

Richtlinien zum Grundstückverkauf

Merkblatt

Inhaltsverzeichnis

1	Zustimmungserfordernis	2
1.1	Im Allgemeinen	2
1.2	Ermächtigung des Verbeiständeten.....	2
2	Genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte.....	2
3	Voraussetzungen der Veräußerung.....	3
4	Form der Veräußerung	4
5	Verfahren und Unterlagen.....	4
5.1	Schätzungsgutachten	4
5.2	Ausschreibung.....	5
5.3	Antrag auf Zustimmung / Unterlagen.....	5
5.4	Eigentumsübertragung	6
6	Spezialfälle (Erbrecht).....	6
6.1	Erbengemeinschaft im Allgemeinen	6
6.2	Verkauf durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten	6
6.3	Zuweisung an Miterben	7

1 Zustimmungserfordernis

1.1 Im Allgemeinen

Grundstückgeschäfte, an welchen eine betreute Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin beteiligt ist, bedürfen in der Regel der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, wenn für die betreute Person

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

geführt wird.

Bei einer Mitwirkungsbeistandschaft nach Art. 396 ZGB ist lediglich die Zustimmung der Beiständin / des Beistandes erforderlich. Schliesslich bedarf es auch bei der Begleitbeistandschaft nach Art. 393 ZGB keiner behördlichen Genehmigung, da diese Beistandschaft die Handlungsfähigkeit (und -freiheit) der betroffenen Person nicht einschränkt.

1.2 Ermächtigung des Verbeiständeten

Gemäss Art. 416 Abs. 2 ZGB ist die Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde nicht erforderlich, wenn die urteilsfähige betroffene Person ihr Einverständnis erteilt und ihre Handlungsfähigkeit durch die Beistandschaft nicht eingeschränkt ist.

Ist die verbeiständete Person somit in Bezug auf das Grundstückgeschäft urteilsfähig, d.h. vermag sie dessen Sinn und Tragweite geistig zu erfassen, und ist ihre Handlungsfähigkeit für den betroffenen Bereich nicht eingeschränkt, ist keine behördliche Zustimmung notwendig. Über die Urteilsfähigkeit ist im Zweifelsfall durch den Beistand ein ärztliches Zeugnis beizuziehen.

Empfehlung: Will die urteils-, handlungsfähige und verbeiständete Person das konkrete Rechtsgeschäft abschliessen, so unterzeichnet **nur sie** vor dem Notar; andernfalls unterzeichnet der Beistand / die Beiständin alleine in Vertretung der verbeiständeten Person unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.

2 Genehmigungspflichtige Grundstückgeschäfte

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 vorliegt:

- Kauf, Verkauf, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken
- Begründung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten

- im Namen 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, Wohnrecht, Nutznießung etc.; Hinweis: die Abtretung beschränkter dinglicher Rechte kann unter Art. 416 Abs. 1 Ziff. 5 ZGB fallen)
- sowie Erstellen von Bauten, das über ordentliche Verwaltungshandlungen hinausgeht, ZGB 416/Abs. 1 Ziff.4, zweiter Satzteil
- 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 einen Miterben im Rahmen einer Erbteilung (vgl. hinten).

Das vorliegende Merkblatt behandelt lediglich den Grundstücksverkauf. Für die weiteren Geschäfte gilt das Gesagte jedoch grundsätzlich analog.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben, die in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht fallen (BGBB, SR 211.412.11, besonders Art. 2 ff.), ist ebenfalls eine Genehmigung durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde nötig. Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde hat auch in diesem Fall die festgelegten Voraussetzungen für den Liegenschaftsverkauf sorgfältig zu prüfen, insbesondere ob die Interessen der betroffenen Person einen Verkauf erfordern und ob der Verkaufspreis angemessen ist.

3 Voraussetzungen der Veräußerung

Die Veräußerung von Grundstücken sollte grundsätzlich nur dann gestattet werden, wenn es die Interessen der betreuten Person erfordern. Dabei genügt nicht, dass mit der Veräußerung die Interessen der betroffenen Person gewahrt sind, sondern es muss vielmehr eine Notwendigkeit der Veräußerung ausgewiesen sein. Bei Mit- und insbesondere Gesamteigentum können unter Umständen entsprechende Drittinteressen mit hineinspielen.

Grundstücke gehören, vor allem in Zeiten fortschreitender Inflation, zu den wertbeständigsten Objekten eines Vermögens. Sie sollen der betreuten Person daher nach Möglichkeit erhalten bleiben und vor voreiliger Veräußerung geschützt werden. Eine Veräußerung drängt sich häufig auf bei dringendem und begründetem Geldbedarf, kann aber ausnahmsweise auch aus anderen, meist wirtschaftlichen, Überlegungen angezeigt sein (z.B. mangelnde Rentabilität; Sanierungs- und Investitionsbedarf bei gleichzeitig absehbarem Liquiditätsbedarf; Geschäftsbetrieb, dem die betreute Person nicht mehr gewachsen ist; mit einem Verbrechen "belastete" Wohnung, welche für die betreute Person emotional nicht mehr tragbar ist, usw.).

Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind in aller Regel etwa 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
- Werterhaltung und Rentabilität nur noch mit unverhältnismässig grossen Investitionen und Umbauten sichergestellt werden können
- von anhaltend schlechter Ertragslage und mangelnder Rentabilität auszugehen ist, ohne dass eine Wertsteigerung zu erwarten ist
- bei schlechtem baulichen Zustand die zum Unterhalt, zur Sanierung und zur Deckung der Hypothekarzinsen notwendigen Geldmittel fehlen
- ein Erwerb eines gleichwertigen oder werthöheren Grundstückes Grund der Veräusserung bildet
- die Veräusserung notwendig ist zur Finanzierung von unaufschiebbaren Reparaturen und Umbauten an einer andern Liegenschaft, für die das Geld nicht anderweitig beschafft werden kann

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

4 Form der Veräusserung

Die Veräusserung kann durch Freihandverkauf oder durch öffentliche Versteigerung erfolgen. Ob ein Grundstück freihändig verkauft oder öffentlich versteigert werden soll, ist ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betroffenen Person zu beurteilen.

5 Verfahren und Unterlagen

5.1 Schätzungsgutachten

Der Beizug von 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 er in keinem vernünftigen Verhältnis zum Aufwand und den Kosten des Gutachtens steht. Es muss sich um einen zuverlässigen, fachkundigen und neutralen Experten handeln. Je nach Situation sind ein bis zwei aktuelle Verkehrswertschätzungen einzuholen.

Gutachten, welche vom potentiellen Käufer in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein. Steuerschätzungen liegen regelmässig unter dem Verkehrswert. Der Gutachter muss unabhängig sein. Es sind je nach Situation ein bis zwei Offerten von potentiellen Liegenschaftsmaklern einzuholen. Der Auftrag zur Abwicklung des Verkaufs ist nach dem

besten Angebot zu vergeben. Die Schätzung sollte in der Regel nicht älter als zwei Jahre sein, abhängig von den konkreten Begebenheiten (z.B. Umzonung).

Falls anstelle eines Verkaufs eine Renovation mit anschliessender Vermietung in Betracht gezogen wird, soll der voraussichtliche Mietzinsertrag den Renovationskosten gegenübergestellt werden. Diese voraussichtlichen Kosten sollen wiederum mit dem geschätzten Kaufpreis verglichen werden. Handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, so genügen in der Regel verlässliche Angaben über den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Land an der entsprechenden Lage in der Gemeinde.

5.2 Ausschreibung

Um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen, müssen die Grundstücke beim Freihandverkauf in der Regel öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft werden. Die Insertion 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 ebenso in den regional relevanten und gegebenenfalls auch in überregionalen Zeitungen sowie im Internet ausgeschrieben werden. Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressenten ist der bestmögliche Kaufpreis auszuhandeln. Von einer Ausschreibung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden. Dies ist denkbar, wenn beispielsweise zum vornherein nur der Verkauf an eine bestimmte Person in Betracht fällt (Abtretung einer Parzelle, an welcher nur der Anstösser ein Interesse haben kann).

Ist es nachweislich der Wunsch der betroffenen Person, dass ihr Grundstück nur innerhalb der Verwandtschaft oder Bekanntschaft zu verkaufen ist, namentlich an einen Nachkommen, so kann man auf eine öffentliche Ausschreibung des Grundstücks verzichten. Weil somit keine Gewissheit über den genauen Preis besteht, den man am Markt hätte erzielen können, ist ausführlich zu begründen und zu dokumentieren, wieso der konkrete Kaufvertrag im Interesse der veräussernden Person sei. Mit Vorteil holt man schriftlich die Zustimmung nahestehender Personen – namentlich der erbberechtigten Personen wie Nachkommen und Ehegatte – zum konkreten Vertrag ein. Dennoch sind für den Verkaufsentscheid ausschliesslich die Interessen des Verbeiständeten massgebend. Andernfalls riskieren Mandatsträger und Mitglieder der KESB, später einer allfälligen Verantwortlichkeitsklage gegenüberzustehen.

5.3 Antrag auf Zustimmung / Unterlagen

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat die Beistandsperson 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 hat die Gründe, warum der Verkauf unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betreuten Person erforderlich ist, zu enthalten, ebenso Angaben über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die Verkaufsverhandlungen, etc. Ferner hat der Antrag über die Einstellung der betreuten Person

zum Grundstücksgeschäft Aufschluss zu geben. Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:

- Schätzungsgutachten (aktuell)
- Grundbuchauszug (aktuell)
- Katasterplan; evtl. Grundrissplan bei Wohnungen
- evtl. Fotos
- Inserate
- Verkaufsunterlagen (Offerten, einschlägige Korrespondenzen und Notizen über Verhandlungen etc.)

In unklaren Situationen kann ein Vertrag nach Abschluss der Verhandlungen vor der öffentlichen Beurkundung als Entwurf der Behörde zur Vorbeurteilung vorgelegt werden oder ausnahmsweise vorgängig der Verhandlungen mit entsprechendem Antrag die grundsätzliche Meinung der Behörde zum Verkauf eingeholt werden.

5.4 Eigentumsübertragung

Nach erfolgter Zustimmung durch die KESB ist die Beistandsperson ermächtigt, bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung mitzuwirken. Die Handänderung als solche bedarf nicht mehr der formellen behördlichen Genehmigung (und zwar auch dann nicht, wenn der Kaufvertrag bereits vor Anordnung der Massnahme abgeschlossen wurde). Nicht der Zustimmung bedarf auch die grundbuchamtliche Eintragung eines vertraglich abgestützten Kaufs- oder Vorkaufsrechtes.

6 Spezialfälle (Erbrecht)

6.1 Erbgemeinschaft im Allgemeinen

Ist die Liegenschaft Eigentum einer Erbgemeinschaft, so kann jeder Miterbe 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 des Käufers können 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 Erbgemeinschaften in dieser absoluten Form nicht zur Anwendung gelangen.

6.2 Verkauf durch die Erbgemeinschaft an einen Dritten

Wenn auch die Veräusserung von Grundstücken im Rahmen einer erbrechtlichen Auseinandersetzung nicht verhindert werden kann, soll dies doch möglichst vorteilhaft, d.h. unter Gewährleistung freier Preisbildung und Erzielung des bestmöglichen Erlöses geschehen.

Die Veräusserung von Grundstücken durch eine Erbgemeinschaft oder den Willensvollstrecker an einen Dritten bedarf somit der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde. Der Beizug eines Schätzungsgutachtens und die Ausschreibung sind in der Regel ebenfalls erforderlich.

6.3 Zuweisung an Miterben

Bei der erbrechtlichen Zuweisung eines Grundstückes an 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 des Verbeiständeten im Vordergrund. Auch hier bildet eine aktuelle Verkehrswertschätzung die Grundlage.

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 aber ebenfalls von der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB zu genehmigen. Erbteilungsverträge bedürfen nicht der öffentlichen Beurkundung; 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 verbeiständeten Miterben für den Fall der späteren Veräußerung an Dritte ein Gewinnanteilsrecht einzuräumen.