jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2000/3/14 4Ob51/00d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.03.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als Vorsitzenden und durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Griß, den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk als weitere Richter in der Sachwalterschaftssache der ***** 1913 geborenen Stefanie K*****, über den Revisionsrekurs des Sachwalters Dr. Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Dezember 1999, GZ 43 R 968/99t-73, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 20. Oktober 1999, GZ 7 P 61/96x-69, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die Entscheidung über den Antrag des Sachwalters vom 8. 10. 1999 (ON 68) unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufgetragen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht bestellte für die im Jahr 1913 geborene Betroffene zunächst deren Sohn Dr. Gerhard K***** am 23. 6. 1996 zum einstweiligen Sachwalter (ON 7) und am 4. 12. 1996 zum Sachwalter (ON 13), jeweils zur Besorgung aller Angelegenheiten der Betroffenen. Sodann enthob es am 2. 12. 1997 diesen Sachwalter (wegen verschiedener Interessenkollissionen) und bestellte den Revisionsrekurswerber zum Sachwalter (ON 31). Die Betroffene ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft in der Katastralgemeinde S*****, auf der ein Mehrfamilienhaus errichtet ist, dessen Wohnungen vermietet sind. Über den Antrag einer (offenbar von der Betroffenen oder vom vormaligen Sachwalter beauftragten) "Gebäudeverwaltung" als Vertreterin der Betroffenen auf Erhöhung der Hauptmietzinse ("gemäß §§ 18, 18a Abs 1 MRG iVm § 2 WWFSG-VO") entschied die Zentrale Schlichtungsstelle der Gemeinde Wien am 20. 8. 1999 (zu AZl MA 16-Schli-ZS 1/97/1812), für die Mietgegenstände des der Betroffenen gehörigen Hauses dem Grunde nach, dass die näher dargelegten Erhaltungsarbeiten im Ausmaß von 3,962.749,55 S und Verbesserungsarbeiten im Ausmaß von 75.540 S (Gesamtreparaturerfordernis: 4,038.289,55 S) eine Erhöhung der Hauptmietzinse um jeweils 12 S je m2 rechtfertigten; in der Entscheidungsbegründung legte diese Behörde ua dar, ausgehend von einem Hauptmietzinsaktivum per 28. 2. 1999 von 900.825,67 S ergebe sich ein Gesamterfordernis von 3,541.000 S.Das Erstgericht bestellte für die im Jahr 1913 geborene Betroffene zunächst deren Sohn Dr. Gerhard

K***** am 23. 6. 1996 zum einstweiligen Sachwalter (ON 7) und am 4. 12. 1996 zum Sachwalter (ON 13), jeweils zur Besorgung aller Angelegenheiten der Betroffenen. Sodann enthob es am 2. 12. 1997 diesen Sachwalter (wegen verschiedener Interessenkollissionen) und bestellte den Revisionsrekurswerber zum Sachwalter (ON 31). Die Betroffene ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft in der Katastralgemeinde S*****, auf der ein Mehrfamilienhaus errichtet ist, dessen Wohnungen vermietet sind. Über den Antrag einer (offenbar von der Betroffenen oder vom vormaligen Sachwalter beauftragten) "Gebäudeverwaltung" als Vertreterin der Betroffenen auf Erhöhung der Hauptmietzinse ("gemäß Paragraphen 18,, 18a Absatz eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 2, WWFSG-VO") entschied die Zentrale Schlichtungsstelle der Gemeinde Wien am 20. 8. 1999 (zu AZl MA 16-Schli-ZS 1/97/1812), für die Mietgegenstände des der Betroffenen gehörigen Hauses dem Grunde nach, dass die näher dargelegten Erhaltungsarbeiten im Ausmaß von 3,962.749,55 S und Verbesserungsarbeiten im Ausmaß von 75.540 S (Gesamtreparaturerfordernis: 4,038.289,55 S) eine Erhöhung der Hauptmietzinse um jeweils 12 S je m2 rechtfertigten; in der Entscheidungsbegründung legte diese Behörde ua dar, ausgehend von einem Hauptmietzinsaktivum per 28. 2. 1999 von 900.825,67 S ergebe sich ein Gesamterfordernis von 3,541.000 S.

Unter Vorlage dieser Entscheidung, weiters einer für 12 Monate verbindlichen Darlehenspromesse einer Bank-AG vom 19. 8. 1999 und eines "Schuldscheins" (= Schuld- und Pfandbestellungsurkunde der Betroffenen, vertreten durch den Sachwalter, und der Bank-AG über die Gewährung eines Darlehens von 3,541.000 S samt Nebengebühren an die Betroffene und über dessen Sicherung ua durch Einverleibung eines Pfandrechts für die Darlehensforderung von 3,541.000 S samt höchstens 14 % pa Zinsen und höchstens 19 % pa Verzugs- und Zinseszinsen und eine Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von 708.200 S ob der Liegenschaft der Betroffenen zugunsten der Bank-AG) vom 20. 8. 1999 (Fertigung der Bank-AG) bzw 30. 9. 1999 (Fertigung des Sachwalters der Betroffenen) beantragte der Sachwalter am 8. 10. 1999 die pflegschaftsgerichtliche Genehmigung des "Schuldscheins zur Finanzierung der dringend notwendigen Arbeiten an der im Eigentum der Betroffenen stehenden Liegenschaft". Im Antrag gab er überdies bekannt, dass der Sohn der Betroffenen der Vornahme der Reparaturen sowie der Kreditaufnahme zustimme.

Das Erstgericht wies den Antrag zurück, weil die darin begehrte pflegschaftsgerichtliche Genehmigung für das vorliegende, dem ordentlichen Wirtschaftsbetrieb der Betroffenen zuzurechnende Rechtsgeschäft nicht erforderlich sei. Genehmigungspflichtig seien gemäß § 154 Abs 3 ABGB alle Vertretungshandlungen und Einwilligungen in Vermögensangelegenheiten, die nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörten. Die Verwaltung und Instandhaltung eines "Mietzinshauses" falle grundsätzlich in den ordentlichen Wirtschaftsbetrieb eines Pflegebefohlenen. Selbst wichtige Geschäfte im Rahmen des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs seien demnach nicht genehmigungs- pflichtig. Der Abschluss von Verträgen zum Zweck der ordnungsgemäßen Erhaltung eines Hauses - dh seiner Instandhaltung in der gegenwärtigen Gestalt und zu seinem bisherigen Zweck unter Vermeidung jedes Luxusaufwands - bedürfe ebensowenig der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung wie konsequenterweise die Belastung des Hauses mit Hypotheken für solche Darlehen, deren Rückzahlung aus dem Hauptmietzins erfolgen könne. Ein derartiger Fall liege hier vor.Das Erstgericht wies den Antrag zurück, weil die darin begehrte pflegschaftsgerichtliche Genehmigung für das vorliegende, dem ordentlichen Wirtschaftsbetrieb der Betroffenen zuzurechnende Rechtsgeschäft nicht erforderlich sei. Genehmigungspflichtig seien gemäß Paragraph 154, Absatz 3, ABGB alle Vertretungshandlungen und Einwilligungen in Vermögensangelegenheiten, die nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörten. Die Verwaltung und Instandhaltung eines "Mietzinshauses" falle grundsätzlich in den ordentlichen Wirtschaftsbetrieb eines Pflegebefohlenen. Selbst wichtige Geschäfte im Rahmen des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs seien demnach nicht genehmigungs- pflichtig. Der Abschluss von Verträgen zum Zweck der ordnungsgemäßen Erhaltung eines Hauses - dh seiner Instandhaltung in der gegenwärtigen Gestalt und zu seinem bisherigen Zweck unter Vermeidung jedes Luxusaufwands - bedürfe ebensowenig der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung wie konsequenterweise die Belastung des Hauses mit Hypotheken für solche Darlehen, deren Rückzahlung aus dem Hauptmietzins erfolgen könne. Ein derartiger Fall liege hier vor.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Sachwalters nicht Folge und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Gemäß § 282 Satz 1 ABGB iVm § 154 Abs 2 und 3 ABGB bedürfe der Sachwalter zur Vertretung in den Angelegenheiten des § 154 Abs 2 und 3 ABGB und in allen sonstigen "wichtigen Angelegenheiten", die nach dem Bestellungsbeschluss in seinen Wirkungsbereich fielen, der gerichtlichen Genehmigung. Im Sinne des § 154 Abs 3 erster Satz ABGB bedürften

Vertretungshandlungen und Einwilligungen des Sachwalters in Vermögensangelegenheiten, die nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörten, der gerichtlichen Genehmigung. Satz 2 dieser Gesetzesstelle sehe vor, dass "unter dieser Voraussetzung" (dh bei Zugehörigkeit zum außerordentlichen Wirtschaftsbetrieb) verschiedene, demonstrativ genannte Angelegenheiten (ua die Belastung von Liegenschaften) genehmigungspflichtig seien. Daraus sei zu schließen, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Aufnahme eines Darlehens (und damit auch die Belastung einer Liegenschaft) nicht genehmigungsfähig sei. Auch ein Zinshaus sei als Wirtschaftsbetrieb anzusehen. Unter "ordentlich" sei das der Regel des Lebens Entsprechende, das Normale, Gewöhnliche im Gegensatz zum Außergewöhnlichen zu verstehen. Ob eine Maßnahme über den Rahmen des Gewöhnlichen hinausgehe, lasse sich ua unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs des Wirtschaftsbetriebs, des Verhältnisses des wirtschaftlichen Erfolgs zum Vermögen und unter Bedachtnahme darauf beurteilen, ob sie mit den Erfordernissen einer gesunden Betriebswirtschaft vereinbart werden könne. Die Rechtsprechung ziehe dabei sinngemäß die Kriterien zu §§ 833, 834 ABGB heran. In der Entscheidung vom 30. 4. 1980, 6 Ob 591/80 (MietSlg 35.946 - richtig: EFSlg 35.946) habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die Verwaltung und Instandhaltung eines Mietshauses im Rahmen des § 7 MG grundsätzlich zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb eines Pflegebefohlenen gehöre. In diesen Bereich fielen aber auch "der Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens zur Durchführung dringender Instandsetzungsarbeiten" und die "Frage, ob und in welcher Höhe vorhandene Eigenmittel zur Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeiten heranzuziehen seien". In SZ 38/6 habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass unbedingt notwendige Instandhaltungsarbeiten ebenso wie die Aufnahme eines für die Kostendeckung notwendigen Darlehens zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung iSd § 833 ABGB gehörten. Auch der Umstand, dass - im vorliegenden Fall - das Darlehen im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungs- gesetzes aufgenommen werde und in zehn Jahren zurückgezahlt werden solle, spreche für eine Angelegenheit des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs. Die Höhe der Instandhaltungskosten spiele dann dabei keine ausschlaggebende Rolle.Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Sachwalters nicht Folge und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Gemäß Paragraph 282, Satz 1 ABGB in Verbindung mit Paragraph 154, Absatz 2 und 3 ABGB bedürfe der Sachwalter zur Vertretung in den Angelegenheiten des Paragraph 154, Absatz 2 und 3 ABGB und in allen sonstigen "wichtigen Angelegenheiten", die nach dem Bestellungsbeschluss in seinen Wirkungsbereich fielen, der gerichtlichen Genehmigung. Im Sinne des Paragraph 154, Absatz 3, erster Satz ABGB bedürften Vertretungshandlungen und Einwilligungen des Sachwalters in Vermögensangelegenheiten, die nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehörten, der gerichtlichen Genehmigung. Satz 2 dieser Gesetzesstelle sehe vor, dass "unter dieser Voraussetzung" (dh bei Zugehörigkeit zum außerordentlichen Wirtschaftsbetrieb) verschiedene, demonstrativ genannte Angelegenheiten (ua die Belastung von Liegenschaften) genehmigungspflichtig seien. Daraus sei zu schließen, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Aufnahme eines Darlehens (und damit auch die Belastung einer Liegenschaft) nicht genehmigungsfähig sei. Auch ein Zinshaus sei als Wirtschaftsbetrieb anzusehen. Unter "ordentlich" sei das der Regel des Lebens Entsprechende, das Normale, Gewöhnliche im Gegensatz zum Außergewöhnlichen zu verstehen. Ob eine Maßnahme über den Rahmen des Gewöhnlichen hinausgehe, lasse sich ua unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs des Wirtschaftsbetriebs, des Verhältnisses des wirtschaftlichen Erfolgs zum Vermögen und unter Bedachtnahme darauf beurteilen, ob sie mit den Erfordernissen einer gesunden Betriebswirtschaft vereinbart werden könne. Die Rechtsprechung ziehe dabei sinngemäß die Kriterien zu Paragraphen 833,, 834 ABGB heran. In der Entscheidung vom 30. 4. 1980, 6 Ob 591/80 (MietSlg 35.946 - richtig: EFSlg 35.946) habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die Verwaltung und Instandhaltung eines Mietshauses im Rahmen des Paragraph 7, MG grundsätzlich zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb eines Pflegebefohlenen gehöre. In diesen Bereich fielen aber auch "der Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens zur Durchführung dringender Instandsetzungsarbeiten" und die "Frage, ob und in welcher Höhe vorhandene Eigenmittel zur Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeiten heranzuziehen seien". In SZ 38/6 habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass unbedingt notwendige Instandhaltungsarbeiten ebenso wie die Aufnahme eines für die Kostendeckung notwendigen Darlehens zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 833, ABGB gehörten. Auch der Umstand, dass - im vorliegenden Fall - das Darlehen im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungs- gesetzes aufgenommen werde und in zehn Jahren zurückgezahlt werden solle, spreche für eine Angelegenheit des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs. Die Höhe der Instandhaltungskosten spiele dann dabei keine ausschlaggebende Rolle.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei aber zuzulassen, weil nicht übersehen werde, dass im Hinblick auf die Höhe des

aufzunehmenden Darlehens in der Praxis ähnlich gelagerte Fälle einer pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung unterzogen würden und zu dem hier zu beurteilenden Themenkomplex Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen die zweitinstanzliche Entscheidung gerichtete Revisionsrekurs des Sachwalters ist zulässig und berechtigt:

Gemäß § 282 Satz 1 iVm § 245 ABGB bedarf der Sachwalter zur Vertretung in Angelegenheiten des § 154 Abs 2 und 3 ABGB, die nach dem Bestellungsbeschluss in seinen Wirkungsbereich fallen, der gerichtlichen Genehmigung (6 Ob 591/80 [teilw veröffentlicht in RPflA 6206 und MietSlg 32.008]; Schlemmer in Schwimann, ABGB2 I § 282 Rz 1). Jeder gesetzliche Vertreter, so auch ein Sachwalter, unterliegt auch außerhalb des Genehmigungsverfahrens umfassender Kontrolle des Außerstreitgerichts, welches ihn zu überwachen, zu unterstützen, zu beraten, aufzuklären und anzuleiten hat, auf die Wahrung der Rechte des Pflegebefohlenen hinzuwirken; das Gericht hat die Gesetz- und Zweckmäßigkeit getroffener sowie geplanter Maßnahmen zu prüfen, es kann dem Vertreter bindende Weisungen erteilen und muss insbesondere dann eingreifen, wenn Anhaltspunkte für eine Verletzung persönlicher oder vermögensrechtlicher Interessen des Pflegebefohlenen vorliegen (Schlemmer aaO § 188 Rz 6 mwN). Gemäß § 154 Abs 3 Satz 1 ABGB bedürfen Vertretungshandlungen und Einwilligungen in Vermögensangelegenheiten (des Pflegebefohlenen) zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung des Gerichts, sofern die Vermögensangelegenheit nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört. Nach dem zweiten Satz dieser Gesetzesstelle gehören unter dieser Voraussetzung (der Nichtzugehörigkeit zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb) dazu besonders die Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften und die anderen dort beispielsweise aufgezählten Tatbestände. Zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb iSd § 154 Abs 3 ABGB gehören alle Angelegenheiten, die in den Rahmen der gewöhnlichen Vermögensverwaltung fallen, die nach den Vermögensverhältnissen des Pflegebefohlenen als üblich und geläufig anzusehen sind (Schwimann in Schwimann, ABGB2 I § 154 Rz 18). Ist eine Maßnahme nach den Vermögensverhältnissen des Pflegebefohlenen unüblich, gehört sie also nicht zu den laufenden Verwaltungs- oder Geschäftsagenden, so handelt es sich um eine Angelegenheit des außerordentlichen Wirtschaftsbetriebs. Maßgebende Kriterien bei dieser Beurteilung sind neben Art und Umfang der Vermögensverwaltung das wirtschaftliche Risiko, das mit dem geplanten Geschäft verbunden ist, ferner auch die Frage der Dauer und vermögensrechtlichen Auswirkung einer Maßnahme (Schwimann aaO Rz 20 mwN). Den in Lehre und Rechtsprechung der Kategorie "nicht genehmigungspflichtiger ordentlicher Wirtschaftsbetrieb" zugeordneten Fällen (siehe die Aufzählung bei Schwimann aaO Rz 19) ist gemeinsam, dass es sich dabei um mehr oder weniger laufende und mit verhältnismäßig geringem Risiko für den Pflegebefohlenen verbundene Maßnahmen handelt, während in die Kategorie "genehmigungspflichtiger außerordentlicher Wirtschaftsbetrieb" jene Fälle zählen, die außerhalb normaler Geschäftsgestionen liegen und im Wesentlichen mit erheblichem Belastungs- oder Rechtsverlustrisiko für den Pflegebefohlen behaftet sind (Schwimann aaO Rz 21).Gemäß Paragraph 282, Satz 1 in Verbindung mit Paragraph 245, ABGB bedarf der Sachwalter zur Vertretung in Angelegenheiten des Paragraph 154, Absatz 2 und 3 ABGB, die nach dem Bestellungsbeschluss in seinen Wirkungsbereich fallen, der gerichtlichen Genehmigung (6 Ob 591/80 [teilw veröffentlicht in RPflA 6206 und MietSlg 32.008]; Schlemmer in Schwimann, ABGB2 römisch eins Paragraph 282, Rz 1). Jeder gesetzliche Vertreter, so auch ein Sachwalter, unterliegt auch außerhalb des Genehmigungsverfahrens umfassender Kontrolle des Außerstreitgerichts, welches ihn zu überwachen, zu unterstützen, zu beraten, aufzuklären und anzuleiten hat, auf die Wahrung der Rechte des Pflegebefohlenen hinzuwirken; das Gericht hat die Gesetz- und Zweckmäßigkeit getroffener sowie geplanter Maßnahmen zu prüfen, es kann dem Vertreter bindende Weisungen erteilen und muss insbesondere dann eingreifen, wenn Anhaltspunkte für eine Verletzung persönlicher oder vermögensrechtlicher Interessen des Pflegebefohlenen vorliegen (Schlemmer aaO Paragraph 188, Rz 6 mwN). Gemäß Paragraph 154, Absatz 3, Satz 1 ABGB bedürfen Vertretungshandlungen und Einwilligungen in Vermögensangelegenheiten (des Pflegebefohlenen) zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung des Gerichts, sofern die Vermögensangelegenheit nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört. Nach dem zweiten Satz dieser Gesetzesstelle gehören unter dieser Voraussetzung (der Nichtzugehörigkeit zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb) dazu besonders die Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften und die anderen dort beispielsweise aufgezählten Tatbestände. Zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb iSd Paragraph 154, Absatz 3, ABGB gehören alle Angelegenheiten, die in den Rahmen der gewöhnlichen Vermögensverwaltung fallen, die nach den Vermögensverhältnissen des Pflegebefohlenen als üblich und geläufig anzusehen sind (Schwimann in Schwimann, ABGB2 römisch eins Paragraph 154, Rz 18). Ist eine Maßnahme nach den

Vermögensverhältnissen des Pflegebefohlenen unüblich, gehört sie also nicht zu den laufenden Verwaltungs- oder Geschäftsagenden, so handelt es sich um eine Angelegenheit des außerordentlichen Wirtschaftsbetriebs. Maßgebende Kriterien bei dieser Beurteilung sind neben Art und Umfang der Vermögensverwaltung das wirtschaftliche Risiko, das mit dem geplanten Geschäft verbunden ist, ferner auch die Frage der Dauer und vermögensrechtlichen Auswirkung einer Maßnahme (Schwimann aaO Rz 20 mwN). Den in Lehre und Rechtsprechung der Kategorie "nicht genehmigungspflichtiger ordentlicher Wirtschaftsbetrieb" zugeordneten Fällen (siehe die Aufzählung bei Schwimann aaO Rz 19) ist gemeinsam, dass es sich dabei um mehr oder weniger laufende und mit verhältnismäßig geringem Risiko für den Pflegebefohlenen verbundene Maßnahmen handelt, während in die Kategorie "genehmigungspflichtiger außerordentlicher Wirtschaftsbetrieb" jene Fälle zählen, die außerhalb normaler Geschäftsgestionen liegen und im Wesentlichen mit erheblichem Belastungs- oder Rechtsverlustrisiko für den Pflegebefohlen behaftet sind (Schwimann aaO Rz 21).

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sind auch die in den §§ 833 f ABGB für Rechtsgemeinschaften und deren Verwaltungsstrukturen normierten und in der Rechtsprechung herausgebildeten Kriterien für die Definitionen "ordentliche Verwaltung" einerseits und "wichtige Veränderungen" andererseits nicht deckungsgleich auf die für die Frage der Genehmigungspflichtigkeit von Rechtsgeschäften des gesetzlichen Vertreters (Sachwalters) des Pflegebefohlenen maßgebliche Unterscheidung zwischen ordentlichem und außerordentlichem Wirtschaftsbetrieb gemäß § 154 Abs 3 ABGB übertragbar, mag auch den Kategorien "ordentliche Verwaltung" und "ordentlicher Wirtschaftsbetrieb" gemeinsam sein, dass es sich in beiden Fällen um gewöhnliche, übliche Geschäfte ohne oder doch nur mit geringem Risiko handelt (vgl Gamerith in Rummel2 Rz 4, 4a zu § 833 mwN). Unter diesem Gesichtspunkt ist aber die im Zusammenhang mit einem - wegen der durchzuführenden größeren Instandsetzungsarbeiten wohl auch berechtigten - Antrag der Betroffenen (vertreten durch ihre Hausverwaltung) auf Mietzinserhöhung gemäß §§ 18, 18a MRG und anderen Bestimmungen und der darüber ergangenen Entscheidung der Schlichtungsstelle notwendig gewordene Aufnahme eines Kredits in Millionenhöhe, zu dessen Besicherung die Betroffene ua ihre zur Zeit unbelastete Liegenschaft verpfänden soll (durch ihren Sachwalter verpfändet hat), als eine Angelegenheit des außerordentlichen Wirtschaftsbetriebs gemäß § 154 Abs 3 ABGB einzustufen, die nicht als gewöhnliche, geläufige und für die Betroffene mehr oder weniger risikolose Maßnahme bezeichnet werden kann, ist doch mit dieser Maßnahme grundsätzlich ein wirtschaftliches Risiko der Pflegebefohlenen - wenn die Belastung mangels Vermietbarkeitkeit von Wohnungen nicht (zur Gänze) auf Mieter überwälzt werden kann - verbunden. Vorliegend soll nicht etwa das über den Antrag der (offensichtlich wirksam) duch die "Gebäudeverwaltung" vertretenen Betroffenen durchgeführte Verfahren vor der Schlichtungsstelle und/oder dessen Ergebnis pflegschaftsgerichtlich überprüft werden, sondern die infolge dieses Verfahrens notwendigen finanziellen Maßnahmen (Kreditaufnahme und deren Besicherung durch Pfandrechtseinverleibung und Abtretung der Hauptmietzinse), die wie dargelegt den Rahmen des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs der Betroffenen überschreiten.Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sind auch die in den Paragraphen 833, f ABGB für Rechtsgemeinschaften und deren Verwaltungsstrukturen normierten und in der Rechtsprechung herausgebildeten Kriterien für die Definitionen "ordentliche Verwaltung" einerseits und "wichtige Veränderungen" andererseits nicht deckungsgleich auf die für die Frage der Genehmigungspflichtigkeit von Rechtsgeschäften des gesetzlichen Vertreters (Sachwalters) des Pflegebefohlenen maßgebliche Unterscheidung zwischen ordentlichem und außerordentlichem Wirtschaftsbetrieb gemäß Paragraph 154, Absatz 3, ABGB übertragbar, mag auch den Kategorien "ordentliche Verwaltung" und "ordentlicher Wirtschaftsbetrieb" gemeinsam sein, dass es sich in beiden Fällen um gewöhnliche, übliche Geschäfte ohne oder doch nur mit geringem Risiko handelt vergleiche Gamerith in Rummel2 Rz 4, 4a zu Paragraph 833, mwN). Unter diesem Gesichtspunkt ist aber die im Zusammenhang mit einem - wegen der durchzuführenden größeren Instandsetzungsarbeiten wohl auch berechtigten - Antrag der Betroffenen (vertreten durch ihre Hausverwaltung) auf Mietzinserhöhung gemäß Paragraphen 18,, 18a MRG und anderen Bestimmungen und der darüber ergangenen Entscheidung der Schlichtungsstelle notwendig gewordene Aufnahme eines Kredits in Millionenhöhe, zu dessen Besicherung die Betroffene ua ihre zur Zeit unbelastete Liegenschaft verpfänden soll (durch ihren Sachwalter verpfändet hat), als eine Angelegenheit des außerordentlichen Wirtschaftsbetriebs gemäß Paragraph 154, Absatz 3, ABGB einzustufen, die nicht als gewöhnliche, geläufige und für die Betroffene mehr oder weniger risikolose Maßnahme bezeichnet werden kann, ist doch mit dieser Maßnahme grundsätzlich ein wirtschaftliches Risiko der Pflegebefohlenen - wenn die Belastung mangels Vermietbarkeitkeit von Wohnungen nicht (zur Gänze) auf Mieter überwälzt werden kann - verbunden. Vorliegend soll nicht etwa das über den Antrag der (offensichtlich wirksam) duch die "Gebäudeverwaltung" vertretenen Betroffenen durchgeführte Verfahren

vor der Schlichtungsstelle und/oder dessen Ergebnis pflegschaftsgerichtlich überprüft werden, sondern die infolge dieses Verfahrens notwendigen finanziellen Maßnahmen (Kreditaufnahme und deren Besicherung durch Pfandrechtseinverleibung und Abtretung der Hauptmietzinse), die wie dargelegt den Rahmen des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs der Betroffenen überschreiten.

Aus der von beiden Vorinstanzen für ihren Rechtsstandpunkt zitierten Entscheidung6 Ob 591/80 (teilw veröffentlicht in MietSlg 32.008) ist eine gegenteilige Auffassung nach Ansicht des erkennenden Senats nicht zu erschließen: Dort lagen einer Klage des Hausverwalters gegen den (im Zuge des Verfahrens beschränkt Entmündigten und durch den vormals gewählten Rechtsanwalt als Beistand vertretenen) Hauseigentümer Ansprüche des Verwalters aus einer Mietzinsverrechnung, aus der vorschussweisen Bezahlung von Rechnungen jener Handwerker, welche Arbeiten im Rahmen eines Verfahrens nach § 7 MG durchgeführt hatten, sowie aus eigener Überwachung der Reparaturarbeiten, aus der Geldbeschaffung und der Verzinsung des Fremdgeldes zugrunde; im Übrigen ging es für die Frage der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigungsbedürftigkeit der das bisherige "nichtige" Verfahren genehmigenden Erklärung des Beistands in der Sache bloß darum, dass eine solche Genehmigung mangels zu vergegenwärtigender Nachteile für den Pflegebefohlenen nicht erforderlich sei. Die in dieser Entscheidung als obiter dictum enthaltene Aussage, die Verwaltung und Instandhaltung eines Mietshauses im Rahmen des § 7 MG falle grundsätzlich ebenso in den ordentlichen Wirtschaftsbetrieb eines Pflegebefohlenen, wie auch die Abwehr prozessual erhobener Ansprüche aus Rechtsbeziehungen in diesem Zusammenhang, war für die Begründung der den Genehmigungsantrag des Beistands zurückweisenden Entscheidung nicht tragend, weil diese allein darauf gestützt wurde, dass eine Genehmigung der bisherigen "noch nicht außergewöhnlich aufwendigen" Prozessführung keine den Verfahrensgegenstand betreffende verfahrensrechtliche Verfügung bedeute, zumal auch die Klageanhängigkeit jedenfalls - auch bei Nichtgenehmigung - aufrecht bleibe, andererseits die Genehmigung nichts an den Grundlagen für die im Rechtsstreit zu erwartende richterliche Entscheidung geändert hätte.Aus der von beiden Vorinstanzen für ihren Rechtsstandpunkt zitierten Entscheidung 6 Ob 591/80 (teilw veröffentlicht in MietSlg 32.008) ist eine gegenteilige Auffassung nach Ansicht des erkennenden Senats nicht zu erschließen: Dort lagen einer Klage des Hausverwalters gegen den (im Zuge des Verfahrens beschränkt Entmündigten und durch den vormals gewählten Rechtsanwalt als Beistand vertretenen) Hauseigentümer Ansprüche des Verwalters aus einer Mietzinsverrechnung, aus der vorschussweisen Bezahlung von Rechnungen jener Handwerker, welche Arbeiten im Rahmen eines Verfahrens nach Paragraph 7, MG durchgeführt hatten, sowie aus eigener Überwachung der Reparaturarbeiten, aus der Geldbeschaffung und der Verzinsung des Fremdgeldes zugrunde; im Übrigen ging es für die Frage der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigungsbedürftigkeit der das bisherige "nichtige" Verfahren genehmigenden Erklärung des Beistands in der Sache bloß darum, dass eine solche Genehmigung mangels zu vergegenwärtigender Nachteile für den Pflegebefohlenen nicht erforderlich sei. Die in dieser Entscheidung als obiter dictum enthaltene Aussage, die Verwaltung und Instandhaltung eines Mietshauses im Rahmen des Paragraph 7, MG falle grundsätzlich ebenso in den ordentlichen Wirtschaftsbetrieb eines Pflegebefohlenen, wie auch die Abwehr prozessual erhobener Ansprüche aus Rechtsbeziehungen in diesem Zusammenhang, war für die Begründung der den Genehmigungsantrag des Beistands zurückweisenden Entscheidung nicht tragend, weil diese allein darauf gestützt wurde, dass eine Genehmigung der bisherigen "noch nicht außergewöhnlich aufwendigen" Prozessführung keine den Verfahrensgegenstand betreffende verfahrensrechtliche Verfügung bedeute, zumal auch die Klageanhängigkeit jedenfalls - auch bei Nichtgenehmigung - aufrecht bleibe, andererseits die Genehmigung nichts an den Grundlagen für die im Rechtsstreit zu erwartende richterliche Entscheidung geändert hätte.

Im vorliegenden Fall wurden nun zwar die Notwendigkeit von Erhaltungs-, aber auch von Verbesserungsarbeiten, am Haus der Betroffenen und die dafür veranschlagten, eine Mietzinserhöhung rechtfertigenden und aus dieser Erhöhung refinanzierbaren Kosten im Verfahren vor der Schlichtungsstelle grundsätzlich festgestellt. In der Begründung der Entscheidung der Schlichtungsstelle wurde auch das "Gesamterfordernis" in der Höhe von 3,541.000 S bezeichnet, welcher Betrag auch die Höhe des von der Betroffenen aufzunehmenden Darlehens bestimmen soll. Diese, nach den obigen Darlegungen dem außerordentlichen Wirtschaftsbetrieb zuzuordnende Kreditangelegenheit der Betroffenen, welche dazu nach der Aktenlage keinerlei Willensäußerung abgeben konnte, bedarf der vom Sachwalter beantragten pflegschaftsbehördlichen Überprüfung.

Demnach sind die eine Sachentscheidung ablehnenden Entscheidungen beider Vorinstanzen aufzuheben und ist dem Erstgericht die Entscheidung über den Genehmigungsantrag des Sachwalters aufzutragen.

Anmerkung

E57189 04A00510

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0040OB00051.00D.0314.000

Dokumentnummer

JJT_20000314_OGH0002_0040OB00051_00D0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at