

## **Sachwalter erhebt Teilungsklage und beantragt danach die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft:**

Bemessungsgrundlage: EUR 15.000,00 und EUR 194.032,82

GZ: 9 C 76/16z und 10 E 22/16x jeweils BG Traun

Frau R.T.\*\*\*, seit Juli 2012 vertreten durch ihren Sachwalter **RA Dr.Manfred Leimer**, und ihr Bruder Ing. J.A.T.\*\*\* waren nach dem Tod ihres Vaters im Jahre 2006 bürgerliche Eigentümer zu je einem Sechstel ihrer elterlichen Liegenschaft mit einem darauf errichteten Einfamilienhaus in 4050 Traun geworden.

Als gesetzliche Erben ihrer Mutter erbten die beiden Geschwister im Jahre 2014 jeweils 1/3-tel Anteile an der Liegenschaft und wurden dadurch teils bürgerliche und teils außerbürgerliche **Eigentümer der Liegenschaft je zur Hälfte**.

Frau R.T.\*\*\* wohnte seit vielen Jahren in einer Mietwohnung. Ihre Mutter wohnte nach dem Ableben ihres Gatten im Altersheim. Ing. J.A.T.\*\*\* bewohnte das Haus (auch) nur bis zum Jahre 2005 und tauchte anschließend unter. Seither stand das Haus leer. Eine Kontaktaufnahme mit ihm war dem Sachwalter nur durch Briefe an die jeweils geänderten Postlageranschriften möglich. Herr Ing. J.A.T.\*\*\*\* beteiligte sich nicht am Verlassenschaftsverfahren. Da er unauffindbar blieb und Ladungen des Gerichtskommissärs nicht befolgte, bestellte das BG Traun für ihn Herrn RA. Dr. P. L\*\*\* zum **Abwesenheitskurator**.

Da das Haus seither unbewohnt war und durch Regenwasser, das durch Unwetter entstandene Löcher im Dach ins Haus eindrang, in den Folgejahren zunehmend verschimmelte, hatte die Stadtgemeinde Traun im Jahre 2011 ein **Betretungsverbot** erlassen.

Im Zuge des Verlassenschaftsverfahrens wurde eine Schätzung durchgeführt, die ergab, dass das Grundstück im Ausmaß von rund 600 m<sup>2</sup> EUR 115.000,00 und der Wert des Hauses EUR 28.000,00, der gesamte **Schätzwert EUR 143.000,00** beträgt.

Beim Sachwalter meldeten sich mehrere Interessenten, die bereit gewesen wären, die Liegenschaft um diesen Preis zu kaufen. Da der Bruder dazu sein Einverständnis verweigerte und in der Folge überhaupt nicht mehr erreichbar war, sah sich der Sachwalter **RA Dr.Manfred Leimer** veranlasst, mit pflegschaftsgerichtlicher Genehmigung eine **Teilungsklage** beim BG Traun einzubringen. RA Dr.P.L.\*\*\* wurde auch in diesem Verfahren zum Abwesenheitskurator für Ing. J.A.T.\*\*\* bestellt.

Aus Kostenersparnisgründen bewertete der Sachwalter das Klagebegehren mit nur EUR 15.000,00.

Aufgrund des stattgebenden Urteils des BG Traun zu 9C 76/16z vom 03.06.2016 beantragte RA Dr.Manfred Leimer die **Zwangsversteigerung**, die am 18.11.2016 ein überraschend **hohes Meistbot** ergab. Der Bestbieter erwarb die Liegenschaft um **EUR 180.000,00** zuzüglich der Verpflichtung zur Bezahlung einer noch offenen, hypothekarisch sichergestellten Forderung in Höhe von **EUR 14.032,82**.

Nachdem die Hälfteeigentümerin R.T.\*\*\* bis dahin diverse Rechnungen für das Haus geleistet hatte, wovon ihr Bruder als Hälfteeigentümer die Hälfte schuldete, und von ihrem Konto auch die Kosten des Abwesenheitskurators vorgestreckt werden mussten, die der Bruder ihr ersetzen musste, erhielt die Beschwaltete aus dem Versteigerungserlös rund **EUR 100.600,00** und der Abwesenheitskurator zur Verwahrung zugunsten des unauffindbaren Bruders EUR 79.400,00.

Damit löste sich das jahrelange Problem der beschwalteten Pensionistin, für ein völlig unbrauchbares Haus die anfallende Gebühren (Grundsteuer etc.) zahlen zu müssen und sogar damit rechnen zu müssen, dass das baufällige Elternhaus in einigen Jahren sogar abgerissen werden muss.

Gleichzeitig hat die Beschwaltete seither eine stattliche finanzielle Reserve, die ihr Sachwalter **RA DR.Manfred Leimer** penibel verwaltet bzw. veranlagt, und die es dem Sachwalter ermöglicht hat, ohne Schmälerung des ihm anvertrauten Vermögens das wöchentliche Taschengeld von bis dahin EUR 150,00 auf EUR 180,00 zu erhöhen.

PS: Ab 01.07.2018 wurde das „Sachwalterschaftsrecht“ durch das „**Erwachsenenschutzgesetz**“ ersetzt.