

Merkblatt für zustimmungsbedürftige Grundstücksgeschäfte (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB)

A. Überblick

Das vorliegende Merkblatt behandelt lediglich den Grundstücksverkauf. Für die weiteren Geschäfte nach Art. 416 Abs. 1 ZGB gilt das Gesagte jedoch grundsätzlich analog.

Das allgemeine Vorgehen bei zustimmungsbedürftigen Geschäften entnehmen Sie dem Merkblatt: Zustimmungsbefürftige Geschäfte nach Art. 416 Abs. 1 ZGB.

Übersicht Vorgehen Grundstücksgeschäfte (siehe dazu mehr unter D.):

Das Vorgehen ist immer mit dem verfahrensleitenden Behördenmitglied der KESB Region Rorschach abzusprechen.

1. Marktwertschätzung durch einen neutralen Schätzer einholen;
2. Grundstück zum Verkauf ausschreiben (Inserat und Internetportal); (Ausnahme siehe unter D. 2.)
3. Hausbesichtigung und Zuschlagsverhandlungen führen; der Zuschlag geht in der Regel an den Meistbietenden;
4. Kaufvertrag abschliessen mit Unterschriften sämtlicher Parteien und öffentlicher Beurkundung;
5. Einreichung begründeter Antrag auf Zustimmung an KESB mit Kaufvertrag samt unwiderruflichen Zahlungsverprechen, aktuelle Marktwertschätzung, Grundbuchauszug, evtl. Fotos, Inserate, Verkaufsunterlagen (Offerten, einschlägige Korrespondenzen und Notizen über Verhandlungen etc.)
6. Eigentumsübertragung durch Eintrag im Grundbuch.

B. Genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte

Nimmt der Beistand oder die Beistandin in Vertretung der betroffenen Person ein Grundstücksgeschäft vor, bedarf dieses gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, insbesondere:

- Kauf, Verkauf, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken
- 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, Wohnrecht, Nutznießung etc.) und Löschung von dinglichen Belastungen (Löschung Wohnrecht, etc.)

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

- Formelle Enteignung und Zwangsvollstreckung

C. Voraussetzungen der Veräußerung

Die Veräußerung von Grundstücken kann nur dann genehmigt 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.

Grundstücke gehören 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 bei dringendem und begründetem Geldbedarf auf. Sie kann aber ausnahmsweise auch aus anderen Überlegungen angezeigt sein (z.B. mangelnde Rentabilität; Leerstand infolge Heimaufenthalt; 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:

- eine Rückkehr der betreuten Person ins Eigenheim aus gesundheitlichen Gründen ausgeschlossen werden kann (z.B. nach Eintritt ins Pflegeheim),
- die zur Deckung des Lebensunterhalts oder zur Bezahlung von fälligen Schulden notwendige 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 des Beistandes oder der Beiständin die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.

D. Verfahren

1. Schätzungsgutachten

Der Beizug eines Gutachtens über den Marktwert 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. 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 vom potentiellen Käufer in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein. Steuerschätzungen liegen regelmässig unter dem Marktwert.

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 sodann in den regional relevanten und gegebenenfalls auch in überregionalen Zeitungen 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).

Bei einem Verkauf des Grundstückes innerhalb der Familie kann von der Regel des Zuschlags an den Meistbietenden im Einzelfall abgewichen werden, wenn mindestens der Steuerwert des Grundstückes geboten wird.

Über Ausnahmen entscheidet die KESB.

3. Antrag auf Zustimmung

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Beistand oder 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 (siehe unter A.) 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.

In unklarer Situation kann ein Vertrag nach Abschluss der Verhandlungen vor der öffentlichen Beurkundung als Entwurf der Behörde zur Vorbeurteilung vorgelegt oder vorgängig der Verhandlungen mit entsprechendem Antrag die grundsätzliche Meinung der Behörde zum Verkauf

eingeholt werden. Es empfiehlt sich, das verfahrensleitende Behördenmitglied über die getätigten Verfahrensschritte auf dem Laufenden zu halten.

4. Eigentumsübertragung

Nach erfolgter Zustimmung ist der Beistand oder die Beiständin 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).