

Handout Betreuertag Mecklenburg- Vorpommern am 08.04.2016

Alexandra Reinfarth, Rechtspflegerin, Berlin

Der Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten

Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt eines Menschen, den es nach unserer Verfassung (Art. 13 GG) besonders zu schützen gilt. Will der Betreuer in diesem grundrechtlich geschützten Bereich als gesetzlicher Vertreter handeln, ist die Einrichtung eines gesonderten Aufgabenkreises erforderlich.

Die Aufgaben, die Betreuer im Zusammenhang mit der Wohnung der betreuten Person tagtäglich zu bewältigen haben, können außerordentlich vielschichtig sein.

1 Allgemeines

1.1 Pflichten im Aufgabenkreis

Zu den Pflichten im Aufgabenkreis werden folgende Handlungen unumstritten gezählt:

- Abschluss eines Mietvertrages
- Wohnungs- und Haushaltsauflösung bei Umzug, z.B. in eine Pflegeeinrichtung
- Änderung, Ergänzung, Kündigung des Mietvertrages
- Beantragen von Wohngeld
- Organisation von Reparaturen und Renovierung der Wohnung
- Schutz des Betreuten vor Verlust des Wohnraumes

Im Mittelpunkt stehen also Tätigkeiten, die mit der Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum für den Betreuten zu tun haben. Somit sind Kontakte und Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften, sonstigen Vermietern, Wohnungsbehörden, Wohngeldstellen, Maklern, Wohnungsverwaltern, Hausmeistern und ähnlichen Personen und Stellen zu führen.

Zudem sind Wohnungen vor der Anmietung zu besichtigen, Vereinbarungen zur Renovierung zu treffen, bei Beendigung von Mietverhältnissen mietvertragliche Pflichten (Übergabe von Wohnraum, Schlüsselabgabe) zu erfüllen.

Ob die Anordnung des Aufgabenkreises Wohnungsangelegenheiten den Betreuer ermächtigt, die Wohnung des Betreuten zu entrümpeln oder gegen seinen Willen zu betreten, ist umstritten. (vgl. dazu auch unten 7.3.2.5, Seite 287).

1.2 Abgrenzung zur Vermögenssorge

Die Vermietung oder der Verkauf von nicht mehr selbst genutztem Wohneigentum oder die Verwaltung von Mietshäusern des Betreuten sind hingegen Angelegenheiten, welche in der Regel in den Aufgabenkreis Vermögenssorge fallen. Gleiches gilt für die Sicherung der Finanzierung der Kosten für den Wohnraum (Grundbesitzabgaben, Miet-, Neben-, Strom-, Wasserkosten, Telefongebühren, GEZ, Kabelanschluss, Heimkosten). Da die Grenzen hier fließend sind, wird der Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten selten isoliert angeordnet.

2 Anmieten und Vermieten von Wohnraum durch den Betreuer

2.1 Der Betreute als Mieter

Für Max Möglich ist ein Betreuer bestellt. Er möchte nach einer stationären Unterbringung in eine eigene Wohnung umziehen und möchte den Mietvertrag (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) selbst unterschreiben. Der Vermieter besteht aber darauf, dass der Betreuer mit dem Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten den Mietvertrag unterschreibt, da er die Geschäftsfähigkeit des Betreuten anzweifelt. Andernfalls würde er die Wohnung an einen anderen Interessenten vermieten.

Der Betreuer selbst hält seinen Klienten für geschäftsfähig und fragt nun bei dem Betreuungsgericht an, ob er für den Mietzins einsteht, wenn er die Unterschrift leistet?

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen, § 535 Abs. 1 BGB.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten, § 535 Abs. 2 BGB.

Mit der Unterzeichnung eines Mietvertrages erkennen beide Parteien an, dass sie eine Mietwohnung nach den Regeln des geltenden Mietrechtes (§§ 535 bis 580a BGB) zur Wohnnutzung überlassen bzw. mieten. In §§ 535 bis 580a BGB ist geregelt, welche Rechte und Pflichten Vermieter und Mieter gegenüber dem andern haben. Entscheidend ist also nicht so sehr, was in einem Mietvertrag steht, sondern das, was das Mietrecht vorschreibt. Es ist dennoch empfehlenswert, in einem ausführlichen, schriftlichen Vertrag alle Abmachungen festzuhalten.

Folgende Punkte sollten bei Abschluss eines Mietvertrages beachtet werden:

- Vereinbarung über Vertragsparteien
- genaue Bezeichnung der gemieteten Räume
- Vereinbarung der Miethöhe
- Vereinbarung über Betriebskosten
- Vereinbarung über Mietkaution
- Vereinbarung über Schönheitsreparaturen

Da die Anordnung einer Betreuung keine Auswirkungen auf die Geschäftsfähigkeit der betreuten Person hat, kann der geschäftsfähige Betroffene Willenserklärungen auch dann wirksam abgeben und etwa Wohnraum anmieten, vermieten, sowie Mietverträge aufheben oder kündigen, wenn der Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten angeordnet ist.

Bestehen Zweifel an der Geschäftsfähigkeit der betreuten Person, so kommt es auf die wirkliche Lage an. Ist der Betroffene tatsächlich geschäftsunfähig, hat der Betreuer als gesetzlicher Vertreter (§ 1902 BGB) für diesen zu handeln. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob das beabsichtigte Rechtsgeschäft vom Aufgabenkreis gedeckt ist und ob die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes von dem Vorliegen einer gerichtlichen Genehmigung abhängt.

Für Vermieter kann es mehrere Beweggründe geben, auch eine Unterschrift des Betreuers zu wünschen:

- Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Betreuten
- Zweifel an der Seriosität /Bonität des Betreuten

Vermieter möchten sich häufig darauf verlassen können, dass der Betreuer die nötigen Schritte zur Finanzierung des Mietverhältnisses betreibt, wie Wohngeld- oder die Beantragung von Sozialhilfe.

Lösung: Zweifelt der Vermieter die Geschäftsfähigkeit des Betreuten an, kann es aus pragmatischen Gründen sinnvoll sein, auch ohne eigene Zweifel als gesetzlicher Vertreter zu handeln. Den Mietzins schuldet grundsätzlich der Betreute als Mieter, § 535 Abs. 2 BGB.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig, klar zu deklarieren, dass die Willenserklärung als gesetzlicher Vertreter abgegeben wird. Dies kann durch Zusätze zur eigenen Unterschrift, wie etwa: „als gesetzlicher Vertreter nach § 1902 BGB“ oder „als Betreuer gem. §§ 1896 ff. BGB“ geschehen. Damit sichert der Betreuer, dass er weder als Vertragspartner noch als Bürge in den Mietvertrag eintritt.

2.2 Genehmigungspflicht

Zu einem Miet- oder Pachtvertrag oder zu einem anderen Vertrag, durch den der Betreute zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet wird, bedarf der Betreuer der betreuungsgerichtlichen Genehmigung nur dann, wenn das Vertragsverhältnis länger als vier Jahre dauern soll, § 1907 Abs. 3, 1. Alt. BGB.

Mietverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist sind genehmigungsfrei.

2.3 Aufgabe von Wohnraum durch den Betreuer

Es kann Situationen geben, in denen der Betreute seine Wohnung verlassen wird. Dies zieht in der Regel die Beendigung des Mietverhältnisses nach sich. Ein Mietverhältnis kann beendet werden durch Kündigung oder eine sonstige Willenserklärung, die auf die Aufhebung eines Mietverhältnisses gerichtet ist.

Der 80-jährige Betreute möchte infolge fortschreitender Demenz und körperlicher Gebrechlichkeit auf eigenen Wunsch in ein Seniorenheim ziehen. Wegen der fortgeschrittenen Demenz bestehen Zweifel an seiner Geschäftsfähigkeit. Der mit dem Aufgabenkreis „Vermögenssorge“ bestellte Betreuer will nun den Mietvertrag des Betreuten mit der Wohnungsgenossenschaft kündigen. Diese akzeptiert die Kündigung nicht und führt zur Begründung aus, dass der Betreuer zwar zur Vermögensverwaltung, jedoch nicht zur Kündigung der Wohnung ermächtigt wäre.

Zu Recht?

2.3.1 Aufgabenkreis

Voraussetzung für ein Betreuerhandeln ist, dass diese Angelegenheit zum Aufgabenkreis des Betreuers gehört. Die Aufgabenkreise¹ „alle Angelegenheiten; Wohnungsangelegenheiten; Aufenthaltsbestimmungsrecht²; Wohnungsauflösung³“ sowie „Personen- und Vermögenssorge“ legitimieren unstrittig ein Betreuerhandeln in diesem Bereich: Ob der Aufgabenkreis der Vermögenssorge zu einer Kündigung oder Aufhebung des Mietvertrages berechtigt, ist wegen des starken Bezuges der Angelegenheit auf die Lebensumstände der Person umstritten.⁴

Sonnenfeld⁵ vertritt die Auffassung, dass im Einzelfall zu prüfen wäre, ob tatsächlich ein Handeln des Betreuers in Bereichen, welche die Personensorge betreffen, erforderlich ist.

¹Bienwald/Sonnenfeld/Hoffmann, § 1907 Rdn.9 ff.

²BayObLGZ 1992, 123, FamRZ 1992,1222

³Damrau/Zimmermann, § 1907 BGB Rn. 4, 5

⁴Bejahend: *Bobenhausen*, Rpfleger 1994, 14, verneinend: *Jürgens/Marschner*, § 1907 BGB Rn. 2

⁵Sonnenfeld, *Betreuung und Pflegschaft*, 2. Auflage, Rn. 301

Lösung: Im oben geschilderten Fall begibt sich der Betreute auf eigenen Wunsch in das Pflegeheim, mithin hat der Betreuer nur die Kündigung zu erklären. Eine Bestimmung des Aufenthaltes ist nicht erforderlich. Der Betreuer handelt also im Rahmen des Aufgabenkreises.

Der 80-jährige Betreute möchte in seiner gewohnten Umgebung bleiben und lehnt den Umzug in ein Pflegeheim ab. Da der Betreute insbesondere in der Nacht umherirrt und schon mehrfach auf der Straße desorientiert aufgefunden wurde, bringt ihn der Betreuer entgegen seinem Wunsch in ein Heim und beabsichtigt, den Mietvertrag für die Wohnung zu kündigen.

Fraglich ist nun, ob sein Handeln auch unter diesen Umständen vom Aufgabenkreis „Vermögenssorge“ gedeckt ist.

Die hier beabsichtigte Kündigung des Mietvertrages steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Fremdbestimmung des Aufenthaltes des Betreuten, mit der Folge, dass dem Betreuten eine Rückkehr in die Wohnung nicht möglich wäre. Der Betreuer mit dem Aufgabenkreis Vermögenssorge ist zur Bestimmung des Aufenthaltes nicht berechtigt.

Lösung: Der Aufgabenkreis wäre daher vor der beabsichtigten Kündigung entsprechend zu erweitern.

Welcher Aufgabenkreis zur Kündigung des Mietvertrages erforderlich ist, hängt nach unserer Ansicht davon ab, ob der Betreute seine Wohnung tatsächlich freiwillig aufgibt.

Wurde dem Betreuer nur der Aufgabenkreis der Vermögenssorge übertragen, empfiehlt es sich, mit dem Genehmigungsantrag nach § 1907 BGB eine Anfrage zu verknüpfen, ob eine Zuständigkeit für die Wohnungskündigung aus der Sicht des erkennenden Gerichts gegeben ist, oder aber eine Aufgabenkreiserweiterung vorzunehmen ist.

Ist die Handlung des Betreuers nicht vom Aufgabenkreis gedeckt, würde er als Vertreter ohne Vertretungsmacht (§ 177 BGB) handeln. Seine Handlung wäre wegen fehlender Vertretungsmacht wirkungslos. Dieser Mangel kann auch durch eine gerichtliche Genehmigung nicht geheilt werden.

2.3.2 Zulässigkeit der Wohnungskündigung gegen den Willen des Betroffenen

Auch wenn der Betreuer über hinreichend Vertretungsmacht verfügt, ist stets zu fragen welchem Rahmen das Handeln des Betreuers (hier die beabsichtigte Kündigung des Mietvertrages) gegen den Willen des Betreuten überhaupt zulässig ist.

Kann der Betroffene insoweit einen freien Willen bilden, wäre eine Kündigung des Mietvertrages gegen seinen freien Willen nicht zulässig (Argument aus § 1896 Abs.1a BGB). Ist der Betroffene zur freien Willensbildung hingegen nicht mehr in der Lage, ist sein natürlicher Wille nach den Regeln des § 1901 Abs.3 BGB zu beachten. Demnach ist der Betreuer bei seiner Vertretungshandlung unter den dortigen Voraussetzungen an den Wunsch des Betreuten gebunden.

2.3.2.1 Wunschbefolgungspflicht

Der Betreuer ist an den Wunsch des Betroffenen gebunden, soweit dies dessen Wohl nicht zu wider läuft, § 1901 Abs. 3 Satz 1 BGB. Diese Bindung des Betreuers an den Wunsch des

Betreuten besteht sogar dann, wenn der Betreute aufgrund seines Zustandes im konkreten Einzelfall nicht mehr zu einer Entscheidung fähig ist. Seine Wünsche sind nicht bereits deshalb unbeachtlich, weil er „geschäftsunfähig“ im Sinne des § 104 Nr. 2 BGB oder „einwilligungsunfähig“ ist, dem Betroffenen ein Schaden droht oder der Betreuer etwas anderes für besser hält. § 1901 Abs. 3 Satz 1 BGB räumt dem objektiven Wohl des Betroffenen keinen Vorrang vor seinen subjektiven Wünschen ein.⁶

Der betreute Mensch hat in gleichem Maße die Freiheit ein Risiko zu tragen (verursacht durch Stürze, Umherirren, Nichtkontrollierbarkeit seines Handelns) wie ein Mensch ohne Betreuung.

2.3.2.2. Zwangsbefugnisse

Alle Maßnahmen, die im Bereich des Betreuungsgesetzes ohne oder gegen den Willen des Betroffenen ergriffen werden sollen, werden dann zur Zwangsmaßnahme, wenn der Betreuer über die Person des Betreuten (hier über seinen Aufenthalt bzw. die Aufgabe seines Lebensmittelpunktes) bestimmt.⁷

Bis auf Entscheidungen des Betreuers über den Fernmeldeverkehr und die Postkontrolle in § 1996 Abs. 4 BGB und die Anwendung von Zwang gem. § 326 FamFG im Rahmen der Vollziehung einer gerichtlich genehmigten Unterbringung, sind Zwangsmaßnahmen gegen den Betroffenen schlichtweg nicht zulässig. Unter welchen Voraussetzungen der Betreuer den Wunsch des Betroffenen unbeachtlich lassen darf, bestimmt § 1901 Abs. 3 S. 1 BGB. Demnach ist der Betreuer dann nicht an den Wunsch des Betroffenen gebunden, wenn der Betroffene in der konkreten Situation nicht mehr mit einem freien Willen handeln kann und sich der Betroffene durch die Verwirklichung seines Wunsches erheblich selbst schädigen würde.

Der folgende vor dem Bayerischen Obersten Landesgericht verhandelte Fall unterstreicht diese Rechtsauffassung:⁸

Das Amtsgericht bestellte der kaum noch ansprechbaren, vermögenden Betroffenen deren Sohn als Betreuer in den Aufgabenbereichen Vermögenssorge, Gesundheitssorge, Einwilligung in die ärztliche Heilbehandlung und Bestimmung des Aufenthaltes. Seit 1997 wohnt die Betroffene in einem Altenpflegeheim. Bis dahin wohnte sie in einer Dachgeschosswohnung im Anwesen ihres Sohnes. Auch nach dem Umzug der Mutter ins Heim behielt ihr Sohn und Betreuer die Wohnung bei. Hierfür berechnete er der Betroffenen auf Grund eines vor Anordnung der Betreuung mündlich abgeschlossenen Mietvertrages zuletzt einen Betrag in Höhe von ca. 150,00 € monatlich zzgl. Nebenkosten und Kosten für die Wohnungsreinigung. Mit Verfügung vom 10.4.2003 wies das Amtsgericht den Betreuer an, das bestehende Mietverhältnis aufzulösen. Gegen die Weisung erhob der Betreuer, zugleich auch namens der Betroffenen, Beschwerde, da diese den Wunsch hat, die Wohnung nicht aufzulösen.

Das BayObLG bewertete die Entscheidung des Betreuers, eine Mietwohnung des Betroffenen trotz dessen Umzug ins Heim aufrechtzuerhalten, als dann nicht pflichtwidrig, wenn sich die Fortexistenz der Wohnung positiv auf die Befindlichkeit des Betroffenen auswirken kann und die dadurch bewirkte Vermögensbelastung im Ergebnis nicht von Gewicht ist.

Lösung: Im Ergebnis erging die Weisung des Gerichtes zu Unrecht, da das Betreuungsgericht in die Vertretungsautonomie des Betreuers nur im Falle von pflichtwidrigen Handeln gem. § 1837 Abs. 2 BGB eingreifen darf. Unabhängig davon wäre der Betreuer hier wegen §§ 1795 Abs. 2, 181 BGB an der Vertretung bei der Kündigung gehindert.

2.4 Das Genehmigungserfordernis des § 1907 Abs. 1 BGB

Genehmigungspflichtig durch das Betreuungsgericht sind die Kündigung und Aufhebung des Mietverhältnisses durch den Betreuer sowie alle Willenserklärungen, die der Betreuer für den

⁶BGH, Urteil vom 22.7.2009 – XII ZR 77/06, BtPrax 2009, 290 ff.

⁷Bauer, Zwangsbefugnisse des Betreuers im Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten?, FamRZ 1994, 1562

⁸BayObLG, Beschluss vom 5.11.2003 – 3 Z BR 215/03, BtPrax 2004, 69

Betreuten zur Beendigung des Mietverhältnisses von gemieteten und eigenen Zwecken dienendem Wohnraum abgibt, § 1907 Abs. 1 BGB.⁹ Der Betreute muss also Mieter sein. Dabei reicht es aus, dass er zum Beispiel als Ehegatte oder Erbe in den Mietvertrag eingetreten ist. Auch ein Untermietvertrag begründet eine Mieterstellung in diesem Sinne.¹⁰ Erfasst wird auch der Wohnungstausch,¹¹ weil die Norm nicht nur vor Obdachlosigkeit, sondern dem Verlust der gewohnten Umgebung schützen will.

Treten andere Umstände ein, die zur Beendigung des Mietverhältnisses führen, wie die Kündigung durch den Vermieter, trifft den Betreuer mit dem Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten oder Aufenthaltsbestimmung allenfalls eine Mitteilungspflicht, § 1907 Abs. 2 BGB.

Sinn der Norm ist also der Schutz des Wohnraumes des Betreuten, weil der räumliche Lebensmittelpunkt für jeden Menschen einen zentralen Aspekt des täglichen Lebens bildet.

2.4.1 Anwendung auf Heimplätze, Wohngemeinschaften und andere Wohnformen

Da dem Wortlaut der Vorschrift nach in Abs. 1 und 2 nur Mietverhältnisse von dem Schutz erfasst werden, die realen Lebensverhältnisse der Betroffenen aber verschiedene Wohnformen abbilden, stellt sich die Frage einer entsprechenden Anwendung der Vorschrift auf andere Wohnformen.

Ob die Kündigung von Heimplätzen ohne gerichtliche Genehmigung wirksam ist, ist umstritten. Dies wird teilweise mit dem Argument verneint, dass vom Betreuten kein konkreter Wohnraum gemietet wird und beansprucht werden kann.¹² Bei Heimverträgen handelt es sich jedoch zumindest immer teilweise um Mietverträge über Wohnraum. Auch der pflegebedürftige Mensch muss einen räumlichen Lebensmittelpunkt haben, will er nicht zum bloßen Pflegeobjekt verkommen.¹³ Das Heim erfasst den Lebensmittelpunkt des Betreuten. Daher ist nach zutreffender Ansicht die Anwendung des § 1907 Abs. 1 S. 1 BGB auf Plätze in einem Altenpflegeheim, Altenwohnheim oder einer betreuten Wohngemeinschaft geboten.¹⁴

2.4.2 Sonderfälle

• Kündigung vor Betreuung

War im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Betreuerbestellung oder der Erweiterung des Aufgabenkreises der Zugang der Kündigungserklärung bei dem Vermieter (§ 542 BGB) oder Abschluss des Aufhebungsvertrages bereits bewirkt, kommt eine gerichtliche Genehmigung nicht mehr in Betracht, auch wenn die Wohnung noch nicht geräumt ist. Der Betreuer übernimmt sein Amt in der Rechtslage, die bei Wirksamwerden seiner Bestellung (§ 287 Abs. 1 FamFG) vorliegt.¹⁵

• Bestehende Partnerschaft

Ändert der Betreute, der verheiratet ist oder in einer Lebensgemeinschaft lebt, seinen Aufenthalt und bleibt der Ehegatte, Partner oder ein anderer Partner in der Wohnung zurück, wird dadurch die Rückkehr des Betroffenen an den früheren Lebensmittelpunkt nicht ausgeschlossen. Eine betreuungsgerichtliche Genehmigung wäre erst dann erforderlich, wenn der Betreuer den Mietvertrag mit Zustimmung des anderen Ehegatten oder Lebenspartners (sofern diese auch Vertragspartei sind) tatsächlich kündigt.¹⁶

⁹ Vgl. auch *Bobenhausen*, Rpfleger 1994, 13

¹⁰ *Bienwald/Sonnenfeld/Hoffmann*, § 1907 Rdn. 5 und 13

¹¹ *Bienwald*, § 1907 BGB, Rn. 2

¹² LG Münster, FamRZ 2001, 1404

¹³ *Meier*, Handbuch Betreuungsrecht, Rn. 788

¹⁴ *Bienwald, Hoffmann, Sonnenfeld*, § 1907 BGB Rn. 17ff; *HK-BUR/Rink*, § 1907 Rn. 9; *Knittel*, § 1907 BGB, Rz 4; *Jürgens/Marschner*, § 1907 BGB Rn. 5; *Harm*, Rpfleger 2002, 59, 61; a.A. *Damrau/Zimmermann*, § 1907 BGB Rn. 2

¹⁵ *Bienwald/Sonnenfeld/Hoffmann* § 1907 BGB, Rn. 17

¹⁶ Nach einer Entscheidung des OLG Köln vom 11.4.2006, Az. 4 UF 169/05, kann der Ehegatte, welcher die gemeinsame Wohnung verlassen hat, dann die Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Eheleute endgültig getrennt sind.

• Fortsetzung eines Mietverhältnisses mit dem Betroffenen als Erben

Wird der Betreute Erbe und war der Erblasser Mieter einer Wohnung, ist zu beachten, dass der Betroffene entweder als Angehöriger im Sinne des § 563 BGB oder als Erbe gem. § 564 in den Mietvertrag eintritt. Im ersten Falle haben die eingetretenen Personen ein Ablehnungsrecht (§ 563 Abs. 3 BGB)¹⁷; im letzteren Fall sind sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 573c Abs. 1 BGB) zu kündigen. Fraglich ist, ob auch die Ablehnung des Eintrittes in den Mietvertrag des Erblassers und die außerordentliche Kündigung nach § 563 Abs. 3 BGB der Genehmigung nach § 1907 Abs. 1 BGB bedürfen? Nach dem Schutzzweck der Norm ist dies u.E. dann zu verneinen, wenn der Betroffene seinen Lebensmittelpunkt nicht in eine solche Wohnung verlagert, da dann nur Rechtsverhältnisse an einer Zweitwohnung aufgegeben werden und der zu schützende Lebensraum nicht tangiert ist.

Entspricht es dem Wunsch des Betroffenen, eine Zweitwohnung aufrechtzuerhalten, um etwa das Andenken an den verstorbenen Angehörigen zu wahren, hat der Betreuer dies zu respektieren, soweit sich der Betreute eine Zweitwohnung nach seinen finanziellen Verhältnissen leisten kann.¹⁸

2.4.3 Zeitpunkt der Genehmigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses ist eine einseitige Willenserklärung. Daher ist eine von einem Betreuer ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses des Betreuten ohne vorherige gerichtliche Genehmigung nichtig, §§ 1908i Abs. 1, 1831 BGB. Diese Regelung dient dem Schutz des Vermieters als Erklärungsempfänger. Dessen Schutz wird durch § 1831 Abs.1 S.2 BGB noch verstärkt. Demnach gilt: Nimmt der Betreuer eine Kündigung mit der rechtskräftigen, gerichtlichen Genehmigung vor, legt diese dem Vermieter aber nicht vor, kann der Vermieter die Kündigung zurückweisen.

Merke: Es kommt also darauf an, dass der Betreuer die gerichtliche Genehmigung nicht nur einholt, sondern dass er den rechtskräftigen Genehmigungsbeschluss zugleich mit dem Kündigungsschreiben dem Vermieter vorlegt. Andernfalls könnte dieser die grundsätzlich wirksame Kündigung durch seine Zurückweisung ungültig machen.

Schließt der Betreuer hingegen einen **Mietaufhebungsvertrag**, handelt es sich um ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, dass sowohl vorab als auch nachträglich genehmigt werden kann §§ 1908i Abs. 1, 1829 Abs.1 S.2 BGB.

Wird die Genehmigung vorab erteilt, ist der Aufhebungsvertrag mit Abschluss wirksam. Bei nachträglicher Genehmigung hängt die Wirksamkeit des Vertrages von der Mitteilung der rechtskräftigen Genehmigung an den Vermieter abhängig.

2.5 Das Genehmigungsverfahren

Entgegen dem Wunsch des 80-jährigen Karl-Heinz B., jedoch nach Rücksprache mit der Familie des Betroffenen, welche in großer Entfernung lebt, organisiert der Betreuer den Umzug des Betroffenen in ein Seniorenheim und beantragt die Genehmigung zur Wohnungskündigung beim Betreuungsgericht.

Das Gericht wird regelmäßig auf Antrag des Betreuers tätig und prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Amts wegen (§ 26 FamFG), ob die beabsichtigte Kündigung dem Wohl, den Wünschen (§ 1901 Abs. 1 S. 3 BGB) entspricht und dem Interesse des Betreuten dient. Zuständig dafür ist der Rechtspfleger, ein Richtervorbehalt besteht nicht, § 14 Nr. 4 RpfVG.

¹⁷Die Ablehnung des Eintrittes ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die gegenüber dem Vermieter abzugeben ist und diesem zugehen muss.

¹⁸Deinert/Lüttgens/Meier, Die Haftung des Betreuers, 2.Aufl., Rn. 5

Folgende Verfahrensschritte sind vor der Erteilung der Genehmigung zu beachten:

2.5.1 Anhörung

Die betreute Person ist unabhängig von dem Vorliegen der Geschäftsfähigkeit verfahrensfähig, § 275 FamFG.

Das Gericht hat den Betreuten vor einer Entscheidung persönlich anzuhören, § 299 Satz 2 FamFG. Die Anhörung kann immer dann unterbleiben, wenn diese:

- ohne Gefahr für die Gesundheit des Betreuten nicht durchgeführt werden könnte
oder

- der Betreute offensichtlich nicht mehr in der Lage ist, seinen Willen kundzutun, § 34 FamFG.

Die Verschaffung eines unmittelbaren Eindruckes verlangt das Gesetz nicht. Die Offenkundigkeit der Ausnahmen vom Gebot der Anhörung kann sich auch aus der Aktenlage ergeben.

Diese Ausnahme ist restriktiv zu handhaben.¹⁹

Wegen der Bedeutung der vom Gericht zu treffenden Entscheidung wäre es hilfreich, wenn sich der Rechtspfleger ein persönliches Bild von der tatsächlichen Lebenssituation des Betreuten und der Situation im Heim machen würde.

Es sollte dabei stets im Blickfeld der Betrachtung sein, dass im Wesentlichen darüber entschieden wird, wo der Betreute den letzten Abschnitt seines Lebens verbringt. Es ist in unserer Berufspraxis (die Autorinnen sind Verfahrenspflegerin bzw. Rechtspflegerin) schon häufig vorgekommen, dass der Betroffene in einer besseren persönlichen Verfassung war, als das Gutachten und der Blick in die Gerichtsakte vermuten ließen. Hier liegt also eine besondere Verantwortung in den Händen des Gerichtes.

Zudem ist vor einer Entscheidung zu beurteilen, ob der Betroffene in der Lage ist, einen freien Willen zur Frage der beabsichtigten Kündigung des Mietvertrages zu bilden. Dies kann gelingen, wenn der Anhörende sich auf das Denk- und Wertesystem des Betroffenen emphatisch einlässt, versucht zu verstehen, wie er die Realität sieht und bewertet, wie er seine Entscheidungen trifft und in Handlungen umsetzt. Muss der Anhörende indes die Wirklichkeit verlassen, um dem Betroffenen noch folgen zu können, liegen Anzeichen dafür vor, dass der Betroffene nicht mehr in der Lage ist, einen freien Willen zu bilden.

2.5.2 Verfahrenspfleger

Ist der Betroffene selbst nicht mehr in der Lage, seine Interessen wahrzunehmen, so kommt der Bestellung eines Verfahrenspflegers besondere Bedeutung zu. Nach neuerer Rechtsprechung ist im Falle des Verzichtes auf eine Anhörung zur Wahrung der Interessen des Betroffenen und zur Gewährleistung eines fairen Verfahrens regelmäßig die Bestellung eines Verfahrenspflegers geboten, § 276 Abs. 1 FamFG. Dieser hätte ggf. auch die Aufgabe, Rechtsmittel gegen die gerichtliche Entscheidung einzulegen.

Ein Verzicht auf die Bestellung eines Verfahrenspflegers in jenen Fällen, in denen eine Anhörung unterbleiben musste, führt zu einer verfahrensfehlerhaften Entscheidung, welche von der Überprüfungsinstanz aufzuheben wäre.

Wegen der Bedeutung der Angelegenheit für den Betroffenen ist es u.E. geboten, die Motive für ein Absehen von der Verfahrenspflegerbestellung in der Begründung der Endentscheidung entsprechend § 276 Abs. 1 S. 4 FamFG (der dies für das Absehen von der

¹⁹ OLG Köln, Beschluss vom 24.11.2008 – 16 Wx 209/08, BtPrax 2009, 80

Bestellung eines Verfahrenspflegers im Falle einer unterbliebenen Anhörung nach § 276 Abs. 2 FamFG regelt) darzulegen.

2.5.3 Ärztliches Attest/Gutachten

In der Regel wird das Gericht im Rahmen der amtlichen Ermittlungen (§ 26 FamFG) ein ärztliches Attest, welches die Tatsache der dauerhaften Pflegebedürftigkeit bescheinigt, erfordern. Der mit der genehmigungsfreien „Heimverschaffung“²⁰ einhergehende Verlust der Wohnung stellt einen gravierenden Einschnitt in den Lebenslauf betreuter Menschen dar und ist nur dann genehmigungsfähig, wenn zweifelsfrei feststeht, dass der Betroffene auf Dauer oder für lange Zeit nicht in der Lage ist, im eigenen Hausstand zu leben.²¹ Das Attest soll im Wesentlichen klare Aussagen treffen:

- zum Krankheitsbild
- zu Umfang und Dauerhaftigkeit der Pflegebedürftigkeit
- zur Fähigkeit des Betroffenen, seinen Willen frei bilden zu können.

Die Vorlage eines ärztlichen Gutachtens wird vor allem dann notwendig sein, wenn im Ergebnis der Anhörung zweifelhaft ist, ob der Betroffene

- uneinsichtig in seine Situation ist

und

- eine Selbstschädigung durch den Verbleib in der Wohnung oder durch eine Rückkehr in die Wohnung zu besorgen ist.

Das Gutachten hätte dann auch eine Prognose darüber abzugeben, ob Verbleib oder Rückkehr in die Wohnung ein nicht zu vertretendes Risiko für Leib und Leben des Betroffenen bedeuten.²²

2.5.4 Genehmigungskriterien

Zeigt sich der Betroffene im Ergebnis der Anhörung mit der Kündigung des Mietvertrages einverstanden, kann die Genehmigung erteilt werden. Schwierig ist die Entscheidungsfindung in allen Fällen, in denen der Betroffene die Kündigung des Mietvertrages nicht wünscht. Mit Blick auf die Genehmigungsfähigkeit ist das wesentliche Genehmigungskriterium die Beantwortung der Frage, ob die betreute Person trotz Ausschöpfung aller Möglichkeiten der ambulanten Pflege dauerhaft nicht in der Lage sein wird, in der eigenen Häuslichkeit zu leben.²³ In diesem Zusammenhang ist zu beurteilen, inwiefern der vom Betroffenen geäußerte Wunsch beachtlich ist. Das Recht des Betroffenen auf Selbstbestimmung lässt staatliche Fürsorge nur in dem erforderlichen Maße zu. Der Betreuer ist daher grundsätzlich an den Wunsch des Betroffenen gebunden, § 1901 Abs. 3 S. 1 BGB.

Ausnahmsweise ist der Betreuer nur dann nicht an den Wunsch der betreuten Person gebunden, wenn der Wunsch des betreuten Menschen seinem Wohl zuwiderläuft. Dies ist dann der Fall, wenn der Betroffene

- in der konkreten Situation nicht mehr mit einem freien Willen handeln kann und
- sich durch die Verwirklichung seines Wunsches erheblich selbst schädigen würde.

Es ist also in jedem Einzelfall zu beurteilen, ob die betreute Person zur Bildung eines freien Willens noch in der Lage ist. Denn erst diese Feststellung eröffnet dem Betreuer einen Schutz des Betroffenen vor einer Selbstschädigung.

2.5.4.1 Freier Wille

Der Wille ist ein zielgerichteter Gedanke, der Folgen in der Wirklichkeit haben soll. Er ist damit Ausdruck von Selbststeuerung und Selbstwirksamkeit. Wann aber ist der Wille frei?

²⁰Kritisch dazu mit sehr überzeugenden Argumenten: *Sonnenfeld*, *Betreuungs- und Pflegschaftsrecht*, 2. Auflage, Rn. 310

²¹*Coepicus*, *Sachfragen zum Betreuungsrecht*, S. 82

²²OLG Frankfurt a.M. FamRZ 2006, 1875

²³OLG Frankfurt a.M., a.a.O

Während Hirnforscher dem Menschen jeden freien Willen absprechen und behaupten, der „freie Wille wäre nur ein gutes Gefühl“, haben die Philosophen seit Jahrhunderten versucht, den Begriff Willensfreiheit zu definieren: „Eine Person ist in einer Entscheidung frei, wenn sie erstens die Fähigkeit besitzt, vor der Entscheidung innezuhalten und zu überlegen, was zu tun richtig wäre, und wenn sie zweitens die Fähigkeit besitzt, dem Ergebnis dieser Überlegung gemäß zu entscheiden und zu handeln.“

Der Wille ist also frei, wenn er die Realität nachvollziehbar bewertet, ohne übermäßig starke Befolgung fremder Einflüsse gebildet wird und in seiner Umsetzung nicht durch fremde Einflüsse (z.B. durch Antriebsstörungen bei Depression) behindert wird. Demnach ist Einsichtsfähigkeit an das Vorhandensein bestimmter kognitiver Qualitäten geknüpft.

Der Betroffene muss den zu klärenden Sachverhalt verstehen. Er muss also verstehen, dass sein Mietverhältnis endgültig gekündigt werden soll, er dauerhaft an einem anderen Ort leben wird.

Der Betroffene muss in der Lage sein, die Tragweite einer die Kündigung ablehnenden Entscheidung zu erfassen. (Wenn ich in der Wohnung bleibe, könnte ich in eine Situation der Hilflosigkeit geraten. Wenn ich in meiner Wohnung bleibe, werde ich in der Nacht nicht ambulant versorgt.)

Er muss seine Situation bewerten und das Für und Wider seiner Absicht abwägen können. (Die Gefahr, in eine Situation der Hilflosigkeit zu geraten, besteht, aber ich nehme die Gefahr in Kauf, um in meiner gewohnten Umgebung bleiben zu können. Ich werde in der Nacht nicht versorgt sein und könnte in eine lebensbedrohliche Situation geraten. Dies nehme ich in Kauf, da ich mein Leben gelebt habe und in meinem Bett sterben möchte.)

Er muss schließlich im Ergebnis dieses Prozesses eine Entscheidung treffen können, die nicht von einer Triebstruktur oder einem durch Drogen oder Hirnverletzungen getrübbten Bewusstsein gesteuert ist.

2.5.4.2 Natürlicher Wille und Gefahr der Selbstschädigung

Ist der Betroffene nicht mehr in der Lage, einen freien Willen zu bilden, kann der Betreuer zum Schutze des Betroffenen handeln. Er hat dabei zu beurteilen, wann der Wunsch des Betroffenen seinem Wohl zuwiderläuft. Auch in dieser Situation bleibt der Wunsch als natürlicher Wille weiterhin beachtlich, denn § 1901 Abs. 3 BGB stellt das objektive Wohl nicht über die subjektiven Wünsche der betreuten Person.

Vielmehr beinhaltet die Norm die Einschränkung, dass der natürliche Wille, der dem Wohl zuwiderläuft (erhebliche Schädigung), übergangen werden darf.²⁴ Zu diskutieren ist aber, ob auch ein nur zum natürlichen Willen Fähiger das Recht hat, sich selbst zu schädigen oder allgemeine Lebensrisiken, wie etwa das eines Sturzes²⁵, zu tragen. Das Bewusstsein darüber, welchen Bedrohungen wir ausgesetzt sind, nimmt stetig zu. Bei einigen Menschen wird die Risikovermeidung zur Lebensmaxime, andere sind dagegen resistenter. Dies spiegelt sich auch in der Handlungsweise der Akteure bei der Aufgabe der Wohnung eines Betroffenen oder in den (natürlichen) Wünschen des Betroffenen wider.

In diesem Kontext wird Risiko als Wahrscheinlichkeit eines zukünftigen unerwünschten Ereignisses (Sturz, Mangelernährung, Wohnungsbrand bei Rauchern mit Demenz) gefasst. Betreuer haben in einer Gesellschaft, wo vieles berechenbar ist, den Anspruch, dass dieses zukünftige Ereignis verhinderbar sei. Nach seinem Wortstamm und -sinn bedeutet der Begriff Risiko „Fels, Klippe“, aber auch „Wagnis, Unternehmung, Hoffnung auf Erfolg“. Vermeidung von Gefahr bedeutet damit immer auch die Vermeidung von Chancen!²⁶

²⁴ BGH vom 1.2.2006, BtPrax 2008, 108, hat zur Zulässigkeit einer stationären Zwangsbehandlung des Betreuten statuiert: „Der Betreuer ist als gesetzlicher Vertreter des Betreuten grundsätzlich befugt, in ärztliche Maßnahmen auch gegen den natürlichen Willen eines im Rechtssinne einwilligungsunfähigen Betreuten einzuwilligen.“

²⁵ Lesenswert dazu: *Icks/Becker/Kunstmann*, Sturzprävention bei Senioren, eine interdisziplinäre Aufgabe, Deutsches Ärzteblatt 2005, A 2150 ff.; *Klie*, Mobilität und Sicherheit für Menschen mit Demenz, BtMan 2008, 13

²⁶ *Neumann*, Genehmigungspflichten und spezielle Probleme im Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten, BtPrax 2008, S. 246

2.5.5 Die Genehmigungsentscheidung

Die Genehmigungsentscheidung nach § 1907 Abs. 1 BGB ist mit Blick auf Artikel 1 und 2 des Grundgesetzes und die mittelbaren Folgen der Entscheidung auf Lebenslauf und Lebensqualität der Betroffenen eine Entscheidung, welche in die Persönlichkeitsrechte betreuter Menschen zutiefst eingreift. Dieser Aspekt darf wegen der in der Praxis aus pragmatischen Zwängen heraus gebotenen Eile keinesfalls in den Hintergrund treten. In dem eingangs geschilderten Praxisfall war im Ergebnis der Anhörung festzustellen, dass Karl-Heinz B. zu einer freien Willensbestimmung fähig ist.²⁷ Der Betreuer ist daher an den Wunsch des Betroffenen gebunden.

Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass der „Staat nicht das Recht habe, seine erwachsenen und zu einer freien Willensbestimmung fähigen Bürger zu erziehen, zu bessern oder daran zu hindern, sich selbst zu schädigen“²⁸. Die Genehmigung war zu versagen. Im Umkehrschluss ist eine Genehmigung gegen den Willen des Betroffenen überhaupt erst dann zulässig, wenn der Betroffene:

- nicht in der Lage ist, einen Willen frei zu bilden
- und
- der Betroffene trotz Ausschöpfung aller Möglichkeiten der ambulanten Pflege dauerhaft nicht in der Lage sein wird, in der eigenen Häuslichkeit zu leben, ohne sich erheblich zu schädigen.

Die Entscheidung ist in jenen Fällen problematisch, in denen das Gericht nach Abschluss der Ermittlungen zu dem Schluss kommt, dass noch nicht alle Möglichkeiten ambulanter Pflege ausgeschöpft sind, der Betreuer hingegen darauf beharrt, dass ein Wohnen in der eigenen Häuslichkeit „einfach nicht mehr geht“. Dann gilt es zu ergründen, ob es auch in Wirklichkeit tatsächlich „nicht mehr geht.“ Es wäre denkbar, die Entscheidung zeitlich begrenzt auszusetzen, um dem Betroffenen einen weiteren Verbleib oder eine Rückkehr in die Wohnung zu ermöglichen. Nach unseren Erfahrungen ist dies eine gute Möglichkeit, die bis dahin durch Beobachtungen der Vergangenheit erstellte Gefahrenprognose an der Realität zu messen. Der Entscheidungsträger eröffnet durch das Tragen der damit verbundenen Risiken für den betroffenen Menschen auch die Chance auf ein selbstbestimmtes Leben an dem Ort, mit dem er verwurzelt ist.

2.5.6 Beschluss/Erteilung/Bekanntmachung

Das Gericht soll die Entscheidung nach der Würdigung aller entscheidungserheblichen Unterlagen treffen und vor dem Hintergrund der Nachvollziehbarkeit begründen.²⁹ Materiell-rechtlich ist die Genehmigung ist dem Betreuer als gesetzlichen Vertreter zu erteilen (§§ 1908i Abs. 1, 1828 BGB) und ergeht durch Beschluss, § 38 Abs. 1 FamFG.

Dieser ist dem Betroffenen stets selbst bekannt zu machen, §§ 41 Abs.3, 274 Abs.1, 275 FamFG. Auch dem Betreuer ist die Entscheidung bekannt zu machen, §§ 41 Abs.1, 274 Abs.1 Nr.2 FamFG.

2.5.7 Wirksamkeit

Ein Beschluss, der die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes zum Gegenstand hat, wird erst mit Rechtskraft wirksam. Dies ist mit der Entscheidung auszusprechen, § 40 Abs. 2 FamFG.

Diese Vorschrift formuliert eine Ausnahme von dem in § 40 Abs. 1 FamFG geregelten Grundsatz des Anknüpfens der Wirksamkeit der Entscheidung an ihre Bekanntgabe.

Der Betreuer hat also vor dem Gebrauch der Genehmigung zu prüfen, ob der Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist. Die Rechtsmittelfrist beträgt zwei Wochen ab Bekanntgabe der Entscheidung, § 63 Abs. 2 FamFG. Die Bekanntgabe erfolgt durch Zustellung oder durch Aufgabe des Schriftstückes zur Post, § 15 Abs. 2 FamFG. Im letzteren Fall gilt diese dann im Inland drei Tage nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben.

²⁷ Der Betroffene rief sogar einige Tage nach der Anhörung im Gericht an, um seinem Wunsch Nachdruck zu verschaffen.

²⁸ BVerfG, Beschluss vom 28.6.1967 – 2 BvR 143/61, BVerfGE 22, 114, 118, 119; BVerfGE 58, 208, 224

²⁹ BVerfGE 40, 276

Das Betreuungsgericht hat die Rechtskraft nach Ablauf der Rechtsmittelfrist zu bescheinigen, § 46 FamFG. Sodann kann die Kündigung unter Vorlage der rechtskräftigen Genehmigung erfolgen.

2.5.8 Erledigung der Hauptsache

Das Verfahren der gerichtlichen Genehmigung einer Wohnungskündigung erledigt sich in der Hauptsache, wenn der Vermieter seinerseits gekündigt hat und die Wohnung daraufhin geräumt wurde.³⁰

2.6 Folgen verzögerter Entscheidung

Verzögert sich die betreuungsgerichtliche Genehmigung zur Kündigung des Mietverhältnisses eines bereits in einem Pflegeheim lebenden Betreuten, so ist der Sozialhilfeträger verpflichtet, für diesen Übergangszeitraum neben der Übernahme der Pflegekosten auch noch die Mietkosten der Wohnung zu zahlen.³¹

Wegen der erheblichen praktischen Relevanz dieses Problems ist in diesem Zusammenhang auch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.12.1997³² beachtlich:

„Auf der Grundlage dessen erscheint es ohne weiteren Klärungsbedarf unmittelbar einleuchtend, dass Mietzinsverpflichtungen, die durch die Verzögerung der Wohnungsaufgabe durch das nach § 1907 BGB erforderliche gerichtliche Genehmigungsverfahren entstehen, besondere Belastungen des in stationäre Pflege genommenen Hilfebedürftigen sind. Sie entstehen gleichsam aus Anlass des Hilfefalles, ohne dass der Hilfebedürftige sich ihnen entziehen könnte. Denn § 1907 BGB schaltet der Wohnungsaufgabe durch den Betreuer zwingend ein gerichtliches Genehmigungsverfahren vor. (Vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs eines Betreuungsgesetzes, BT-Drucks. 11/4528, S. 149)“

Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes ist dem Sozialhilferecht kein Strukturprinzip zu entnehmen, das es rechtfertigen könnte, das wirtschaftliche Risiko für die aus dieser staatlichen Inschutznahme des Betreuten resultierenden Mietbelastungen auf den Vermieter abzuwälzen.

Demnach sind Mietzinsverpflichtungen eines in stationäre Pflege genommenen Hilfebedürftigen, die durch die Verzögerung der Wohnungsaufgabe aufgrund eines erforderlichen gerichtlichen Genehmigungsverfahrens entstehen, besondere Belastungen im Sinne des § 29 SGB XII.

In diesem Sinne urteilten in der Folge auch das Sozialgericht Berlin und das Landessozialgericht Berlin-Brandenburg in bisher nicht veröffentlichten Entscheidungen:

Das Sozialgericht Berlin³³ entschied, dass der Träger der Sozialhilfe die Mietkosten der Betreuten neben den Kosten der vollstationären Pflege für die Dauer des Genehmigungsverfahrens und bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist zu tragen hat.

Ebenso urteilte das Landessozialgericht Berlin-Brandenburg³⁴ und führte dazu aus:

„Auch wenn grundsätzlich nicht geschlossen werden kann, dass bei Fallgestaltungen mit Berührung zu § 1907 BGB generell sämtliche Mietkosten zu übernehmen sind, so kann jedenfalls der durch das Verfahren nach § 1907 BGB bedingte zeitliche Aufwand, soweit das Verfahren seitens der Betreuten zügig betrieben worden ist, nicht zu Lasten des Vermieters gehen.“

³⁰ BayObLG, BtE 1996/97, 87

³¹ VG München BtPrax 1993, 213; siehe dazu auch unten 6.3, Seite 277 f.

³² BVerwG FEVS 48, 241

³³ Urteil vom 15.10.2008 – S 51 SO 2446/06

³⁴ Urteil vom 10.03.2011 – L 15 SO 23/09

2.7 Wohnungsauflösung

2.7.1 Grundlagen

Insbesondere bei der erstmaligen Aufnahme betreuter Menschen in ein Altenpflegeheim ist die Wohnungsauflösung eine wichtige Aufgabe des Betreuers. Sie kann ein eigenständiger Aufgabenkreis sein,³⁵ die Aufgabenkreise Wohnungsangelegenheiten oder Vermögenssorge legitimieren jedoch ebenfalls zur Auflösung des Hausstandes.

Die Auflösung des Hausstandes ist im Gegensatz zur Kündigung des Mietvertrages (nach § 1907 Abs. 1 BGB) nicht genehmigungsbedürftig. Sie gehört zu den zahlreichen Maßnahmen, in denen es im pflichtgemäßen Ermessen des Betreuers liegt, sachgerecht mit den Gegenständen aus einem langen Leben eines betreuten Menschen umzugehen.

2.7.2 Haftung des Betreuers

Bei dieser Tätigkeit stellt sich oft die Frage, inwieweit ein Handeln Haftungsansprüche des Betreuten oder seiner Erben nach § 1833 BGB begründen können? Der Betreuer wird z.B. mit nicht der Realität entsprechenden Wünschen des Betreuten konfrontiert, die ggf. darauf hinauslaufen, den Haushalt nicht aufzulösen, weil man alsbald wieder dorthin zurückkehren möchte oder weil man mit der Heimunterbringung insgesamt nicht einverstanden ist. Angehörige von Betreuten sehen die Haushaltsauflösung nicht selten als vorzeitige Abwicklung der Erbschaft und sprechen den Betreuer bezüglich der Aufteilung des Hausrates bzw. einzelner Gegenstände an.

Eine Haftung des Betreuers im Sinne des § 1833 BGB ist im Rahmen der Wohnungsauflösung eines Betreuten insbesondere unter drei Gesichtspunkten möglich:

- der Haushalt des Betreuten wird ohne vorherige gerichtliche Genehmigung der Kündigung des Mietvertrages aufgelöst;³⁶
- die Auflösung der Wohnung wird nach erteilter gerichtlicher Genehmigung pflichtwidrig verzögert;
- die Genehmigung zur Kündigung des Mietvertrages wird pflichtwidrig erst verspätet eingeholt.³⁷

In den seltensten Fällen wird es möglich sein, die gesamte Habe des Betreuten mit in das Heim zu nehmen; der Betreuer sollte darauf achten, dass jedenfalls dasjenige mitgenommen werden kann, was besonders identitätsstiftend ist (Bilder, Fotoalben, Schmuckstücke, Stücke mit besonderem Erinnerungswert).

Des Weiteren stellt sich für den Betreuer die Frage der wirtschaftlichen Verwertung des Hausrats. Hier trägt er das Risiko der Falscheinschätzung des Wertes der Haushaltsgegenstände.

2.7.3 Das Vorgehen im Einzelnen

Als Maßnahmen zur Vorbeugung von Haftungstatbeständen empfiehlt sich, wie folgt vorzugehen:

- Mitnahme ins Heim

Die Dinge, die der Betreute mit sich ins Heim nehmen will und kann, sind ihm zu belassen.

- Verschenken von Haushaltsgegenständen

Soweit der Betreute nicht geschäftsunfähig ist, bleibt es ihm überlassen, andere Personen mit Gegenständen aus dem Haushalt zu beschenken (auch an gemeinnützige Stellen; z.B. an

³⁵ BayObLG BtPrax 2001, 251; vgl. auch *Harm*, Die „Wohnungsauflösung“, Rpfleger 2002, S. 59

³⁶ LG Berlin NZM 2001, 87

³⁷ *Meier*, Zur Haftung des Betreuers, BtPrax 1999, 57, 58

Möbel- oder Kleiderkammern von Wohlfahrtsverbänden usw.). Das Schenkungsverbot (§§ 1804 i.V.m. 1908i Abs. 1 Satz 2 BGB) gilt nur für den Betreuer. Auch kann der Betreute dann Gegenstände selbst verkaufen oder entscheiden, was zu vernichten ist, wobei es sich im rechtlichen Sinne um eine Aufgabe des Eigentums handelt (Sperrmüll etc.).

Der Betreuer sollte die vom Betreuten selbst vorgenommenen Schenkungen dokumentieren; insbesondere, um Rückfragen von Sozialhilfeträgern beantworten zu können.

Soweit der Betreute allerdings geschäftsunfähig i.S.d. § 104 Nr. 2 BGB ist oder bezüglich seiner Vermögensangelegenheiten unter Einwilligungsvorbehalt steht, hat der Betreuer das Schenkungsverbot zu beachten.

- **Sicherstellung von Wertgegenständen**

Schmuck und andere offenkundige Wertgegenstände sollten in einem Schließfach deponiert werden; das gilt vor allem für Gegenstände, die sozialhilferechtlich als Familien- oder Erbstücke geschützt sind (§ 90 Abs. 2 Nr. 6 SGB XII); es geht hierbei auch darum, solche Stücke vor dem Zugriff fremder Personen im Heim zu schützen.

- **Verleihung von Wertgegenständen**

Gegenstände, die einen Wert darstellen, deren Verwertung aber nicht in nächster Zeit zur Deckung von Heimkosten etc. benötigt werden, können vom Betreuer zwar grundsätzlich nicht verschenkt, aber doch an Interessenten verliehen werden.

Solche Dauerleihgaben (gegen Quittung) empfehlen sich vor allem an Familienangehörige. Hier erspart sich der Betreuer zum einen die Kosten einer Schätzung, zum anderen die Auseinandersetzung mit einem später tätig werdenden Sozialhilfeträger (Schenkungsrückforderung bei Verarmung) sowie der Erben, da die Gegenstände weiterhin im Eigentum des Betreuten sind.

Die Wünsche des Betreuten sind in diesem Rahmen natürlich unabhängig von der Geschäftsfähigkeit beachtlich. Sollte dem Betreuer der Inhalt des Testamentes des Betreuten bekannt sein, bietet sich auch eine Leihgabe an die Personen an, die als Erben oder Vermächtnisnehmer vorgesehen sind. Der Betreuer braucht dabei nicht die Rechtswirksamkeit eines solchen Testamentes zu prüfen. Es handelt sich bei der Leihe nicht um eine Vorwegnahme der Erbschaft oder des Vermächtnisses.

- **Einlagerung von Hausrat**

Außerdem ist es möglich, Gegenstände aus dem Hausrat, die anderweitig nicht gewünscht und auch nicht zum Lebensunterhalt verkauft werden müssen, bei einer Spedition einlagern zu lassen.

Dies empfiehlt sich dann, wenn ggf. mit einer Besserung des Gesundheitszustandes gerechnet werden kann, die einen erneuten eigenen Hausstand erlaubt, oder wenn die verbleibende Lebensspanne des Betreuten voraussichtlich nur noch sehr kurz sein wird; in einem solchen Falle sollte der Betreuer keine Verkaufsaktivitäten einleiten, sondern dies den Erben nach dem Tod des Betreuten überlassen.

- **Schätzung von Gegenständen und Hausrat**

Kommt diese Verfahrensweise nicht in Betracht, sei es, weil es keine Interessenten gibt, sei es, weil eine Verwertung wegen der laufenden Heim- oder ähnlichen Kosten erforderlich ist, ist dem Betreuer angeraten, den Hausrat, sofern nicht offenkundig keinerlei merkantiler Wert vorliegt, schätzen zu lassen.

Hierfür empfehlen sich Rücksprachen mit Auktionshäusern, im Zweifelsfall kann ggf. die Betreuungsbehörde im Rahmen der Unterstützungspflicht für Betreuer (§ 4 BtBG) einen Kontakt zu fachlich versierten Mitarbeitern der Kreis- oder Stadtkasse vermitteln, die ein Auge für den Wert von Hausratsgegenständen und deren Verkaufsmöglichkeiten haben. Für den Verkauf von PKWs bietet sich die „Schwacke“-Liste des Automobilfachhandels an. Für

offenkundige Kunstgegenstände sollte Kontakt mit Museen bzw. vereidigten Sachverständigen aufgenommen werden. Kosten für Sachverständigengutachten sind aus dem Verkaufserlös zu zahlen.

- **Geordnete Entsorgung**

Sofern kein Verkaufswert vorliegt, ist an eine geordnete Entsorgung des Hausrates zu denken, da in der Regel mit dem Ende des Mietverhältnisses die Wohnung besenrein und ohne Möbel zu übergeben ist. Hier sollte der Betreuer ebenfalls besondere Aufmerksamkeit walten lassen. Nicht selten sind in Möbelstücken Bargeld oder Schmuck in größeren Mengen versteckt, von denen der Betreute selbst nichts mehr weiß.

Eine Wohnungsauflösung sollte daher stets vom Betreuer selbst durch entsprechende Durchsicht der Einrichtung vorbereitet werden.

Hier empfiehlt sich die Anwesenheit eines möglichst neutralen Zeugen (Hausmeister, Vermieter, Mitarbeiter der Betreuungsbehörde usw.), der die ordnungsgemäße Durchsicht der Einrichtung in einem anzufertigenden Protokoll bestätigt.

Eine Fotodokumentation des Haushaltes vor seiner Auflösung kann ebenfalls Sinn machen. In dem Auflösungsprotokoll sollten vermerkt sein, welche Gegenstände (im Überblick) in welchem Zustand vorhanden waren und wie diese entsorgt wurden (Kleidersammlung, Sperrmüll) und welches Ergebnis die Durchsuchung brachte; diese wird aber als Sittlichkeitsschenkung nicht unter das Schenkungsverbot des § 1804 BGB fallen. Im Zweifel sollte sich der Betreuer mit dem Rechtspfleger des Betreuungsgerichtes beraten.

3. Der Betreute als Vermieter

Der Betreute X bewohnte ein Eigenheim, welches seit seinem krankheitsbedingten Umzug in ein Pflegeheim unbewohnt ist. Der Betreuer B vermietet das Haus an die Tochter der Nachbarin des X unter Vereinbarung der gesetzlichen Kündigungsfrist für einen Mietzins von 725,00 € monatlich.

Bedarf der Mietvertrag der Genehmigung des Betreuungsgerichtes?

Ist der Betreuer mit dem Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten bestellt, kann er Immobilien des Betreuten vermieten, § 1902 BGB. Er ist dazu jedoch nicht in jedem Falle verpflichtet. Vielmehr ist die Vermietung eines Wohneigentums gegen den Willen des Betreuten, wenn er eine Vermietung nicht wünscht und nach seinen Verhältnissen auf Mieteinnahmen nicht angewiesen ist, unzulässig. Dies gilt auch, wenn der Betreute geschäftsunfähig ist und sein Standpunkt objektiv unvernünftig erscheint.³⁸

Wird wie im Beispielfall ein Miet- oder Pachtvertrag abgeschlossen, durch den der Betreute zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet wird und zugleich Wohnraum des Betreuten vermietet werden soll, könnte ein Genehmigungstatbestand nach § 1907 Abs.3 1. oder 2. Alternative BGB vorliegen.

³⁸OLG Schleswig, Beschluss vom 13.6.2001; 2 W 7/01, MDR 2001, 1299 = FGPrax 2001, 184

Übersicht- § 1907 Abs. 3 BGB- die Tatbestände

§ 1907 Abs.3, 1. Alt BGB	§ 1907 Abs.3, 1.Alt. BGB	§ 1907 Abs.3, 2. Alt. BGB
Miet- oder Pachtverträge, wenn das Vertrags-verhältnis länger als vier Jahre dauern soll, ist anwendbar, wenn der Betreute Vermieter oder Mieter ist	Sonstige Verträge (etwa Lebensversicherungen, Ratenverträge, Bausparverträge), welche zu wiederkehrenden Leistungen verpflichten, wenn das Vertragsverhältnis länger als vier Jahre dauern soll	Vermietung von Wohnraum des Betreuten unabhängig von der Vertragsdauer, sofern dieser von dem Betreuten selbst genutzt wurde

Diese Norm will den Betreuten generell vor Dauerschuldverhältnissen schützen und ist damit, wie oben dargestellt, auch anzuwenden auf den Abschluss von

- Lebensversicherungen³⁹
- Ratensparverträgen
- langfristigen Abzahlungsgeschäften⁴⁰
- Leasingverträgen

Der Abschluss eines Mietvertrages unterliegt dem Genehmigungserfordernis nur, wenn das Vertragsverhältnis länger als vier Jahre dauern soll, § 1907 Abs.3, 1. Alt. BGB.

Wird dagegen Wohnraum des Betreuten vermietet, kommt es auf die Vertragsdauer nicht an, § 1907 Abs.3, 2. Alt. BGB.

Durch diese Norm soll der vom Betreuten selbst bewohnte Raum geschützt werden. Das Landgericht Münster⁴¹ führte hierzu aus:

- § 1907 BGB bezieht sich aufgrund der Schutzfunktion nur auf die bisher eigengenutzte Wohnung des Betreuten.
- Ist der Betreute Eigentümer einer nicht von ihm genutzten Wohnung, so wird dieser Schutzzweck nicht berührt. Es bedarf somit keiner gerichtlichen Genehmigung bei Weitervermietung.

Lösung: Hier soll bisher persönlich genutzter Wohnraum des Betreuten vermietet werden. Mithin ist ein Genehmigungsbedürfnis gem. § 1907 Abs.3, 2. Alt. BGB unabhängig von der Vertragsdauer zu bejahen.⁴²

Für die Betroffene ist eine Betreuung eingerichtet, deren Aufgabenkreis unter anderem die Regelung aller Wohnungsangelegenheiten umfasst. Die Betroffene wohnt zusammen mit ihrer Tochter in einer angemieteten Wohnung in E-Stadt. Sie ist Eigentümerin zweier in D-Stadt gelegener Eigentumswohnungen, die laufend vermietet werden. Nachdem eine Mieterin der Betroffenen gekündigt hatte, schloss der Betreuer unter dem 4.12.2014 im Namen der Betroffenen einen unbefristeten Mietvertrag mit

³⁹ LG Frankfurt NJW 1999, 5566; OLG Hamm NJW-RR 1992, 1186 ff.

⁴⁰ MünchKomm/Wagenitz, § 1822 BGB Rn. 39

⁴¹ LG Münster, Beschluss vom 7.12.1993, 5 T 908/93, BtPrax 1994, 67

⁴² Vgl. Sonnenfeld, Betreuungs- und Pflegschaftsrecht, Rn. 304

Herrn Blauäugig und stellte am 5.12.2014 einen Antrag auf Genehmigung des Mietvertrages nach § 1907 Abs. 3 BGB, da zum einen Wohnraum vermietet werden sollte und zum anderen die Betroffene den Mietvertrag wegen des Abschlusses auf unbestimmte Zeit nicht ohne weiteres kündigen könne.

Das Amtsgericht – Rechtspflegerin – hat den Antrag auf Genehmigung des Mietvertrages zurückgewiesen.

Zu Recht?

Lösung:

Da hier nicht Wohnraum der Betreuten vermietet werden soll, welche diese selbst genutzt hat, ist ein Genehmigungserfordernis nach § 1907 Abs.3, 2. Alt. BGB zu verneinen.

Jedoch bedarf der Betreuer, wie oben dargestellt, zu einem Miet- oder Pachtvertrag, durch den der Betreute zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet wird, gem. § 1907 Abs. 3, 1. Alt. BGB dann der Genehmigung des Betreuungsgerichtes, wenn das Vertragsverhältnis länger als vier Jahre dauern soll. Der Betroffene soll hierdurch vor nachteiligen Vertragsverhältnissen geschützt werden, die ihn längerfristig binden. Entscheidend ist, ob sich der Betreute vor Ablauf der vier Jahre aus der vertraglichen Bindung lösen kann.

Wenngleich hier der Mietvertrag vom 4.12.2014 keine feste Vertragslaufzeit von mehr als vier Jahren vorsieht, sondern auf unbestimmte Zeit geschlossen ist, sieht das Landgericht Wuppertal⁴³ ein Genehmigungserfordernis aus § 1907 Abs. 3 1. Alt. BGB.

Es führte dazu aus:

„Auch auf einen solchen unbefristeten Vertrag muss aber § 1907 Abs. 3, 1. Alternative BGB angewandt werden. Denn bei einem unbefristeten Wohnraummietvertrag ist dem Vermieter die Kündigung nur sehr eingeschränkt möglich. Im Wesentlichen kann der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen oder wenn der Mieter durch sein Verhalten einen wichtigen Grund zur Kündigung setzt. Eine „freie“ Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter besteht demgegenüber nicht. Danach bindet sich der Vermieter durch den Vertragsschluss auf eine unbestimmte Zeit, die – je nach dem Willen des Mieters – wesentlich länger als vier Jahre dauern kann. Danach ist die Anwendung von § 1907 Abs. 3 1. Alternative BGB geboten. Dies entspricht auch dem Regelungszweck von § 1907 Abs. 3 BGB.

Die Zielsetzung dieser Vorschrift erschöpft sich nicht allein darin, die Wohnung dem Betreuten als räumlichen Mittelpunkt seiner Lebensverhältnisse möglichst lange zu erhalten. Vielmehr ist durch § 1907 Abs.3 BGB auch bezweckt, bei langfristigen rechtsgeschäftlichen Bindungen des Betreuten diesen durch das Genehmigungserfordernis besonders zu schützen.“

4. Wichtige Rechtsprechung

4.1 Anordnung der Betreuung

- Kammergericht Berlin, Beschluss vom 19.11.2009, 1 W 225/09 (BtPrax 2010, 92)

Eine Berufsbetreuung kann für eine Mieterin angeordnet werden, wenn diese krankheitsbedingt nicht in der Lage ist, ihre Angelegenheiten in den Bereichen der psychiatrischen Behandlung und der Vermögens- bzw. Wohnungssorge alleine wahrzunehmen. Die Betreuung ist auf die Wahrnehmung von Vermögens- und Wohnungsangelegenheiten zu beschränken. Ein solcher Fall ist dann anzunehmen, wenn die Mieterin unter der Wahnvorstellung leidet, von Nachbarn verfolgt zu werden, und deshalb bereits zweimal ihre Miete einbehalten hat, somit die Kündigung provozierte und ihr Verhalten in einem Kündigungsprozess verteidigt hat.

⁴³ LG Wuppertal, Beschluss vom 18.1.2007 – 6 T 38/07, FamRZ 2007, 1269

4.2 § 1907 Abs. 3 BGB

- LG Münster, Beschluss vom 7.12.1993, 5 T 908/93 (BtPrax 1994, 67)
§ 1907 BGB bezieht sich nur auf die eigengenutzte Wohnung des Betreuten; keine gerichtliche Genehmigung der Weitervermietung einer nicht selbst genutzten Wohnung.
- LG Wuppertal, Beschluss vom 18.1.2007, 6 T 38/07 (FamRZ 2007, 1269)
Auch die Vermietung von Wohnraum des Betreuten ist vom Betreuungsgericht zu genehmigen, dies gilt auch für unbefristete Mietverträge.
- OLG Schleswig, Beschluss vom 13.6.2001; 2 W 7/01 (FGPrax 2001, 184)
Keine Genehmigung der Vermietung eines Wohnhauses gegen den Willen des Betreuten, wenn er eine Vermietung nicht wünscht und nach seinen Verhältnissen auf Mieteinnahmen nicht angewiesen ist. Dies gilt auch, wenn der Betreute geschäftsunfähig ist und sein Standpunkt objektiv unvernünftig erscheint.

4.3 Verzögerte betreuungsgerichtliche Genehmigung

- VG München, Urteil vom 25.8.1993, M 18 K 93.1301 (BtPrax 1993, 213)
Verzögert sich die gerichtliche Genehmigung der Wohnungskündigung des bereits in einem Heim lebenden Betreuten, so ist der Sozialhilfeträger für diesen Übergangszeitraum verpflichtet, auch die Mietkosten der Wohnung zu zahlen (auch BVerwG, Beschluss 5 B 21/97 vom 30.12.1997).
- BVerwG, Beschluss vom 30.12.1997, 5 B 21/97 (FEVS 48, 241)
 1. Mietzinsverpflichtungen, die durch die Verzögerung der Wohnungsaufgabe durch das nach § 1907 BGB erforderliche betreuungsgerichtliche Genehmigungsverfahren entstehen, sind besondere Belastungen des in stationäre Pflege genommenen Hilfebedürftigen, da sie gleichsam aus Anlass des Hilfefalles entstehen, ohne dass der Hilfebedürftige sich ihnen entziehen könnte. Denn § 1907 BGB schaltet im Interesse des Schutzes des Betreuten vor dem Verlust seiner Wohnung als dem räumlichen Mittelpunkt seines bisherigen Lebens der Wohnungsaufgabe durch den Betreuer zwingend ein Genehmigungsverfahren vor.
 2. Werden Einkommensteile desjenigen, dem stationäre Hilfe zur Pflege gewährt wird, freigelassen, um diese Verpflichtungen erfüllen zu können, erwächst dem Hilfeempfänger hieraus auch kein wirtschaftlicher Vorteil. Denn er muss die freizulassenden Geldmittel an den Vermieter abführen, um seine mietvertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen.
- LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010 – L 2 SO 2078/10
Als Unterkunfts-kosten in diesem Sinne sind ausnahmsweise doppelte Mietaufwendungen als sozialhilferechtlicher Bedarf zu übernehmen, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung notwendig war und deswegen die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfrist nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden konnten. Die Unterkunfts-kosten für die alte Wohnung sind neben den Kosten für die neue Unterkunft dann zu übernehmen, wenn es notwendig gewesen ist, dass der Hilfeempfänger die neue Wohnung zu diesem Zeitpunkt gemietet und bezogen hat. Zudem muss der Hilfeempfänger alles ihm Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, wozu etwa die Suche nach einem Nachmieter gehört.
- LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10. 3.2011 – L 15 SO 23/
In der Praxis ist anerkannt (auch schon unter der Geltung des Bundessozialhilfegesetzes), dass ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem Sozialhilfeträger auch die Übernahme von umzugsbedingten Doppelmieten zu erfolgen hat, wobei allerdings eine eindeutige rechtliche Zuordnung – Unterkunfts-kosten (§ 29 Abs. 1 S. 1 SGB XII) oder Wohnungsbeschaffungskosten (§ 29 Abs. 1 S. 6 SGB XII) – bisher nicht vorliegt.
Danach sind entsprechend den bereits von der Verwaltungsgerichtsbarkeit unter Geltung des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) entwickelten Grundsätzen ausnahmsweise doppelte Mietaufwendungen als sozialhilferechtlicher Bedarf zu übernehmen, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung notwendig war und deswegen die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfrist nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden konnten. Die Unterkunfts-kosten für die alte Wohnung sind neben den Kosten für die neue Unterkunft dann zu übernehmen, wenn es notwendig gewesen ist, dass der Hilfeempfänger die neue Wohnung zu diesem Zeitpunkt gemietet und

bezogen hat. Zudem muss der Hilfeempfänger alles ihm Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, **wozu etwa die Suche nach einem Nachmieter gehört.**

4.4 Haftung für Unterlassung der Kündigung eines Mietvertrages

- LG Berlin, Urteil vom 20.12.1999, 34 O 433/99 (FamRZ 2000, 1527)
 1. Zur Haftung des Betreuers gegenüber dem Betreuten für die Anerkennung einer Nichtschuld und für eine pflichtwidrig unterlassene Beendigung eines Mietverhältnisses, in das der Betreute durch Erbgang eingetreten war, das fortzuführen zwar seinen Vorstellungen, nicht aber seinen finanziellen Möglichkeiten entsprach.
 2. Zur Pfändung und Überweisung des Schadensersatzanspruchs des Betreuten gegenüber seinem Betreuer zugunsten des Vermieters des nicht rechtzeitig beendeten Mietverhältnisses.
 3. Ein Einwilligungsvorbehalt ist nicht erforderlich und auch nicht geeignet, dem Betreuer die Handhabe zu geben, sich über einen erklärten Willen seines Betreuten hinwegzusetzen.

4.5 Kündigung des Heimvertrages

LG Münster, Beschluss vom 23.11.2000, 5 T 998/00 (BtPrax 2001, 81)

Der Betreuer bedarf zur Kündigung eines Heimvertrages des Betreuten nicht der betreuungsgerichtlichen Genehmigung. § 1907 BGB ist auf einen Wechsel des Altenheimplatzes nicht anwendbar.

- LG Kempten, Urteil vom 4.6.2002, 10 399/99 (BtPrax 2001, 171)

Der Betreuer kann einen Heimvertrag fristlos kündigen, wenn er durch ein Hausverbot des Heimträgers gehindert ist, Kontakt mit dem Betreuten aufzunehmen und dadurch die Erfüllung seiner Betreuerpflichten nicht mehr gewährleistet ist.

4.6 Genehmigungsverfahren

- LG Stendal, Beschluss vom 18.12.2006, 25 T 211/06

Im Falle einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung der Wohnungskündigung ist die betreute Person gem. § 69d S. 2 FGG zwingend vorab anzuhören (jetzt § 299 FamFG). Die in § 69d S. 3 FGG hierzu eröffnete Ausnahme ist restriktiv zu handhaben. Angesichts der überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt ist regelmäßig, insbesondere aber im Falle des Absehens von einer Anhörung gemäß § 67 FGG (jetzt § 275 FamFG) ein Verfahrenspfleger zu bestellen und regelmäßig gemäß § 12 FGG (jetzt § 26 FamFG) ein fachärztliches Gutachten zur Feststellung des Ausschlusses einer Rückkehr in die Wohnung einzuholen.
- OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.11.2005, 20 W 231/05 (FamRZ 2006, 1875)

Eine Genehmigung der vom Betreuer ausgesprochenen Wohnraumraumkündigung kommt in Anbetracht des hochrangigen Schutzes der Wohnung erst dann in Betracht, wenn eine Rückkehr in die eigene Wohnung ausgeschlossen erscheint. In Zweifelsfällen bedarf es immer der Einholung eines Sachverständigengutachtens, das sich insbesondere mit der Rückkehrprognose befasst. Regelmäßig ist der Betroffene auch im Rahmen des Beschwerdeverfahrens erneut persönlich anzuhören.
- OLG Köln, Beschluss vom 24.11.2008, 16 Wx 209/08 (FGPrax 2009, 71)

Bei einer Entscheidung nach § 1907 Abs. 1 BGB (Kündigung der Mietwohnung) ist – für die erste Instanz – die Anhörung des Betroffenen zwingend vorgesehen, § 69d Abs. 1 Satz 2 FGG (jetzt § 299 FamFG). Dem ist das Amtsgericht nachgekommen. Für das Beschwerdeverfahren gelten grundsätzlich dieselben Verfahrensregeln wie für die erste Instanz, so dass im Regelfall eine Anhörung des Betroffenen zu wiederholen ist. Da im vorliegenden Fall die Anhörung durch das Erstgericht bereits am 13.11.2007 erfolgt ist, somit neun Monate zurücklag, als das Landgericht entschieden hat, war allein wegen der derartig lang zurückliegenden Anhörung eine erneute Anhörung zwingend geboten (vgl. auch OLG Frankfurt vom 17.11.2005, FamRZ 2006,1876, wonach auf eine zeitnahe persönliche Anhörung in der Beschwerdeinstanz bei einer Genehmigungsentscheidung nach § 1907 Abs. 1 BGB nicht verzichtet werden kann).

4.7 Beschwerderecht

- Kammergericht Berlin, Beschluss vom 13.10.2009, 1 W 168/08 und 1 W 169/08 (BtPrax 2010, 39)

Wird ein allein mit der Betroffenen bestehendes Mietverhältnis mit Genehmigung des Betreuungsgerichts durch den Betreuer gekündigt, so ist der ebenfalls in der Wohnung lebende Sohn der Betroffenen zur Beschwerde gegen die Genehmigung nicht befugt. Auch seine Erbenstellung nach dem zwischenzeitlichen Tod der Betroffenen ändert hieran nichts.