

WOHNUNGSANGELEGENHEITEN

SELBSTBESTIMMUNG, SCHUTZ UND RECHTSEINGRIFF

- FACHGRUPPE 7 -

Betreuungsgerichtstag am 19./20.11.2020

Dipl.-Rpfl.(FH) Uwe Harm und Dipl.-Rpfl.(FH) Christian Trautmann, LL.M.

ABLAUF

-
1. Erläuterung der Grundlagen zum Schutzgedanken des Wohnraums
 2. **Diskussionsrunde**
 3. Allgemeine Voraussetzungen des § 1833 Abs. 1, 3 BGB-E
 4. **Diskussionsrunde**
 5. Materiell- und verfahrensrechtliche Vorgaben zum neuen Verfahren nach § 1833 Abs. 2 BGB-E
 6. **Diskussionsrunde**
 7. Weitere Fragen/Anmerkungen/Diskussionen

I. SCHUTZ

- Art. 13 Abs. 1 GG: „**Die Wohnung ist unverletzlich.**“
- Eingriff im Zusammenhang mit Betreuung etc.: Art. 13 Abs. 7 GG:
„Eingriffe und Beschränkungen dürfen im Übrigen nur zur **Abwehr einer gemeinen Gefahr oder einer Lebensgefahr für einzelne Personen** [...] vorgenommen werden.“

I. SCHUTZ

- Grundlegende Überlegungen zu Art. 13 GG:
 - Soll die **freie Entfaltung im „elementaren Lebensraum“** gewährleisten (BVerfGE 42, 219; 51, 110; BVerfGE 115, 166, 196)
 - enger Bezug zur **Menschenwürde** + unbedingter Achtung einer Sphäre des Bürgers für eine ausschließlich private - eine „höchstpersönliche“ - Entfaltung (BVerfGE 109, 279, 313)
 - **negatorisches Grundrecht**, d.h. es gibt dem Betroffenen die Befugnis, Eingriffe in die von ihm bewohnten Räume abzuwehren
 - weite Auslegung des Begriffs „Wohnung“ - Das Schutzgut = die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet (BVerfGE 120, 274, 309) ...Zimmer in WG,Altenheim,...(Lebensumfeld)
 - **geschützt ist nicht der Besitz an der Wohnung oder der Wert der Wohnung, sondern die Privatheit/Lebenswelt des Betroffenen durch das Mittel des Besitzschutzes**

(Siehe auch: Burghart in: Leibholz/Rinck, Grundgesetz, 80. Lieferung 03.2020, Art. 13 GG)

I. SCHUTZ

- **Art. 22 UN-BRK**

- (1) Menschen mit Behinderungen dürfen unabhängig von ihrem Aufenthaltsort oder der Wohnform, in der sie leben, keinen willkürlichen oder rechtswidrigen Eingriffen in ihr Privatleben, ihre Familie, ihre **Wohnung** oder ihren Schriftverkehr oder andere Arten der Kommunikation oder rechtswidrigen Beeinträchtigungen ihrer Ehre oder ihres Rufes ausgesetzt werden. **Menschen mit Behinderungen haben Anspruch auf rechtlichen Schutz gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen.**
- (2) Die Vertragsstaaten schützen auf der Grundlage der Gleichberechtigung mit anderen die Vertraulichkeit von Informationen über die Person, die Gesundheit und die Rehabilitation von Menschen mit Behinderungen.

I. SCHUTZ

- **Artikel 17 des UN-Zivilpakts:**

- (1) Niemand darf willkürlichen oder rechtswidrigen Eingriffen in sein Privatleben, seine Familie, seine **Wohnung** und seinen Schriftverkehr oder rechtswidrigen Beeinträchtigungen seiner Ehre und seines Rufes ausgesetzt werden.
- (2) Jedermann hat **Anspruch auf rechtlichen Schutz** gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen.

I. SCHUTZ

- **Art. 12 der Menschenrechte:**

- Niemand darf willkürlichen Eingriffen in sein Privatleben, seine Familie, seine **Wohnung** und seinen Schriftverkehr oder Beeinträchtigungen seiner Ehre und seines Rufes ausgesetzt werden. Jeder hat **Anspruch auf rechtlichen Schutz** gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen.

I. SCHUTZ

- erforderlicher Schutz muss durch Normen des BGB gewährleistet werden
 - Eingriffe müssen **verhältnismäßig** sein
 - Aktuell: Schutz vor **Kündigung** des Mietverhältnisses und **Verkauf/Veräußerung** durch § 1907 BGB und § 1908i Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 1821 BGB (+)
 - **Aber: Schutz vor tatsächlicher Besitzaufgabe wohl (-)**
 - (außer § 1907 Abs. 2 BGB wäre schon jetzt so zu interpretieren, dass eine Rechtmäßigkeitsprüfung stattfinden muss – **Diskussion?**)
- Grundrecht muss in diesem Bereich nach Vorgabe von Art. 13 GG, Art. 22 UN-BRK, Art. 17 UN-Zivilrechtspakt, Art. 12 der Menschenrechte stärker geschützt werden

DISKUSSIONSRUNDE ZUM SCHUTZGEDANKEN

- Werden die Schutzvorgaben in Ihrer Praxis ausreichend berücksichtigt?
- Geht der neue Schutzbegriff Ihres Erachtens zu weit oder ist er angemessen bzw. sollte er sogar noch erweitert werden?
- Diskussion zu § 1907 Abs. 2 BGB – bereits jetzt Rechtmäßigkeitsprüfung?
- Allgemeine Fragen/Anmerkungen?
- **Hinweis:** Auf § 1833 BGB-E wird im Folgenden noch im Detail eingegangen werden.

DER NEUE § 1833 BGB-E – MATERIELLES RECHT

§ 1833 Aufgabe von Wohnraum des Betreuten

- (1) Eine **Aufgabe von Wohnraum**, der vom Betreuten selbst genutzt wird, durch den Betreuer ist nur nach Maßgabe des **§ 1821 Absatz 2 bis 4** zulässig. Eine **Gefährdung** im Sinne des § 1821 Absatz 3 Nummer 1 liegt insbesondere dann vor, wenn eine Finanzierung des Wohnraums trotz Ausschöpfung aller dem Betreuten zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht möglich ist oder eine häusliche Versorgung trotz umfassender Zuhilfenahme aller ambulanten Dienste zu einer erheblichen gesundheitlichen Gefährdung des Betreuten führen würde.
- (2) **Beabsichtigt der Betreuer, vom Betreuten selbst genutzten Wohnraum aufzugeben, so hat er dies unter Angabe der Gründe und der Sichtweise des Betreuten dem Betreuungsgericht unverzüglich anzuzeigen.** Ist mit einer Aufgabe des Wohnraums aus anderen Gründen zu rechnen, so hat der Betreuer auch dies sowie die von ihm beabsichtigten Maßnahmen dem Betreuungsgericht unverzüglich anzuzeigen, wenn sein Aufgabenkreis die entsprechende Angelegenheit umfasst.
- (3) Der Betreuer bedarf bei vom Betreuten selbst genutzten Wohnraum der **Genehmigung des Betreuungsgerichts**
 1. zur **Kündigung** des Mietverhältnisses,
 2. zu einer Willenserklärung, die auf die **Aufhebung** des Mietverhältnisses gerichtet ist,
 3. zur **Vermietung** solchen Wohnraums und
 4. zur **Verfügung über ein Grundstück** oder über ein Recht an einem Grundstück, sofern dies mit der Aufgabe des Wohnraums verbunden ist.Die §§ 1855 bis 1858 gelten entsprechend.

DER NEUE § 1833 BGB-E - VERFAHRENSRECHT

§ 299 FamFG-E - Persönliche Anhörung in anderen Genehmigungsverfahren

Das Gericht **hat** den Betroffenen vor einer Entscheidung nach **§ 1833 Absatz 3** oder § 1820 Absatz 5 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs persönlich anzuhören. Das Gericht soll den Betroffenen vor einer Entscheidung nach den §§ 1850 bis 1854 persönlich anhören.“

§ 1862 Abs. 2 BGB-E - Aufsicht durch das Betreuungsgericht

„Das Betreuungsgericht **hat** den Betreuten **persönlich anzuhören**, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Betreuer pflichtwidrig den Wünschen des Betreuten nicht oder nicht in geeigneter Weise oder seinen Pflichten gegenüber dem Betreuten in anderer Weise nicht nachkommt, es sei denn, die persönliche Anhörung ist nicht geeignet oder nicht erforderlich, um die Pflichtwidrigkeit aufzuklären.“

DER NEUE § 1833 ABS. I BGB-E ALS ALLGEMEINE VORGABE AN DEN BETREUER

Allgemeine Voraussetzungen des § 1833 Abs. I BGB-E:

- **Aufgabe** (nicht nur Kündigung, sondern jede Form der (Besitz-)Aufgabe)
 - § 856 BGB: Aufgabe der tatsächlichen Gewalt über die Sache
 - BGH (B. v. 01.09.1976 – VIII ZR 65/75) fordert ein „willentliches Handeln“ bzw. eine „Absicht“ als Motiv (keine Affekthandlung), aber trotzdem keinen rechtsgeschäftlichen Willen
 - Praxis: Abgabe des Schlüssels, Freigabe zur Vermietung, Entrümpelung der Wohnung, Schloss austausch, ...
- **Von selbst genutztem Wohnraum** (bisher: „Wohnraum, den der Betreute gemietet hat“)
- **Betreuerhandlung** (d.h. geschäfts- (und einsichts-)unfähiger Betreuer)

DER NEUE § 1833 ABS. 1 BGB-E

Allgemeine Voraussetzungen des § 1833 Abs. 1 BGB-E:

- Nur, wenn gegen oder ohne den Willen des Betreuten: **Gefährdung** im Sinne des § 1821 Abs. 3 Nr. 1 BGB-E, insbesondere
 - **Finanzierung** nicht weiter möglich trotz Ausschöpfung aller zur Verfügung stehenden Ressourcen oder
 - Erhebliche **gesundheitliche Gefährdung**, wenn häusliche Versorgung trotz umfassender ambulanter Dienste nicht möglich ist

Sobald diese Voraussetzungen des Abs. 1 absehbar erfüllt sind, muss der Betreuer (mit entspr. Nachweisen – **Diskussion?**) **dem Gericht Mitteilung erstatten, damit die Rechtmäßigkeitsprüfung nach Abs. 2 oder Genehmigung nach Abs. 3 erfolgen kann.**

→ Abs. 1 = Hauptvoraussetzungen

DER NEUE § 1833 ABS. 3 BGB-E

Genehmigungsverfahren gem. § 1833 Abs. 3 BGB-E für:

- Kündigung (nicht für WBVG, da anderer Schutzgedanke – extra kürzere Kündigungsfristen)
- Aufhebungsverträge (über Mietverträge, aber auch über Wohnrechte)
- Vermietung
- Verfügung über Grundstück oder Recht an einem Grundstück, sofern damit Aufgabe von Wohnraum verbunden ist (auch ETW)

= bisherige §§ 1907, 1821 BGB

Wichtig: Im § 1833 BGB-E geht es ausschließlich um den Erhalt der Wohnung/des Hauses als Lebensmittelpunkt, nicht um vermögensrechtliche Aspekte.

Die vermögensrelevanten Varianten der § 1907 Abs. 3 BGB (vermögensschaffende Vermietung) und § 1821 BGB (bspw. Verkauf von reinen Anlageobjekten,...) sind daher separat in § 1853 S. 1 Nr. 1 BGB-E und § 1850 BGB-E geregelt.

§ 1850 BGB-E

§ 1850 Genehmigung für Rechtsgeschäfte über Grundstücke und Schiffe

Der Betreuer bedarf der Genehmigung des Betreuungsgerichts

1. zur Verfügung über ein Grundstück oder über ein Recht an einem Grundstück, sofern die Genehmigung nicht bereits nach § 1833 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist,
2. zur Verfügung über eine Forderung, die auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, auf Begründung oder Übertragung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Befreiung eines Grundstücks von einem solchen Recht gerichtet ist,
3. zur Verfügung über ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk oder über eine Forderung, die auf Übertragung des Eigentums an einem eingetragenen Schiff oder Schiffsbauwerk gerichtet ist,
4. zu einem Rechtsgeschäft, durch das der Betreute unentgeltlich Wohnungs- oder Teileigentum erwirbt,
5. zur Eingehung einer Verpflichtung zu einer der in den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Verfügungen oder des in Nummer 4 bezeichneten Erwerbs sowie
6. zu einem Rechtsgeschäft, durch das der Betreute zum entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks, eines eingetragenen Schiffes oder Schiffsbauwerks oder eines Rechts an einem Grundstück verpflichtet wird, sowie zur Verpflichtung zum entgeltlichen Erwerb einer Forderung auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, an einem eingetragenen Schiff oder Schiffsbauwerk oder auf Übertragung eines Rechts an einem Grundstück.

§ 1853 BGB-E

§ 1853 Genehmigung bei Verträgen über wiederkehrende Leistungen

Der Betreuer bedarf der Genehmigung des Betreuungsgerichts

1. zum Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags oder zu einem anderen Vertrag, durch den der Betreute zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet wird, wenn das Vertragsverhältnis länger als vier Jahre dauern soll, und
2. zu einem Pachtvertrag über einen gewerblichen oder land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb.

Satz 1 Nummer 1 gilt nicht, wenn der Betreute das Vertragsverhältnis ohne eigene Nachteile vorzeitig kündigen kann.

DISKUSSIONSRUNDE ZU § 1833 ABS. 1, 3 BGB-E

- Fragen zu den Voraussetzungen der Genehmigungen?
- Wie wird in Ihrer Praxis bisher bei Genehmigungen verfahren?
 - Voreilige Genehmigungsanträge?
 - Welche Nachweise werden eingereicht/gefordert?
 - Persönliche Anhörung oder Verfahrenspfleger?
- **Diskussion zu den Fragen der Selbstbestimmung und des Nachweises durch den Betreuer**
 - Reichen nachvollziehbare Angaben des Betreuers (welche Nachweise sind erforderlich)?
 - Wann sollte bzw. muss – neben § 299 FamFG – gem. § 1862 BGB persönlich angehört werden?
- Sonstige Fragen/Anmerkungen zu den bisherigen Ausführungen?
- **Hinweis:** Auf § 1833 Abs. 2 BGB-E und das formelle Gerichtsverfahren der Rechtmäßigkeitsprüfung wird im Folgenden noch im Detail eingegangen werden. (Herr Harm)

VERFAHREN NACH § 1833 ABS. 2 SATZ 1 BGB-E

Liegen die Voraussetzungen nach Absatz 1 vor?

- Als Gefährdung (§ 1821 Abs. 2-4 BGB-E), um gegen den Willen des Betroffenen handeln zu dürfen, gelten insbesondere:
- Finanzierung objektiv nicht möglich – kann belegt werden
- Ambulante häusliche Versorgung würde zu Gesundheitsgefahren führen – ist im Regelfall eine Einschätzung.

Wann ist das wirklich plausibel?

KEIN NORMIERTES VERFAHRENSRECHT

- § 299 FamFG gilt nur für „Genehmigungsverfahren“.
- **Aber:** Grundsätzlich ist immer – auch beim Fehlen entsprechender Normen – ein rechtsstaatliches Verfahren unter Beteiligung der betroffenen Person durchzuführen. Dazu gehören als Mindestvoraussetzungen die Anhörung (also rechtliches Gehör) und die Eröffnung des Rechtsweges.
- Ein inhaltlicher – kein direkter – Verweis geht zu § 1862 Absatz 2 BGB-E.

§ 1862 ABS. 2 BGB-E

- Pflicht zur persönlichen Anhörung besteht nur, wenn der Betreuer pflichtwidrig gegen die Wünsche des Betreuten verstößt oder sie nicht hinreichend beachtet. Die persönliche Anhörung kann auch unterbleiben, wenn der Sachverhalt auch so hinreichend aufgeklärt werden kann.
- Wenn der rechtliche Betreuer plausibel alle Voraussetzungen des § 1833 Absatzes 1 BGB-E begründet, handelt er nicht pflichtwidrig im Sinne von § 1862 Abs. 2 BGB-E!
- Wenn keine Zweifel bleiben, muss keine Anhörung erfolgen, obwohl gegen den Willen des Betreuten die Wohnung aufgegeben werden soll.

WEITERES VERFAHREN

- Das Betreuungsgericht (Rechtspfleger) erklärt – evtl. sogar nur mündlich - gegenüber dem Betreuer, dass alles wie beabsichtigt laufen kann.

Sie sind die betreute Person und wollen ihre Wohnung zurück!

Wie empfinden Sie den Vorgang?

§ 1862 ABS. 2 BGB-E HAT EIN PROBLEM

- Der Begriff „pflichtwidrig“ verhindert ein rechtsstaatliches Verfahren bei Aufgabe von Wohnraum gem. § 1833 Abs. 2 Satz 1 BGB-E!
- Ohne dieses Wort müsste immer eine persönliche Anhörung erfolgen, wenn der Betreuer ohne oder gegen den Willen des Betreuten vertretungsweise in dessen Rechte eingreifen will.

WEITERE VERFAHRENSRECHTLICHE FRAGEN

- Verfahrenspfleger
- Entscheidung durch Beschluss
- Wirksamkeit = mit Bekanntgabe (§ 40 Abs. I FamFG) – Problem?
- Beschwerdefrist = 1 Monat (§ 63 Abs. I FamFG)
- Tatsächliche Aufgabe des Besitzes – Fragen der „Welt des Betreuten“

ERGEBNIS

- Für § 1833 Abs. I i.V. mit Abs. 2 BGB-E gibt es kein definiertes Verfahrensrecht!
- Der inhaltliche Verweis auf § 1862 Abs. 2 BGB-E ist wegen der dort definierten Voraussetzung einer pflichtwidrigen Nichtbeachtung des Wunsches als Einstieg in ein Verfahren ungenügend!
- Die Begründung des Regierungsentwurfes zeigt zwar auf, dass man sich eine Prüfung der „Rechtmäßigkeit“ vorgestellt hat, die aber wegen § 1862 Abs. 2 und fehlendem Verfahrensrecht sozusagen „in der Luft“ hängt.

VORSCHLAG FÜR EIN VERFAHRENSRECHT

- In § 1862 Abs. 2 BGB-E muss das Wort „pflichtwidrig“ gestrichen werden.
- § 299 FamFG müsste erweitert werden mit einem Abs. 2:
„Bei der Prüfung der Wohnungsaufgabe gem. § 1833 Absatz 2 Satz 1 BGB ist die betroffene Person persönlich anzuhören.“
- § 40 Abs. 2 FamFG sollte eine kleine Ergänzung erfahren: „...oder die Entscheidung nach § 1833 Abs. 2 Satz 1 BGB zum Gegenstand hat, ...“

DISKUSSIONSRUNDE ZU § 1833 ABS. 2 BGB-E

- Geht der Schutz zu weit oder ist er angemessen?
- Zusätzlicher Aufwand in der Praxis?
- Wann sind Anhörungen durchzuführen bzw. Verfahrenspfleger ausreichend?
- Sollte das Verfahrensrecht noch angepasst werden?
- Allgemeine Fragen/Anregungen?