematisch. Das weißt du als Pflegefachkraft doch selbst.

Ich bitte dich wirklich: Lass uns gemeinsam das Vernünftige tun.

Matthias

28. Januar 2026, 10:19
Uhr

E-Mail 4 / 6

Von: Birgit Sauer-Kammholz <b.sauer-kammholz@gmail.com>

An: Dr. Matthias Sauer <m.sauer@sauer-recht.de>

Betreff: Re: Re: Wohnung Mama

Matthias,

ich finde deinen Ton verletzend. Ich denke nicht nur sentimental, sondern auch an den Willen unserer Mutter. Mama hat noch vor wenigen Jahren gesagt, dass ihr die Wohnung sehr wichtig ist. In der Patientenverfügung steht sinngemäß, dass sie in ihrem gewohnten Umfeld bleiben möchte – das bezog sich zwar auf die Wohnung, aber es zeigt ihre Haltung.

Ich habe übrigens mit Herrn Lichtenberg gesprochen. Er hat erklärt, dass für den Wohnungsverkauf eine gerichtliche Genehmigung erforderlich ist (§ 1850 BGB) und dass er beide Kinder anhören muss. Ich werde meinen Standpunkt dort einbringen.

Ich mache dir keinen Vorwurf wegen des Geldes. Ich bitte nur um ein bisschen mehr Zeit und Bedacht.
Birgit

10. Februar 2026, 11:55
Uhr

E-Mail 5 / 6

Von: Stefan Lichtenberg <lichtenberg@lv-recht.de>

An: Dr. Matthias Sauer; Birgit Sauer-Kammholz

Betreff: Betreuung Hildegard Sauer – Az. 70 XVII 4421/24 – Wohnungsverkauf: Stand und weiteres Vorgehen

Sehr geehrte Frau Sauer-Kammholz, sehr geehrter Herr Dr. Sauer,

ich möchte Sie über das weitere Vorgehen informieren. Als Berufsbetreuer Ihrer Mutter bin ich verpflichtet, ausschließlich in deren Interesse zu handeln (§ 1821 BGB).

Zum Wohnungsverkauf gilt: Gemäß § 1850 Nr. 1 BGB bedarf die Verfügung über Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte der Genehmigung des Betreuungsgerichts. Ich werde daher zunächst ein Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen einholen und dieses zusammen mit einem Genehmigungsantrag dem Amtsgericht Mitte vorlegen.

Beide Kinder der Betreuten haben im Genehmigungsverfahren das Recht, ihre Stellungnahme einzubringen. Das Gericht wird Sie ggf. anhören. Ich werde Sie über den Fortgang informieren.

Die monatliche Unterdeckung ist real und ich nehme sie ernst. Gleichzeitig sind die Mittel noch ausreichend, um das Genehmigungsverfahren ordnungsgemäß zu führen. Ich bitte um Verständnis, dass ich keine übereilten Schritte unternehmen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Lichtenberg

Rechtsanwalt | Berufsbetreuer

Kanzlei Lichtenberg & Voss | Kurfürstendamm 194 | 10623 Berlin

03. April 2026, 14:22 Uhr

E-Mail 6 / 6

Von: Birgit Sauer-Kammholz <b.sauer-kammholz@gmail.com>

An: Stefan Lichtenberg <lichtenberg@lv-recht.de>

Betreff: Bitte um Aufschub des Genehmigungsantrags bis nach Pfingsten

Sehr geehrter Herr Lichtenberg,

ich bitte Sie, die Einreichung des Genehmigungsantrags für den Wohnungsverkauf bis nach Pfingsten (14.–16. Juni 2026) aufzuschieben. Ich habe in den letzten Wochen mit einem Hamburger Pflegeheim gesprochen, das meiner Mutter einen Platz in Aussicht gestellt hat. Ich möchte diese Option – inklusive der Frage, wie ein eventueller Umzug organisiert werden könnte – in Ruhe prüfen.

Mir ist bewusst, dass ein Umzug für meine Mutter in ihrem Zustand ein erheblicher Eingriff wäre. Aber ich möchte wenigstens die Möglichkeit geprüft haben, bevor die Wohnung unwiederbringlich weg ist.

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und Ihre Geduld.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Sauer-Kammholz

*Ende der Korrespondenzmappe – zusammengestellt durch Betreuer Stefan Lichtenberg für den Jahresbericht nach § 1863 BGB
(Stichtag 30.04.2026)*

PDF-Anhang: 10_Patientenverfuegung_2019.pdf

Datei: 10_Patientenverfuegung_2019.pdf

PATIENTENVERFÜGUNG

gemäß § 1827 BGB (früher: § 1901a BGB)

Angaben zur Person

Ich, **Hildegard Sauer**, geboren am **03. Juni 1939** in Stettin, wohnhaft Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin, treffe für den Fall, dass ich meinen Willen nicht mehr äußern kann, folgende Verfügungen:

Anwendungsbereich

Diese Verfügung gilt für den Fall, dass ich aufgrund von Bewusstlosigkeit, fortgeschrittener Demenz, schwerem Hirnschaden oder ähnlicher Ursachen dauerhaft nicht mehr in der Lage bin, meinen Willen zu äußern oder zu verstehen, was um mich herum geschieht.

Meine Festlegungen zu medizinischen Maßnahmen

1. Lebenserhaltende Maßnahmen:

Wenn keine Aussicht auf Wiedererlangung des Bewusstseins oder auf ein Leben in Würde besteht, möchte ich **keine lebensverlängernden Maßnahmen**. Das bedeutet insbesondere: keine künstliche Beatmung, keine kardiopulmonale Reanimation, keine künstliche Ernährung (Magensonde, PEG-Sonde), keine intensivmedizinische Behandlung, die ausschließlich das Sterben verlängert.

2. Schmerzbehandlung:

Ich wünsche ausreichende Schmerzlinderung und palliativmedizinische Versorgung, auch wenn dies eine Lebensverkürzung als Nebeneffekt haben sollte.

3. Wohnen und Vertrautheit:

Solange es möglich ist, möchte ich in meiner gewohnten Umgebung verbleiben. Ich wünsche mir, dass Vertrautes – mein Zuhause, meine Möbel, meine Bücher, Fotos meiner Familie – in meiner Nähe sind.

4. Religiöses und seelsorgerisches Begleitung:

Ich bin evangelisch-lutherisch. Ich wünsche mir im Sterben die Begleitung eines evangelischen Geistlichen.

Hinweis zum Aufbewahrungsort

Eine Kopie dieser Verfügung befindet sich beim Hausarzt, Dr. med. Gerhard Pfeiffer, Schöneberger Ufer 58, 10785 Berlin, sowie bei meiner Tochter Birgit Sauer-Kammholz. Das Original liegt in meiner Wohnung im Schreibtisch.

[Handschriftliche Unterschrift der Verfasserin:]

Hildegard Sauer

Berlin, den 14. März 2019

[Anmerkung zur Akte: Dokument liegt im Original handschriftlich unterschrieben vor. Unterschrift und Datum entsprechen dem Schriftbild der Betroffenen. Kopie beglaubigt durch Kanzlei Lichtenberg & Voss am 22.11.2024.]

PDF-Anhang: 12_Mietvertrag_Wohnung_alt.pdf

Datei: 12_Mietvertrag_Wohnung_alt.pdf

HINWEIS: DIESES DOKUMENT IST IRRTÜMLICH IN DIE AKTE ABGELEGT WORDEN

Die Wohnung Schöneberger Ufer 41, 10785 Berlin ist **Wohneigentum** der Betreuten Hildegard Sauer (Grundbuch Berlin-Schöneberg, Blatt 44219, Flur 1, Flurstück 88a). Es existiert kein Mietverhältnis. Dieser Mietvertrag wurde irrtümlich abgeheftet und betrifft eine frühere Mietwohnung, die Frau Sauer vor dem Erwerb der Eigentumswohnung bewohnte.

Dieses Dokument kann archiviert oder vernichtet werden. Es ist für das Betreuungsverfahren und den Wohnungsverkauf ohne Relevanz.

Mietvertrag (historisch, nicht relevant)

– Dokument für Archivzwecke –

Zwischen

Vermieter: Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Schöneberg GmbH (WBS), Motzstraße 51, 10777 Berlin

Mieter: Hildegard Sauer, geb. Wendt, geb. 03.06.1939, und Friedrich Karl Sauer, geb. 02.11.1934 (†)
wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

Die Wohnung Schöneberger Ufer 22, 1000 Berlin 30 (heute: 10785 Berlin), 3. Obergeschoss rechts, ca. 68 m², wird dem Mieter zu Wohnzwecken überlassen.

§ 2 Mietbeginn

Das Mietverhältnis beginnt am 01. April 1968.

§ 3 Miete

Die monatliche Grundmiete beträgt DM 348,- (dreihundertachtundvierzig Deutsche Mark). Betriebskosten werden gesondert abgerechnet.

Berlin, den 12. März 1968

Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Schöneberg GmbH

H. und F. K. Sauer

Anmerkung: Dieses Mietverhältnis wurde zum 31.12.1984 aufgelöst, als Frau und Herr Sauer die Eigentumswohnung Schöneberger Ufer 41 erwarben.