

# TE OGH 2019/4/25 4Ob46/19x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.04.2019

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsrekursgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, Hon.-Prof. Dr. Brenn, Priv.-Doz. Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Erwachsenenschutzsache der betroffenen Person P\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, wegen Genehmigung des Verkaufs einer Liegenschaft und der dauerhaften Änderung des Wohnorts, über den Revisionsrekurs des gerichtlichen Erwachsenenvertreters Dr. Klaus-Dieter Strobach, Rechtsanwalt in Grieskirchen, gegen den Beschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 23. Jänner 2019, GZ 21 R 301/18s-68, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Grieskirchen vom 14. November 2018, GZ 16 P 46/16y-57, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Mit Beschluss des Erstgerichts vom 23. 2. 2017 wurde für den Betroffenen für einen bestimmten Kreis von Angelegenheiten ein Sachwalter (nunmehr gerichtlicher Erwachsenenvertreter) bestellt. Zwischenzeitlich wurde der Wirkungsbereich des Erwachsenenvertreters auf die Entscheidung über die dauerhafte Änderung des Wohnorts erweitert. Der Betroffene ist Eigentümer einer Liegenschaft in W\*\*\*\*\* (Oberösterreich); das darauf errichtete Wohnhaus dient der Befriedigung seines aktuellen Wohnbedürfnisses. Die monatlichen Ausgaben des Betroffenen übersteigen seine Einkünfte aus dem Bezug einer befristeten Berufsunfähigkeitspension; die Ersparnisse des Betroffenen sind aufgebraucht.

Soweit für das Revisionsrekursverfahren von Bedeutung, beantragte dergerichtliche Erwachsenenvertreter, den von ihm abgeschlossenen Kaufvertrag vom 12. 9. 2018 über die Veräußerung der Liegenschaft des Betroffenen sowie die damit verbundene dauerhafte Änderung seines Wohnorts in eine Mietwohnung pflegschaftsgerichtlich zu genehmigen. Der Verkauf der Liegenschaft und die damit verbundene Wohnsitzverlegung seien notwendig, um den Betroffenen vor finanziellen Schäden zu bewahren. Sein Einkommen reiche nicht aus, um die Ausgaben zu bestreiten. Der Betroffene habe zudem beträchtliche Schulden in Höhe von rund 120.000 EUR mit hohen monatlichen Rückzahlungsbelastungen sowie Sorgepflichten für zwei Kinder. Aus diesen Gründen habe der gerichtliche Erwachsenenvertreter am 12. 9. 2018 – vorbehaltlich der pflegschaftsgerichtlichen und der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung – einen Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft des Betroffenen zu einem Kaufpreis von 330.000 EUR geschlossen; der Verkehrswert der Liegenschaft belaufe sich auf 338.000 EUR. Eine vernünftige Lösung sei mit dem Betroffenen nicht zu

erreichen, weil sich dieser strikt weigere, in eine Wohnung zu übersiedeln. Es stünden mehrere Wohnungen zur Verfügung, die für den Betroffenen geeignet seien.

Das Erstgericht genehmigte den Kaufvertrag vom 12. 9. 2018 sowie die damit verbundene dauerhafte Änderung des Wohnorts des Betroffenen in eine Mietwohnung. Sollte die Liegenschaft des Betroffenen nicht verkauft werden, so drohe in absehbarer Zeit eine Zwangsversteigerung, die angesichts der angespannten finanziellen Situation zu einem bedeutenden Vermögensschaden für den Betroffenen führe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Betroffenen Folge und änderte den angefochtenen Beschluss dahin ab, dass es die Anträge des gerichtlichen Erwachsenenvertreters auf Genehmigung des Kaufvertrags vom 12. 9. 2018 und die damit verbundene dauerhafte Änderung des Wohnorts des Betroffenen abwies. Der Verkauf der Liegenschaft und die damit verbundene dauerhafte Änderung des Wohnorts des Betroffenen könnten derzeit selbst bei Annahme eines Notfalls nicht genehmigt werden, weil der Betroffene noch über keine andere Wohnmöglichkeit verfüge und völlig ungeklärt sei, wo sein neuer Wohnort begründet werden solle und welche Kosten damit verbunden seien. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, ob der Verkauf einer Liegenschaft, auf der der Betroffene wohne, auch schon dann genehmigt werden dürfe, wenn der Betroffene noch über keine andere Wohnmöglichkeit verfüge, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des gerichtlichen Erwachsenenvertreters, der auf eine Wiederherstellung der Entscheidung des Erstgerichts abzielt. Eine Revisionsrekursbeantwortung wurde nicht erstattet.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Der gerichtliche Erwachsenenvertreter führt in seinem Rechtsmittel aus, dass es in der Gemeinde S\*\*\*\*\* mehrere Genossenschaftswohnungen gäbe, die für den Betroffenen geeignet seien. Die verbindliche Zusage einer Wohnungsgenossenschaft, dass eine Wohnung für den Betroffenen freigehalten werde, könne nicht erlangt werden. In dieser Hinsicht sei zu beachten, dass die Anmietung einer Wohnung für den Betroffenen keiner pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung bedürfe, solange der Mietvertrag keine ungewöhnlichen Bedingungen enthalte und der Mietzins leistbar sei.

Der Oberste Gerichtshof hat dazu erwogen:

1. Das auf der Liegenschaft des Betroffenen befindliche Wohnhaus dient der Befriedigung seines aktuellen Wohnbedürfnisses. Der beabsichtigte Verkauf der Liegenschaft ist daher nur denkbar, wenn es gleichzeitig zu einer dauerhaften Änderung des Wohnorts des Betroffenen kommt. Beide vom gerichtlichen Erwachsenenvertreter angedachten Entscheidungen zur Veräußerung der Liegenschaft des Betroffenen und zur Wohnsitzverlegung stehen daher in untrennbarem Zusammenhang miteinander. Aus diesem Grund müssen im Anlassfall sowohl die Voraussetzungen nach § 257 ABGB als auch jene nach § 258 ABGB jeweils idF des 2. ErwSchG vorliegen.

2.1 § 257 ABGB regelt die Änderung des Wohnorts einer betroffenen Person. Eine insoweit entscheidungsfähige Person kann über die Änderung des Wohnorts nur selbst entscheiden. Dies gilt auch dann, wenn sie die Verträge zur Umsetzung dieser Entscheidung nicht selbst schließen oder auflösen kann (vgl 3 Ob 29/16k = iFamZ 2016/98 [Parapatits]). In diesem Fall hat der gerichtliche Erwachsenenvertreter – im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten – die erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 257 ABGB Rz 3).

Ist die Person nicht entscheidungsfähig, so hat der gerichtliche Erwachsenenvertreter über die Änderung des Wohnorts zu entscheiden, wenn dies in seinen Wirkungsbereich fällt und dies zur Wahrung des Wohles der betroffenen Person erforderlich ist. Dafür ist im Allgemeinen eine ernstliche und erhebliche Gefahr für das Leben oder die Gesundheit oder für sonstige schutzwürdige Rechtsgüter des Betroffenen vorausgesetzt (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 257 ABGB Rz 4).

Eine dauerhafte Änderung des Wohnorts (auf unbestimmte Zeit mit Auflösung des bisherigen Haushalts) bedarf der – grundsätzlich vorherigen – gerichtlichen Genehmigung. Erst nach Rechtskraft dieser Genehmigung liegt eine rechtmäßige und wirksame Entscheidung des Erwachsenenvertreters vor, die in der Folge umgesetzt werden kann. Die Zulässigkeit der Änderung des Wohnorts kann nicht abstrakt, sondern nur anhand der konkreten Umstände beurteilt werden. Eine gerichtliche Genehmigung kommt daher nur in Bezug auf einen konkreten neuen Wohnort in Betracht, der bestimmt sein muss.

2.2 Sind für die Umsetzung der Änderung des Wohnorts Rechtshandlungen oder Rechtsgeschäfte (zur Auflösung des bisherigen Haushalts und zur Begründung des neuen Haushalts) erforderlich und gehören diese zum außerordentlichen Wirtschaftsbetrieb der Vermögensverwaltung, so bedürfen auch sie der (gesonderten) gerichtlichen Genehmigung (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 257 ABGB Rz 5 und 9 mwN; vgl auch RV 1420 BlgNR 22. GP 22).

3.1 § 258 ABGB betrifft die Verwaltung des Vermögens und des Einkommens der betroffenen Person. Gemäß Abs 4 leg cit bedürfen Vertretungshandlungen des Erwachsenenvertreters in einer Vermögensangelegenheit zu ihrer Rechtswirksamkeit der gerichtlichen Genehmigung, sofern die Vermögensangelegenheit zum außerordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört (iVm § 167 Abs 3 ABGB). Zum außerordentlichen Wirtschaftsbetrieb im Sinn des § 167 Abs 3 ABGB gehören Rechtsgeschäfte, die nach den Vermögensverhältnissen der betroffenen Person unüblich sind, weil sie der außergewöhnlichen Verwaltung dienen und nicht regelmäßig vorkommen (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 258 ABGB Rz 12).

3.2 Für die Genehmigungsfähigkeit der Verwertung von unbeweglichem Gut gilt (aufgrund des Verweises in § 258 Abs 3 ABGB) die materiell-rechtliche Regelung des § 223 ABGB sinngemäß, wobei die Besonderheiten, die sich aus den Zielsetzungen des 2. ErwSchG ergeben, gewisse Modifikationen mit sich bringen (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 258 ABGB Rz 9). Dabei ist zu beachten, dass gerade bei der Verwertung von Liegenschaften mit besonderer Zurückhaltung und Sensibilität vorgegangen werden muss (vgl dazu schon RV 1461 BlgNR 25. GP 34). Aus diesem Grund darf unbewegliches Gut nur im Notfall oder zum offenbaren Vorteil des Betroffenen veräußert werden (vgl RIS-Justiz RS0081749; 2 Ob 224/17f; Zierl/Schweighofer/Wimberger, Erwachsenenschutzrecht Rz 295 und 299). Ein Notfall liegt dann vor, wenn die Veräußerung unvermeidlich ist, etwa wenn ansonsten der Unterhalt der betroffenen Person nicht mehr bestritten werden könnte, weiters um eine verlustbringende Exekution oder Insolvenz abzuwenden, oder wenn die Erhaltung der unbeweglichen Sache finanziell nicht mehr verkraftbar ist (Weitzenböck in Deixler-Hübner/Schauer, Erwachsenenschutzrecht Rz 6.76 f; vgl auch 3 Ob 50/11s).

Bei der Beurteilung ist eine Gesamtbetrachtung der relevanten Umstände sowie der finanziellen Gegebenheiten und der Interessen des Betroffenen anzustellen. Die Veräußerung einer Liegenschaft wird im Allgemeinen daher nur dann gerechtfertigt sein, wenn der unmittelbare und dringende Bedarf des Betroffenen nach liquiden Mitteln anders als durch das Angreifen des in der Liegenschaft gebundenen Vermögens nicht mehr gedeckt werden kann (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 223 ABGB Rz 3; vgl auch Huter, Der Pflegebefohlene und sein Liegenschaftsvermögen, iFamZ 2008, 4).

3.3 Schließlich ist noch zu berücksichtigen, dass sich der Erwachsenenvertreter bei allen Entscheidungen in Vermögensangelegenheiten (wie auch in Personenangelegenheiten) gemäß § 241 Abs 2 ABGB an den Wünschen der betroffenen Person zu orientieren hat, solange durch die Erfüllung der Wünsche das Wohl des Betroffenen nicht erheblich gefährdet wird (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 258 ABGB Rz 8). Die Grenze für die Verwirklichung der Wünsche und Vorstellungen der betroffenen Person über die Gestaltung ihrer Lebensverhältnisse ist demnach dort zu ziehen, wo deren subjektive Sicht der Dinge zu einer objektiv fassbaren, erheblichen Gefährdung für sie führt (Weitzenböck in Deixler-Hübner/Schauer, Erwachsenenschutzrecht Rz 6.21 ff). Eine solche erhebliche Gefährdung liegt grundsätzlich dann vor, wenn die Existenzgrundlage der vertretenen Person gefährdet oder sie sonstigen schwerwiegenden Nachteilen ausgesetzt wäre, also etwa ein bedeutender Vermögensschaden droht oder angesichts der finanziellen Verhältnisse die Befriedigung sonstiger wesentlicher Bedürfnisse (zB der angemessenen medizinischen oder sozialen Versorgung) nicht mehr gesichert ist. Ohne eine solche Gefährdung darf unter Berücksichtigung der Wünsche des Betroffenen eine Liegenschaft beispielsweise auch dann nicht veräußert werden, wenn ihre Erhaltung beträchtliche Kosten verursacht und der Erwachsenenvertreter rein nach objektiven Kriterien anders entscheiden würde (Weitzenböck in Schwimann/Kodek5 § 258 ABGB Rz 11).

4.1 Im Anlassfall ist der Betroffene in der Frage der Änderung des Wohnorts nicht mehr entscheidungsfähig. Dementsprechend fällt – nach der rechtskräftigen Erweiterung der Erwachsenenvertretung – die Entscheidung über diese Frage in den Wirkungsbereich des gerichtlichen Erwachsenenvertreters, die der gerichtlichen Genehmigung bedarf.

Genehmigungspflichtig ist auch der Kaufvertrag über die Veräußerung der Liegenschaft des Betroffenen, weil diese Vertretungshandlung aus Sicht des Betroffenen nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb der Vermögensverwaltung gehört.

4.2 Nach den dargelegten Grundsätzen ist es grundsätzlich zulässig, dass das Außerstreitgericht zuerst über die Genehmigung der dauerhaften Änderung des Wohnorts des Betroffenen und erst im Anschluss daran über die gesonderte Genehmigung der zur Umsetzung dieser Entscheidung erforderlichen Rechtsgeschäfte befindet, sofern diese zum außerordentlichen Wirtschaftsbetrieb der Vermögensverwaltung gehören.

Die Besonderheit des Anlassfalls liegt aber darin, dass ein Teil der Maßnahme zur Umsetzung der Änderung des Wohnorts (Auflösung des bisherigen Haushalts durch Veräußerung der Liegenschaft des Betroffenen) gleichzeitig mit der Änderung des Wohnorts genehmigt werden soll. Damit wird die gebotene zeitliche Reihenfolge für die Genehmigung des Wohnsitzwechsels einerseits und der dafür erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen andererseits nicht eingehalten. Dies könnte dazu führen, dass der bisherige Haushalt des Betroffenen aufgelöst wird, ohne dass die Neubegründung eines adäquaten, den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten des Betroffenen entsprechenden neuen Haushalts sichergestellt ist. Zur angemessenen Wahrung der Interessen des Betroffenen und unter Bedachtnahme auf die Zielsetzungen des 2. ErwSchG, die darin bestehen, die Selbstbestimmung der betroffenen Personen zu achten und zu stärken und auf deren Willen in allen personen- und vermögensrechtlichen Belangen größtmögliche Rücksicht zu nehmen (RV 1461 BlgNR 25. GP 1 und 18), gilt daher folgender Grundsatz:

Ist im Fall einer dauerhaften Änderung des Wohnorts des Betroffenen sowohl eine rechtsgeschäftliche Auflassung des bisherigen Haushalts als auch eine rechtsgeschäftliche Begründung eines neuen Haushalts erforderlich, so darf ein Rechtsgeschäft über die Veräußerung einer Liegenschaft, die zur Befriedigung des aktuellen Wohnbedürfnisses des Betroffenen dient, nicht vor dem Abschluss eines (aufschiebend bedingt geschlossenen) Vertrags (bzw vor einem unabänderlichen Vertragsentwurf verbunden mit einer Abschlusszusage) über die Begründung des neuen Haushalts genehmigt werden.

4.3 Im Anlassfall sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Der Hinweis des Erwachsenenvertreters, dass mehrere für den Betroffenen geeignete Wohnungen verfügbar seien, genügt für die beabsichtigte Genehmigung des Kaufvertrags in Verbindung mit der dauerhaften Änderung des Wohnorts des Betroffenen schon deshalb nicht, weil sich daraus weder der Zielort der Änderung des Wohnorts ergibt, noch die (qualitative) Eignung der neuen Wohnmöglichkeit für die Lebensumstände und Bedürfnisse des Betroffenen beurteilt werden kann. Dazu hat das Erstgericht ausdrücklich festgehalten, dass der Betroffene nicht ausreichend einsehen kann, welche Art des Wohnsitzes seinem Gesundheitszustand entspricht. Ohne Vorliegen des in Aussicht genommenen Mietvertrags über die neue Wohnmöglichkeit des Betroffenen ist dieser besondere Aspekt nicht überprüfbar.

5. Im Ergebnis folgt daraus, dass das Rekursgericht die Anträge des gerichtlichen Erwachsenenvertreters, den von ihm abgeschlossenen Kaufvertrag vom 12. 9. 2018 und die damit verbundene dauerhafte Änderung des Wohnorts des Betroffenen pflegschaftsgerichtlich zu genehmigen, zu Recht abgewiesen hat. Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

**Textnummer**

E125282

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2019:0040OB00046.19X.0425.000

**Im RIS seit**

21.06.2019

**Zuletzt aktualisiert am**

19.03.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)