

---

**Datum:** 07.06.2000  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 16. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 16 Wx 82/00  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2000:0607.16WX82.00.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Köln, 6 T 109/00

---

**Tenor:**

Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 3) und 4) vom 15.5.2000 gegen den Beschluß der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 4. Mai 2000 - 6 T 109/00 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

---

- Gründe 1
- Die in förmlicher Hinsicht nicht zu beanstandende weitere Beschwerde der Beteiligten zu 3) und 4) hat in der Sache keinen Erfolg. Die landgerichtliche Entscheidung, die die vormundschaftliche Genehmigung des Mietvertrages bestätigt, läßt keine Rechtsfehler - nur darauf hat das Rechtsbeschwerdegericht die Entscheidung zu überprüfen, §§ 27 Abs.1 FGG, 550 ZPO - erkennen. 2
1. 3
- Zu Recht hat das Landgericht die Erstbeschwerde als zulässig erachtet. Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts v. 18.1.2000 ( NJW 2000, 1709 ) ist für die Untergerichte bindend festgestellt, dass die hier zur Anwendung kommenden Vorschriften der §§ 62, 55 FGG mit Art 19 Abs. 4 GG unvereinbar sind, insoweit sie den Betroffenen jede Möglichkeit der richterlichen Überprüfung der Entscheidung des Rechtspflegers verwehren und mithin zu einem Ausschluß effektiven Rechtsschutzes führen. Ein solcher Fall ist hier gegeben, da mit der Mitteilung der Entscheidung des Rechtspflegers gegenüber dem Mieter der Mietvertrag vom 27.1.2000 wirksam geworden, §§ 1907 Abs. 3, 1829 Abs.1, 1908 I BGB, und mithin nach §§ 62, 55 FGG eine Abänderungsmöglichkeit durch das Beschwerdegericht ausgeschlossen ist. 4

Zwar hat die Rechtspflegerin hier verfahrensfehlerfrei bereits vor ihrer Entscheidung die Betroffenen angehört und damit hinreichend den Grundsatz eines fairen Verfahrens beachtet, so dass kein Anlaß zu einer Nachholung des rechtlichen Gehörs durch eine Zurückverweisung besteht (vgl. BVerfG aaO., S. 1710).

Vor Verabschiedung einer gesetzlichen Neuregelung ist der mit der derzeitigen Regelung verbundene Verstoß gegen Art 19 Abs.4 GG zu beachten und den in ihren Rechten Betroffenen, wozu die Beteiligten zu 3) und 4) als Grundstückseigentümer gehören, die Möglichkeit einer richterlichen Überprüfung der vormundschaftlichen Genehmigung einzuräumen. 6

2. 7

In der Sache bleibt das Rechtsmittel erfolglos. Die Genehmigung des Mietvertrages ist nicht zu beanstanden, §§ 1907 Abs. 3, 1828 ff BGB. Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung des Vormundschaftsgerichts, die sich am Interesse der Betreuten zu orientieren hat und im Rechtsbeschwerdeverfahren lediglich auf Ermessensfehlergebrauch überprüft werden kann ( vgl. Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 14.Aufl., § 27 Rz. 26 - 27 ). Ein solcher liegt hier nicht vor. 8

9

Die Betreute als Nießbrauchsberechtigte ist grundsätzlich zur Vermietung des Hauses befugt, § 1030 Abs.1 BGB ( vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 59.Auflage, Rz.5 ). Im Übrigen haben die Beschwerdeführer zunächst auch ihr Einverständnis mit der Vermietung erklärt. Dass das Interesse der Beteiligten zu 1) vorliegend nicht ausreichend gewahrt worden wäre, ist weder konkret behauptet worden, noch sonst ersichtlich. Die Beteiligte zu 1) kann durch die Vermietung Einkünfte erzielen, um ihr laufendes Einkommen zu erhöhen. Die Bedenken der Rechtsmittelführer, die konkret beabsichtigte Vermietung entspräche nicht ordnungsmäßiger Wirtschaft und gefährde den Erhalt der Sache 10

( §§ 1036 Abs.2, 1041 BGB ), entbehren einer tatsächlichen Grundlage. Zum einen ist die monatliche Mietzahlung, die Zahlung der Nebenkosten sowie der Kautions gesichert, da die Gemeinde E. deren Begleichung im Rahmen laufender Sozialhilfe für die zukünftigen Mieter zugesagt hat. Die Zusage steht zwar unter dem Vorbehalt der Hilfsbedürftigkeit. Wenn diese entfallen sollte, sind die Mieter selbst zur Zahlung in der Lage. Zum anderen blieb unwidersprochen, dass der mit der Vermietung beauftragte Makler lediglich zwei Interessenten nachweisen konnte, von denen einer wegen Nichteinräumung eines Vorkaufsrechts das Interesse verloren hat. Dass die Vermietung dieses Objektes auf Schwierigkeiten stößt, belegt bereits das Schreiben der früheren Betreuerin vom 23.4.1999 unter Hinweis auf die Renovierungsbedürftigkeit des Objekts (Bl. 10/11 d. GA). Konkrete Hinweise, dass mit dieser Vermietung eine erhebliche Verletzung des Eigentums der Beschwerdeführer im Sinne des § 1051 BGB zu erwarten ist, liegen entgegen den Ausführungen in der weiteren Beschwerde nicht vor. Vielmehr steht zu erwarten, dass die künftigen Mieter aus Eigeninteresse und aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen regelmäßig anfallende Ausbesserungsarbeiten übernehmen. Die Betreute selbst ist dazu nicht mehr in der Lage. Soweit die Beschwerdeführer im übrigen mit dem Erhaltungszustand, wie ihn die Mieter hinterlassen, nicht zufrieden sein sollten, bleibt ihnen eine Inanspruchnahme der Betreuten gem. § 1041 BGB unbenommen. Diese Haftung der Beteiligten zu 1) ist im Falle einer Vermietung mit laufenden Einnahmen jedenfalls wirtschaftlich eher zu realisieren, als wenn die Betreute das Haus nicht vermietet hätte, gleichwohl jedoch für die Erhaltung des wirtschaftlichen Bestandes und die gewöhnliche 11

Unterhaltung aufkommen müßte. Die diesbezüglichen Bedenken der Beteiligten zu 3) und 4) sind deshalb nicht nachvollziehbar.

Der Einwand, der Mietvertrag sei in Abänderung der ursprünglichen Fassung auf 5 Jahre abgeschlossen worden, ist als neues Sachvorbringen im Verfahren der Rechtsbeschwerde nicht zu berücksichtigen, §§ 27 FFG, 550, 561 ZPO. 12

13

Die Kostenentscheidung beruht auf § 13 a Abs. 1 S.2 FGG. 14

Gegenstandswert der weiteren Beschwerde: 1.200,- DM 15