

Merkblatt Liegenschaftsverkäufe

A. Zustimmungserfordernis

Im Allgemeinen

Grundstücksgeschäfte, an welcher eine betreute Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin beteiligt ist, bedürfen der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, wenn eine der folgenden Beistandschaften geführt wird.

- 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-c ZGB

Soweit eine Mitwirkungsbeistandschaft nach Art. 396 ZGB besteht, bedarf das Geschäft nur der Zustimmung des Beistandes/der Beiständin und nicht auch derjenigen der Behörde. Schliesslich bedarf es auch bei der Begleitbeistandschaft nach Art. 393 ZGB keiner behördlichen Genehmigung, da diese Beistandschaft die Handlungsfähigkeit der betroffenen Person nicht einschränkt.

Ermächtigung der betreuten Person

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 betroffene Person somit in Bezug auf das Grundstück 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 ein ärztliches Zeugnis vorzulegen.

Für Rechtsgeschäfte zwischen dem Beistand/der Beiständin und der betreuten Person ist immer die Zustimmung der KESB erforderlich (Art. 416 Abs. 3 ZGB).

B. Voraussetzungen für 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 be-

gründetem Liquiditätsbedarf, kann aber ausnahmsweise auch aus andern – 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).

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nach Art. 69 BGG nicht freiwillig versteigert werden. Der Verkauf benötigt überdies auch die Zustimmung des kantonalen Landwirtschaftsamtes. Der Verkaufspreis darf den vom kantonalen Landwirtschaftsamt festzusetzenden Höchstpreis nicht übersteigen.

C. 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 betreuten 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.

D. Verfahren und Unterlagen

Schätzungsgutachten

Die Schätzung muss von einem zuverlässigen, fachkundigen und neutralen Experten vorgenommen werden. Der Schätzer und der mit dem Verkauf beauftragte Makler dürfen nicht identisch sein, es muss ein Drittgutachten vorliegen. Im Vordergrund stehen Personen oder Fachstellen, welche sich beruflich mit Schätzungen von Liegenschaften befassen. Schätzungsgutachten, welche vom potentiellen Käufer in Auftrag gegeben wurden, werden nicht anerkannt, da sie Parteigutachten darstellen und nicht neutral sind.

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. Ein Ausschreiben in entsprechenden und passenden Internetportalen sollte als Standard vorgenommen werden. In der Regel sollten Grundstücke zusätzlich 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 be-

stimmte Person in Betracht fällt (Abtretung einer Parzelle, an welcher nur der Anstösser ein Interesse haben kann) oder wenn ein Familienmitglied die Liegenschaft erwerben will. In diesem Fall muss vom Kaufwilligen ein schriftliches Angebot eingeholt werden.

Danach ist eine neutrale Schätzung einzuholen. Liegt das Angebot des Kaufwilligen über dem neutralen Schätzpreis, darf es nicht ermässigt werden. Der Vertrag soll gemäss seinem Angebot abgeschlossen werden.

Antrag an die KESB / Unterlagen

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Beistand/die Beiständin den öffentlich beurkundeten Originalvertrag (mit Vorbehalt betr. der 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 den eigenen Willen der betreuten Person zum Grundstücksgeschäft Aufschluss zu geben. Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:

- amtliche Verkehrswertschätzung nicht älter als drei Jahre
- aktueller Grundbuchauszug
- Katasterplan; evtl. Grundrissplan bei Wohnungen
- Inserate
- Verkaufsunterlagen (Offerten mit gebotener Kaufsumme, Korrespondenzen und Notizen über Verhandlungen etc.)
- evtl. Fotos

In unklarer Situation 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.

Nach erfolgter Zustimmung ist der Beistand/die Beiständin ermächtigt, bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung mitzuwirken. Für die Beurkundung der Handänderung muss die Verfügung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde rechtskräftig sein.

Bei Fragen oder Unklarheiten kontaktieren Sie uns bitte.

Kesb Region Zürichsee-Linth, Zürcherstrasse 1a, Postfach, 8730 Uznach, 055 225 72 80,
kesb@kesb-rzl.ch