

Merkblatt zum Grundstückverkauf

Genehmigungspflichtige 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 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.
- Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerbe

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 Grundstückverkauf. Für die weiteren Geschäfte gilt das Gesagte jedoch grundsätzlich analog.

Kein Zustimmungserfordernis bei Urteilsfähigkeit

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

Voraussetzungen der Veräusserung

Die Veräusserung von Grundstücken sollte grundsätzlich nur dann gestattet werden, wenn es die Interessen der betreuten Person erfordern. Bei Mit- und insbesondere Gesamteigentum können unter Umständen entsprechende Drittinteressen mit hineinspielen.

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 auf bei dringendem und begründetem Geldbedarf, 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; 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,
- bei schlechtem baulichen Zustand die zum Unterhalt, zur Sanierung und zur Deckung der Hypothekarzinsen notwendigen Geldmittel fehlen,
- die Veräusserung notwendig ist zur Finanzierung von unaufschiebbaren Reparaturen und Umbauten an einer andern Liegenschaft, für die das Geld nicht anderweitig beschafft werden kann.

Verfahren und Unterlagen

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. 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, Hauseigentümerverband etc.).

Gutachten, welche vom potentiellen Käufer in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein. Steuerschätzungen liegen regelmässig unter dem Verkehrswert. Die Schätzung sollte nicht älter als drei Jahre sein.

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.

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.

Von einer Ausschreibung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden. Dies ist denkbar, wenn beispielsweise der Wunsch bestand, das Grundstück nur an Nachkommen/nahestehende Personen zu verkaufen oder zum vornherein nur der Verkauf an eine bestimmte Person in Betracht fällt (Abtretung einer Parzelle, an welcher nur der Anstösser ein Interesse haben kann).

Weil in diesen Fällen 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. Dabei sind die EL-Richtlinien zu berücksichtigen.

Vorprüfung durch die KESB

Die Beistandsperson hat den Vertragsentwurf mit einem begründeten Antrag (inkl. kurze Stellungnahme zur Urteilsunfähigkeit) der KESB zur Vorprüfung 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 (nicht älter als drei Jahre)
- Grundbuchauszug (aktuell)
- Zahlungsverprechen (mind. drei Monate gültig)
- Verkaufsunterlagen (Ausschreibung, Auflistung der Interessenten, Kaufangebote, einschlägige Korrespondenzen und Notizen über Vertragsverhandlung)

Antrag auf Zustimmung

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat die Beistandsperson den öffentlich beurkundeten Originalvertrag der KESB einzureichen.

Spezialfälle (Erbrecht)

Erbengemeinschaft im Allgemeinen

Ist die Liegenschaft Eigentum einer Erbengemeinschaft, 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 Erbengemeinschaften in dieser absoluten Form nicht zur Anwendung gelangen.

Verkauf durch die Erbengemeinschaft 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 Erbengemeinschaft oder den Willensvollstrecker an einen Dritten bedarf somit der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde. Der Beizug eines Schätzungsgutachtens und die Ausschreibung sind ebenfalls erforderlich.

Hochdorf, März 2020