

Liegenschafts- und Grundstücksverkauf

Liegenschafts- und Grundstücksverkäufe, an welchen eine betreute Person beteiligt ist, bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB), wenn der Beistand oder die Beiständin in Vertretung der betroffenen Person handelt. Der Eintrag in das Grundbuch kann erst nach Rechtskraft des Zustimmungsentscheides der KESB erfolgen.

Ist die betreute Person urteilsfähig und ist ihre Handlungsfähigkeit bezogen auf den Verkauf nicht eingeschränkt, kann sie dem Verkauf selber zustimmen. Dann bedarf es keiner zusätzlichen Zustimmung der KESB.

Immer der Zustimmung der KESB bedarf der Verkauf einer Liegenschaft der betreuten Person an die Beistandsperson (Interessenkonflikt) nach Art. 416 Abs. 3 ZGB.

1. Zustimmungserfordernis

1.1. Im Allgemeinen

Grundstücksgeschäfte, an welchen eine betreute Person beteiligt ist, bedürfen der Zustimmung der KESB, wenn für die betreute Person

- eine umfassende Beistandschaft nach Art. 398 ZGB
- eine Vertretungsbeistandschaft nach Art. 394 ZGB mit entsprechenden Aufgabenbereichen resp. mit Vermögensverwaltung nach Art. 395 ZGB¹
- eine Beistandschaft zur Verwaltung des Kindesvermögens nach Art. 325 ZGB
- eine Vormundschaft nach Art. 327a-c ZGB

geführt wird.

Soweit eine Mitwirkungsbeistandschaft nach Art. 396 ZGB besteht, bei welcher lediglich die Zustimmung der Beiständin / des Beistandes erforderlich ist, bedarf das Geschäft nur die Zustimmung der Beistandsperson und nicht zusätzlich diejenige der KESB; sofern die Beistandsperson nicht am Geschäft beteiligt ist (Art. 416 Abs. 3 ZGB).

Bei der Begleitbeistandschaft nach Art. 393 ZGB bedarf es keiner Zustimmung der KESB, da diese Beistandschaft keine Vertretungsbefugnisse der Beistandsperson beinhaltet und die betroffene Person selbst unterzeichnen muss.

1.2. Ermächtigung der betroffenen Person

Gemäss Art. 416 Abs. 2 ZGB ist die Zustimmung der KESB nicht erforderlich, wenn die urteilsfähige betroffene Person ihr Einverständnis erteilt und ihre Handlungsfähigkeit durch die Beistandschaft nicht eingeschränkt ist. Über die Urteilsfähigkeit ist im Zweifelsfall ein ärztliches Zeugnis beizuziehen.

¹ Unter Vorbehalt von Abschnitt 1.2

2. Zustimmungspflichtige Liegenschafts- / Grundstücksgeschäfte

Folgende Rechtsgeschäfte bedürfen der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB, sofern nicht eine Ermächtigung durch die betreute Person im Sinne von Art. 416 Abs. 2 ZGB (vgl. Punkt 1.2) vorliegt:

- Kauf, Verkauf, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken
- Erstellen von Bauten (Um-, Anbauten), die über die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen hinausgehen, welche eine Wertvermehrung oder eine Zweckveränderung beinhalten
- Begründung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten
- Namens des Betreuten vorzunehmende Ausübung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten (übt der Vertragspartner des Betreuten solche Rechte aus, ist eine behördliche Zustimmung nur bei ungenügendem Bestimmungsgrad, d.h. wenn nicht alle wesentlichen Kriterien bereits vorgängig festgelegt worden sind, nötig)
- Dingliche Belastung von Grundstücken (z.B. Baurecht, Wegrecht, Errichtung eines Servituts, Wohnrecht, Nutznießung etc.; Hinweis: die Abtretung beschränkter dinglicher Rechte kann unter Art. 416 Abs. 1 Ziff. 5 ZGB fallen)
- Entlassung eines Grundstückes als Sicherheit zugunsten der betreuten Person
- Verkauf von Aktien einer Immobiliengesellschaft, wenn die betreute Person Mehrheitsaktionär ist und durch den Verkauf diese Eigenschaft verlieren würde.

Keiner Zustimmung im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB bedürfen:

- Formelle Enteignung und Zwangsvollstreckung
- Zuweisung eines Grundstückes an Miterben im Rahmen einer Erbteilung (vgl. unten).

Der vorliegende Leitfaden behandelt lediglich den Liegenschafts- resp. Grundstücksverkauf. Für die weiteren Geschäfte gelten die Ausführungen jedoch grundsätzlich analog.

3. Voraussetzungen der Veräusserung

Die Veräusserung von Grundstücken sollte grundsätzlich nur dann gestattet werden, wenn es den Interessen der betreuten Person entspricht und die finanziellen Interessen gewahrt sind. Dabei genügt nicht, dass mit der Veräusserung die Interessen der betroffenen Person gewahrt sind, sondern es muss vielmehr einen Nutzen der Veräusserung ausgewiesen sein.

Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind beispielsweise gegeben, wenn einerseits kein besonderes Interesse der betreuten Person am Grundstück besteht und wenn andererseits

- die zur Deckung des Lebensunterhalts oder zur Bezahlung von fälligen Schulden notwendigen finanziellen Mittel nicht mehr auf andere Weise aufgebracht werden können,
- davon auszugehen ist, dass Werterhaltung und Rentabilität nur noch mit unverhältnismässig grossen Investitionen und Umbauten sichergestellt werden können,
- bei schlechtem baulichen Zustand die zum Unterhalt, zur Sanierung und zur Deckung der Hypothekarzinsen notwendigen Geldmittel fehlen,
- ein Erwerb eines gleichwertigen/werthöheren Grundstückes Grund der Veräusserung ist oder
- die Veräusserung notwendig ist zur Finanzierung von unaufschiebbaren Reparaturen und Umbauten an einer anderen Liegenschaft, für die das Geld nicht anderweitig beschafft werden kann.

Ob eine Veräusserung unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betreuten Person erforderlich ist, entscheidet die KESB gestützt auf die Ausführungen der Beistandsperson.

4. Form der Veräusserung

Die Veräusserung kann durch öffentliche Versteigerung oder durch Freihandverkauf erfolgen.

Ob ein Grundstück öffentlich versteigert oder freihändig verkauft werden soll, ist ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betroffenen Person zu beurteilen.

Die Versteigerung soll Gewähr bieten für eine freie Preisbildung und mithin die Erzielung eines möglichst hohen, mindestens dem Verkehrswert entsprechenden Kaufpreises. Dieses Ziel kann erfahrungsgemäss in der Regel auch durch ein Schätzungsgutachten und eine öffentliche Ausschreibung erreicht werden.

5. Verfahren und Unterlagen

5.1. Verkehrswertschätzung

Ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes ist grundsätzlich bei jedem Freihandverkauf erforderlich.

Eine Ausnahme kann dann in Betracht fallen, wenn der Wert des Grundstückes bzw. der Anteil der betreuten Person derart bescheiden ist, dass dieser in keinem vernünftigen Verhältnis zum Aufwand und den Kosten des Gutachtens steht.

Es muss sich um einen zuverlässigen, fachkundigen und neutralen Experten handeln. Im Vordergrund stehen Personen oder Fachstellen, welche sich beruflich mit Schätzungen von Liegenschaften befassen oder anderweitig eine reichhaltige Erfahrung im Liegenschaftshandel haben (Gemeinde- oder Kreisschätzer, Notare, Architekten, Hauseigentümergeverband etc.).

Gutachten, welche von der potentiellen Käuferschaft in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein. Steuerschätzungen liegen regelmässig unter dem Verkehrswert.

5.2. Ausschreibung

Um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen, werden die Grundstücke beim Freihandverkauf in der Regel öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft.

Die Ausschreibung hat so zu erfolgen, dass ein möglichst grosser und repräsentativer Kreis von potentiellen Käufern und Interessenten erfasst wird. Standard dürfte heutzutage ein Ausschreiben in entsprechenden und passenden Internetportalen sein. In der Regel sollten Grundstücke sodann in den regional relevanten und gegebenenfalls auch in überregionalen Zeitungen ausgeschrieben werden. Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressenten ist der bestmögliche Verkaufspreis auszuhandeln.

Von einer Ausschreibung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden. Dies ist denkbar, wenn beispielsweise von Anfang an nur der Verkauf an eine bestimmte Person in Betracht kommt (Z. B. Abtretung einer Parzelle, an welcher nur der Anstösser ein Interesse haben kann).

5.3. Antrag auf Zustimmung / Unterlagen

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Beistand / die Beiständin den öffentlich beurkundeten Originalvertrag (enthaltend einen Vorbehalt betr. die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde) mit einem begründeten Antrag auf Zustimmung und sämtlichen zur Prüfung des Vertragsinhalts notwendigen Unterlagen einzureichen.

Der Antrag soll aufzeigen, warum der Verkauf im Interesses der betreuten Person erforderlich ist und Angaben über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die Verkaufsverhandlungen, etc. beinhalten.

Mit dem Antrag sind folgende erforderlichen Unterlagen einzureichen:

- a) Aktuelle Verkehrswertschätzung; möglichst mit Plänen & Fotos
 - b) Dokumentation der Ausschreibung (z.B. Verkaufsdokumentation)
 - c) Beschreibung der Verkaufsbemühungen mit den Angeboten
 - d) Erläuterungen und Begründung der Beistandsperson
- Diese Unterlagen können mit (oder ohne) Entwurf des Kaufvertrags vorgängig den Familiengerichten zu einer **Vorprüfung** eingereicht werden.
- Der unterzeichnete Vertrag kann (mit obigen Unterlagen) den Familiengerichten zur **Zustimmung** nach Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB eingereicht werden.

5.4. Besichtigung vor Ort

Falls notwendig kann die Behörde einen Augenschein vornehmen um sich ein realistisches Bild über die Lage und den Zustand der Liegenschaft, die Plausibilität der Schätzung bzw. die Angemessenheit des Kaufpreises sowie die Wahrung der Interessen der betreuten Person zu verschaffen.

Sinnvollerweise sind der Beistand / die Beiständin und im Bedarfsfalle auch ein Sachverständiger zur Besichtigung beizuziehen.

5.5. Eigentumsübertragung

Nach erfolgter Zustimmung ist der Beistand/die Beiständin ermächtigt, bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung mitzuwirken. Die Handänderung als solche benötigt keine formelle behördliche Zustimmung mehr (und zwar auch dann nicht, wenn der Kaufvertrag bereits vor Anordnung der Massnahme abgeschlossen wurde). Ebenso ist für die grundbuchamtliche Eintragung eines vertraglich abgestützten Kaufs- oder Vorkaufsrechtes keine behördliche Zustimmung mehr nötig.

6. Spezialfälle (Erbrecht)

6.1. Erbengemeinschaft im Allgemeinen

Ist die Liegenschaft Eigentum einer Erbengemeinschaft, so kann jeder Miterbe / jede Miterbin zu beliebiger Zeit die Teilung verlangen (Art. 604 ZGB), welche unter Umständen den Verkauf des Grundeigentums erfordert.

Zeitpunkt der Veräusserung, Veräusserungsart, aber auch die Bestimmung des Preises und der Käuferschaft können von der Beiständin / dem Beistand nicht völlig frei, sondern nur im Zusammenwirken mit den übrigen Erben bestimmt werden.

Der Ansatz, wonach die Veräusserung nur erfolgen soll, wenn es die Interessen der betroffenen Person erfordern, kann daher bei Erbengemeinschaften in dieser absoluten Form nicht zur Anwendung gelangen.

6.2. Verkauf durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten

Die Veräusserung von Grundstücken im Rahmen einer erbrechtlichen Auseinandersetzung soll möglichst vorteilhaft, d.h. unter Gewährleistung freier Preisbildung und Erzielung des bestmöglichen Erlöses geschehen.

Die Veräußerung von Grundstücken durch eine Erbengemeinschaft bedarf somit ebenfalls der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.

Ist ein Willensvollstrecker eingesetzt, so kann dieser über die zum Nachlass gehörenden Sachen und Rechte verfügen, er ist ggü. dem Grundbuchamt zur Veräußerung, Verpfändung und Belastung von Grundeigentum legitimiert. Der Willensvollstrecker hat auch die Zustimmung der KESB einzuholen; betreffend Verfahren und Unterlagen wird auf Punkt 5 verwiesen.

6.3. Zuweisung an Miterben

Bei der erbrechtlichen Zuweisung eines Grundstückes an eine Miterbin / einen Miterben geht es um eine teilungsrechtliche Vereinbarung. Es steht dabei nicht so sehr die Erzielung des bestmöglichen Erlöses, sondern vielmehr die Gleich- resp. Richtigbehandlung der Erben unter Einbezug der verbeiständeten Person im Vordergrund.

Die im Rahmen einer Erbteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben ist daher kein Veräußerungsgeschäft im Sinne von Art. 216 OR. Die erbrechtliche Zuweisung ist lediglich von der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB zuzustimmen. Erbteilungsverträge bedürfen auch nicht der öffentlichen Beurkundung; die Schriftform genügt.

Unter Umständen, vor allem wenn der Schätzwert des Grundstückes eher tief angesetzt oder von sehr unbestimmten Preisentwicklungen auszugehen ist, empfiehlt es sich, dem betreuten Miterben für den Fall der späteren Veräußerung an Dritte ein Gewinnanteilsrecht einzuräumen. Bei Bedarf ist ebenfalls eine Verkehrswertschätzung des Grundeigentums einzuholen.