



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZB 335/16

vom

30. November 2016

in der Betreuungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 1821 Abs. 1, 1908 i Abs. 1

Zu den Voraussetzungen für die betreuungsgerichtliche Genehmigung des Verkaufs eines Grundstücks des Betroffenen durch den Betreuer (im Anschluss an Senatsbeschlüsse vom 9. Januar 2013 - XII ZB 334/12 - FamRZ 2013, 438 und vom 25. Januar 2012 - XII ZB 479/11 - FamRZ 2012, 967; Senatsurteil BGHZ 182, 116 = FamRZ 2009, 1656).

BGH, Beschluss vom 30. November 2016 - XII ZB 335/16 - LG Frankfurt (Oder)
AG Bernau bei Berlin

4. ...

5. ...

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. November 2016 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Nedden-Boeger und Guhling und die Richterin Dr. Krüger

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des weiteren Beteiligten zu 5 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 10. Juni 2016 wird zurückgewiesen.

Das Rechtsbeschwerdeverfahren ist gerichtsgebührenfrei. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Wert: 220.000 €

Gründe:

I.

- 1 Gegenstand des Verfahrens ist die Genehmigung des von der Betreuerin vorgenommenen Verkaufs eines Grundstücks des Betroffenen.
- 2 Der im Jahre 1947 geborene Betroffene leidet unter einem ausgeprägten hirnrorganischen Psychosyndrom und einer Tetraparese. Er befindet sich im Wachkoma und wird seit Anfang 2012 in einer Intensivpflegeeinrichtung betreut. Eine Verständigung ist mit ihm jedenfalls seitdem nicht mehr möglich. Seit März 2012 besteht eine Betreuung für den Betroffenen, deren Aufgabenkreis unter

anderem die Vermögenssorge umfasst und die seit April 2013 von der Beteiligten zu 1 (im Folgenden: Betreuerin), einer Berufsbetreuerin, geführt wird.

3 Der Betroffene verfügte ursprünglich neben Wertpapieren, Kontoguthaben und Lebensversicherungen auch über zwei Grundstücke, nämlich ein Wochenendgrundstück und das von ihm bis zum Umzug in die Einrichtung bewohnte, im östlichen Umland von Berlin gelegene Hausanwesen. Das Wochenendgrundstück verkaufte die Betreuerin mit betreuungsgerichtlicher Genehmigung im Juli 2014 für 95.500 €. Darüber hinaus betrieb sie unter Einschaltung eines Maklerbüros ab Anfang 2014 auch den Verkauf des Hausanwesens. Ein Wertgutachten ergab zum Stichtag 23. September 2014 einen Verkehrswert von 230.000 €. Im März 2015 teilte das Maklerbüro mit, dass „nach gut einem Jahre intensiver Werbemaßnahmen (...) endlich ein konkretes und unterlegtes Angebot mit 220.000 €“ vorliege. Am 9. Juni 2015 schloss die Betreuerin daraufhin einen notariellen Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von 220.000 € über das Hausanwesen.

4 Am 16. Juni 2015 hat sie beim Amtsgericht die betreuungsgerichtliche Genehmigung dieses Kaufvertrags beantragt. Das Amtsgericht hat dem Betroffenen einen Verfahrenspfleger (Beteiligter zu 5) bestellt, der sich unter anderem wegen noch bestehender Kontoguthaben des Betroffenen sowie der Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Wochenendgrundstücks gegen die Genehmigung ausgesprochen hat. Das Amtsgericht hat die Genehmigung versagt, weil der Verkauf aus finanzieller Sicht nicht erforderlich sei. Auf die von der Betreuerin namens des Betroffenen eingelegte Beschwerde hat das Landgericht diesen Beschluss abgeändert, die Erklärungen der Betreuerin zur notariellen Kaufvertragsurkunde betreuungsgerichtlich genehmigt und die Rechtsbeschwerde zugelassen.

5 Mit seiner Rechtsbeschwerde will der Verfahrenspfleger erreichen, dass die amtsgerichtliche Entscheidung wiederhergestellt wird.

II.

6 Die Rechtsbeschwerde bleibt ohne Erfolg.

7 1. Das Landgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

8 Der Kaufvertrag liege nach Abwägung aller Vorteile und Risiken im mutmaßlichen Interesse des Betroffenen. Für die Entscheidung über die Genehmigung seien grundsätzlich die zu Rechtsgeschäften für Minderjährige oder Pfleglinge entwickelten Grundsätze zu beachten, allerdings nicht ohne weiteres auf das Betreuungsrecht übertragbar, sondern nur entsprechend anwendbar. Denn das Betreuungsgericht habe sich vorrangig an den Wünschen des Betreuten auszurichten, soweit dies dessen Wohl nicht zuwiderlaufe und dem Betreuer zuzumuten sei. Daher könne bei der Genehmigung eines Grundstücksverkaufs nicht allein darauf abgestellt werden, ob dieser wirtschaftlich sinnvoll sei. Die Entscheidung über die Genehmigung müsse sich auch nicht davon leiten lassen, das Vermögen des Betroffenen in seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten.

9 Eine sachbezogene Kommunikation mit dem Betroffenen darüber, ob das Grundstück in seinem Vermögen verbleiben solle, sei vorliegend nicht möglich, so dass auf seinen hypothetischen Willen abzustellen sei. Er könne das Grundstück nicht nutzen und befinde sich seit über viereinhalb Jahren in einer Intensivpflegeeinrichtung. Eine Rückkehr auf das Grundstück komme nicht mehr in Betracht. Welche Vorstellungen der Betroffene darüber hatte, was mit dem Wohngrundstück nach der Aufgabe des Wohnsitzes und der selbständigen

Lebensführung geschehen sollte, habe nicht ermittelt werden können. Bei vernünftiger Betrachtung könne es nicht seinem mutmaßlichen Interesse entsprechen, dass das Grundstück seit November 2011 leer stehe. Immerhin fielen nach dem Vorbringen der Betreuerin laufende Kosten an. Anknüpfungstatsachen dafür, dass es für ihn verwaltet oder vermietet werden solle, fehlten gleichfalls. Eine solche Nutzung entspreche auch nicht allgemeiner Lebenserfahrung, weil Grundeigentum verpflichte und eine nicht unbeachtliche wirtschaftliche Belastung darstellen könne. Eine Vermietung sei mit den von der Betreuerin aufgezeigten wirtschaftlichen Risiken verbunden, zur Herstellung der Vermietbarkeit seien umfangreiche Investitionen vorzunehmen. Offen sei auch, ob sich überhaupt Mietinteressenten zu einer angemessenen Miete finden ließen, nachdem es trotz intensiver einjähriger Suche auch nur einen ernsthaften Kaufinteressenten gegeben habe. Grund hierfür seien die spezielle Raumaufteilung des Hauses, die eingeschränkte Benutzbarkeit der Fenster, der sichtbare Reparaturstau, die sechs Großbäume auf dem Grundstück sowie die anstehenden Kosten für den Straßenausbau.

10 Vor diesem Hintergrund bestünden auch gegen die Vertragsgestaltung und den Kaufpreis keine Bedenken. Letzterer liege bei 95 % des vom Sachverständigen geschätzten und damit im Bereich des errechneten Verkehrswerts, wobei zu beachten sei, dass sich der Verkehrswert in der Regel nicht exakt ermitteln lasse.

11 2. Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

12 a) Wie das Landgericht richtig gesehen hat, ist Maßstab für die gerichtliche Entscheidung über die Genehmigung das Interesse des Betreuten. Das Gericht hat dabei eine Gesamtabwägung aller Vor- und Nachteile sowie der Risiken des zu prüfenden Geschäfts für den Betroffenen vorzunehmen und

ausschließlich das Wohl und die Interessen des Betreuten zu berücksichtigen, nicht aber die Belange Dritter wie etwa potenzieller Erben. Ausgehend von den subjektiven Vorstellungen und Wünschen des Betroffenen als maßgeblichem Aspekt (§ 1901 Abs. 2 und 3 BGB) hat es sich auf den Standpunkt eines verständigen, die Tragweite des Geschäfts überblickenden Volljährigen zu stellen und kann deshalb auch Erwägungen der Zweckmäßigkeit und Nützlichkeit anstellen. Maßgebender Gesichtspunkt ist das Gesamtinteresse, wie es sich zur Zeit der tatrichterlichen Entscheidung darstellt (vgl. Senatsbeschlüsse vom 9. Januar 2013 - XII ZB 334/12 - FamRZ 2013, 438 Rn. 11 mwN und vom 25. Januar 2012 - XII ZB 479/11 - FamRZ 2012, 967 Rn. 9 mwN; Senatsurteil BGHZ 182, 116 = FamRZ 2009, 1656 Rn. 18 f.).

- 13 Die Abwägung aller für die Entscheidung in Betracht kommenden Gesichtspunkte ist Aufgabe des Tatrichters. Sie kann vom Rechtsbeschwerdegericht nur darauf hin überprüft werden, ob der Tatrichter die gesetzlichen Grenzen seines Beurteilungsspielraums überschritten oder einen unsachgemäßen, dem Sinn und Zweck des Gesetzes zuwiderlaufenden Gebrauch von seiner Entscheidungsbefugnis gemacht hat (Senatsbeschluss 25. Januar 2012 - XII ZB 479/11 - FamRZ 2012, 967 Rn. 10 mwN).
- 14 b) Diesen Maßgaben wird die angefochtene Entscheidung gerecht. Das Landgericht hat zunächst vergeblich versucht, einen konkreten oder mutmaßlichen Willen des Betroffenen zu ermitteln, und sodann entgegen der von der Rechtsbeschwerde vertretenen Auffassung eine umfassende Abwägung vorgenommen, deren Ergebnis rechtsbeschwerderechtlich nicht zu beanstanden ist.
- 15 aa) Der gemäß § 1908 i Abs. 1 BGB auf die Betreuung entsprechend anwendbaren Bestimmung des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BGB liegt der Gedanke zugrunde, dass vorhandenes Grundeigentum als eine besonders wert-

beständige Art des Vermögens dem Mündel möglichst erhalten bleiben und sein Verlust deshalb nur mit gerichtlicher Genehmigung möglich sein soll (vgl. RGZ 108, 356, 363; Erman/Saar BGB 14. Aufl. § 1821 Rn. 1; HK-BUR/Harm [Stand: August 2016] § 1821 BGB Rn. 5; jurisPK-BGB/Lafontaine [Stand: 15. Oktober 2016] § 1821 Rn. 2; Mugdan Gesamte Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch S. 602).

16 Der Erhalt von Grundvermögen ist jedoch nicht Selbstzweck. Die §§ 1908 i Abs. 1, 1821 BGB regeln vielmehr ausgehend von der grundsätzlichen Werthaltigkeit von Grundvermögen Fallgestaltungen, in denen vom Betreuer für den Betroffenen vorgenommene Rechtsgeschäfte einer gerichtlichen Kontrolle unterzogen werden, um dem in diesem Bereich typischer Weise bestehenden besonderen Bedürfnis für einen Schutz der wirtschaftlichen Interessen des Betroffenen Rechnung zu tragen. Das über die Genehmigung befindende Betreuungsgericht hat bei seiner Entscheidung, ob das Rechtsgeschäft zu genehmigen ist, allerdings den Zweck dieses Genehmigungserfordernisses zu berücksichtigen. Es bedarf daher sachlicher Gründe, um bei der erforderlichen Gesamtabwägung zu dem Ergebnis zu gelangen, dass das Rechtsgeschäft trotz des mit ihm verbundenen Verlustes von Grundvermögen im Interesse des Betroffenen liegt. Solche Gründe können im Einzelfall zum Beispiel in zu beachtenden Wünschen des Betroffenen (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 182, 116 = FamRZ 2009, 1656 Rn. 18 ff.), aber auch in wirtschaftlichen oder gegebenenfalls sonstigen die Zweckmäßigkeit betreffenden Erwägungen zu sehen sein.

17 bb) Ohne Rechtsfehler und von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen hat das Landgericht ausgeführt, eine Selbstnutzung des Hausanwesens werde dem Betroffenen nicht mehr möglich sein. Ein aktueller oder auch früher geäußelter Wunsch des Betroffenen, wie in diesem Fall mit dem Hausanwesen ver-

fahren werden solle, sei nicht feststellbar. Es hat sich bei seiner Genehmigungsentscheidung letztlich auf wirtschaftliche Erwägungen gestützt. Das hält sich auch in Anbetracht der von der Rechtsbeschwerde erhobenen Rügen noch im Rahmen des dem Tatrichter eröffneten Beurteilungsspielraums.

18 (1) Das Landgericht hat, wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der Beschwerdeentscheidung ergibt, erkannt, dass der Betroffene aufgrund seiner finanziellen Situation aktuell nicht gezwungen ist, das Anwesen zu verkaufen. Nach den im Sachverhalt wiedergegebenen Darlegungen der Betreuerin verfügt er über ein Barvermögen von 93.000 € und muss für Pflegeleistungen monatlich 1.835 € zuzahlen sowie an Miete 416 € aufbringen. Dem stehen nach den getroffenen Feststellungen monatliche Renteneinkünfte von rund 1.255 € gegenüber. Aus diesen Zahlen folgt, dass die vom Betroffenen für die Intensivpflegeeinrichtung zu tragenden Kosten auch ohne Grundstücksverkauf noch für einige Jahre ohne weiteres geleistet werden können. Dementsprechend hat das Landgericht auch nicht darauf abgestellt, dass der Verkauf notwendig sei, um den aktuellen Finanzbedarf des Betroffenen zu decken.

19 (2) Rechtlich nicht zu beanstanden ist, dass das Landgericht einen Verkauf als gegenüber einem fortgesetzten Leerstand des Hausanwesens deutlich vorteilhaft angesehen hat. Nach den getroffenen Feststellungen verursacht auch das unbewohnte Grundstück beständig nicht unerhebliche Kosten, die aus dem Barvermögen des Betroffenen zu bestreiten sind. Dass deren Höhe nicht im Einzelnen festgestellt ist, begründet entgegen der von der Rechtsbeschwerde erhobenen Rüge keinen Verstoß des Landgerichts gegen die Amtsermittlungspflicht des § 26 FamFG. Denn die in der Beschwerdeentscheidung angeführten Positionen - dabei auch Kosten der Heizung und der Aufrechterhaltung einer Wasserversorgung - treffen typischerweise den Eigentümer auch eines unbewohnten und nicht vermieteten Hausgrundstücks. Hinzu kommt vorliegend

die Feststellung des Landgerichts, dass - in ihrer Höhe noch nicht bekannte - Erschließungskosten als Straßenanlieger zu erwarten sind.

20 Zwar behauptet die Rechtsbeschwerde, ein Wertverlust sei nicht zu befürchten. Damit macht sie aber nicht geltend, das nicht bewohnte Hausgrundstück werde in absehbarer Zeit einen Wertzuwachs erfahren, der den laufenden Kosten als Vorteil gegenübersteht. Dies ergibt sich auch nicht aus dem von der Rechtsbeschwerde in Bezug genommenen, vor dem Landgericht gehaltenen Vortrag des Beteiligten zu 5, es sei mit einer Steigerung der Bodenrichtwerte zu rechnen. Denn das besagt nichts darüber, ob es auch zu einer Erhöhung des vom Sachverständigen nach dem Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswerts kommt, für den neben dem Bodenwert der sich aus dem mit andauerndem Leerstand und zunehmendem Gebäudealter abnehmende Wert der baulichen und sonstigen Anlagen maßgeblich ist.

21 Damit würde sich nach dem im Rechtsbeschwerdeverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt aber ein Fortbestehen des derzeitigen Zustandes erheblich zum wirtschaftlichen Nachteil des Betroffenen auswirken, ohne dass dem ein über den reinen Erhalt der Eigentümerstellung hinausgehender Vorteil gegenüberstünde, so dass der Verkauf insoweit im Interesse des Betroffenen liegt.

22 (3) Nicht anders verhält es sich vorliegend, wenn dem Grundstücksverkauf die Möglichkeit einer Vermietung gegenübergestellt wird. Eine solche ist allerdings jedenfalls dann, wenn der Betroffene wie hier wirtschaftlich nicht darauf angewiesen ist, rasch über einen größeren Geldbetrag zu verfügen, regelmäßig in wirtschaftlicher Hinsicht einem Verkauf vorzuziehen. Denn im Wege der Vermietung können grundsätzlich laufend Einkünfte für den Betroffenen erzielt werden, ohne dass er seine Stellung als Grundstückseigentümer aufge-

ben muss. Das Landgericht hat jedoch - von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen - zum einen festgestellt, dass die Herstellung der Vermietbarkeit umfangreiche Investitionen erforderte, die die Betreuerin in ihrer von der in der Beschwerdeentscheidung in Bezug genommenen Darstellung mit rund 23.000 € beziffert hat. Zum anderen hat es die Vermietbarkeit zu einem angemessenen Preis als zweifelhaft eingestuft. Wenn der Tatrichter bei dieser Sachlage zu der Einschätzung gelangt, dass der Versuch einer Vermietung keine wirtschaftlich sinnvolle Alternative zum Verkauf darstellt, ist das rechtsbeschwerderechtlich nicht zu beanstanden.

23 Nichts anderes folgt aus dem Einwand der Rechtsbeschwerde, mit dem Kaufpreis ließen sich derzeit kaum Zinserträge erwirtschaften. Das Landgericht hat sich bei seiner Abwägung nicht auf Zinseinkünfte als aus dem Verkauf folgenden Vorteil gestützt.

24 (4) Schließlich macht die Rechtsbeschwerde ohne Erfolg geltend, dass der Kaufpreis um 10.000 € hinter dem vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert zurückbleibt. Das Landgericht hat sich hiermit auseinandergesetzt. Trotz intensiver, mehr als ein Jahr andauernder Verkaufsbemühungen war allein das zum Vertragsschluss führende Kaufangebot eingegangen. Mit Blick hierauf trifft der Schluss des Landgerichts, die relativ geringfügige Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis stehe der Genehmigung nicht entgegen, nicht auf rechtliche Bedenken.

25 3. Von einer weiteren Begründung wird gemäß § 74 Abs. 7 FamFG abgesehen, weil sie nicht geeignet wäre, zur Klärung von Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung, zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung beizutragen.

Dose

Klinkhammer

Nedden-Boeger

Guhling

Krüger

Vorinstanzen:

AG Bernau bei Berlin, Entscheidung vom 24.09.2015 - 20 XVII 43/12 -

LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 10.06.2016 - 19 T 333/15 -