



Merkblatt zum Grundstücksverkauf

1. Zustimmungserfordernis

1.1 Allgemeines

Grundstücksgeschäfte, an welchen eine verbeiständete Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin beteiligt ist, bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.

1.2 Einverständnis der verbeiständeten 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. D.h. ist die betroffene Person in Bezug auf das Grundstücksgeschäft urteilsfähig und ist ihre Handlungsfähigkeit für den betroffenen Bereich nicht eingeschränkt, ist bei deren Einverständnis keine behördliche Zustimmung notwendig (z.B. bei einer Begleitbeistandschaft).

2. Genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte

Insbesondere folgende Rechtsgeschäfte bedürfen der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde im Sinn von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB, sofern keine Zustimmung durch die betroffene Person nach Art. 416 Abs. 2 ZGB vorliegt:

- Kauf, Verkauf, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken
- Begründung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten
- Erstellen von Bauten, die dem Umfang nach über die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen hinausgehen
- Dingliche Belastung von Grundstücken (z.B. Errichtung oder Löschung eines Baurechts, Wegrechts, Wohnrechts, Nutzniessung etc.).

Keiner Zustimmung im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB bedürfen hingegen die formelle Enteignung und die Zwangsvollstreckung.

Eine Genehmigung durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde ist in den genannten Fällen auch dann erforderlich, wenn sie landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe betreffen, die in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht fallen (BGBB; SR 211.412.11).

3. Voraussetzung der Veräusserung

Die Veräusserung von Grundstücken sollte grundsätzlich nur dann gestattet werden, wenn es die Interessen der betroffenen 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 spielen automatisch auch Drittinteressen mit hinein.

Grundstücke gehören, vor allem in Zeiten fortschreitender Inflation, zu den wertbeständigsten Objekten eines Vermögens. Sie sollen der betroffenen Person daher nach Möglichkeit erhalten bleiben und vor voreiliger Veräusserung geschützt werden. Liegenschaften müssen aber regelmässig unterhalten werden und verursachen laufend Kosten, weshalb auf der anderen Seite ein längerer Leerstand zu vermeiden ist und auch nur bei besonderer Begründung zulässig wäre. Eine Veräusserung drängt sich häufig bei dringendem und begründetem Geldbedarf auf. Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind in aller Regel gegeben, wenn einerseits kein besonderes Interesse der betroffenen Person am Grundstück besteht (z.B. wenn diese von der betroffenen Person nicht mehr bewohnt werden kann) und wenn andererseits:

- die zur Deckung des Lebensunterhalts oder zur Bezahlung fälliger Schulden notwendigen finanziellen Mittel nicht mehr auf andere Weise aufgebracht werden können, oder
- Werterhaltung und Rentabilität nur noch mit unverhältnismässig grossen Investitionen und/oder Umbauten sichergestellt werden können, oder
- die zum Unterhalt, zur Sanierung bei schlechtem baulichem Zustand oder zur Deckung der Hypothekarzinsen notwendigen Geldmittel fehlen.

Massgebend sind einzig die Interessen der betroffenen Person, nicht diejenigen ihres Umfelds. Ob eine Veräusserung unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betroffenen Person erforderlich ist, entscheidet – gestützt auf die Ausführungen der Beistandsperson – die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde. Zentral ist das Selbstbestimmungsrecht der betroffenen Person, sofern sie es noch wahrnehmen kann. Die betroffene Person kann deshalb frei entscheiden, ihr Grundstück zu verkaufen, auch wenn dies aus finanziellen Gründen nicht notwendig wäre, und sie darf ihre Liegenschaft leerstehen lassen, wenn ihr dies wichtig ist und sie es sich finanziell leisten kann.

4. Verfahren und Unterlagen

Aufgrund regionaler Gegebenheiten des Immobilienmarkts und unterschiedlicher Ausgestaltung der Beistandschaft im Einzelfall ist die konkrete Vorgehensweise bei der Genehmigung von Grundstücksgeschäften verschieden. Es wird daher nötig, sich bei der jeweils zuständigen KESB im Vorfeld über das Verfahren und die einzureichenden Unterlagen zu informieren. Ein frühzeitiger Einbezug der KESB stellt sicher, dass der Veräusserungsprozess von Anfang an korrekt abläuft, der Kaufvertrag den Vorschriften des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts entspricht und bald nach der öffentlichen Beurkundung über die Genehmigung entschieden werden kann.

Die KESB kann die bereits eingesetzte Beistandsperson oder eine geeignete Fachbeistandsperson (z.B. eine Immobilienmaklerin bzw. einen Immobilienmakler) mit der Durchführung des Verfahrens beauftragen. Dabei ist entscheidend, ob die beigezogene Person über die notwendigen zeitlichen Ressourcen und das notwendige Fachwissen verfügt und bereit ist, diese zusätzliche Aufgabe zu übernehmen. Benötigt die betroffene Person ausserhalb des Grundstücksverkaufs keine behördliche Massnahme, so kann je nach Umständen das Rechtsgeschäft im Einzelfall ohne Errichtung einer Beistandschaft mit der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde abgeschlossen werden (Art. 392 ZGB; bei Vertretung durch Ehegatten Art. 374 Abs. 3 ZGB).

5. Verkehrswertschätzung

In der Regel wird im Rahmen des Verfahrens eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft durch eine Fachperson veranlasst, um einen Anhaltspunkt über deren Wert zu erhalten. Unter Umständen kann auch von einer Verkehrswertschätzung abgesehen werden, z.B. wenn bereits eine aktuelle Schätzung vorliegt, sich der Wert einer unbebauten Liegenschaft aufgrund des Bodenpreises berechnen lässt oder ein Bieterverfahren angestrebt wird.

Der Verkehrswert ist ein Schätzwert und entspricht oftmals nicht dem Verkaufspreis. So können beispielsweise Liegenschaften in begehrten Lagen oftmals deutlich über dem Verkehrswert verkauft werden. Bei wenig begehrten Grundstücken hingegen kann auch nach längerer Ausschreibung das beste Angebot unter dem Schätzwert liegen.

6. Spezialfälle (Erbrecht)

Steht die Liegenschaft im Eigentum einer Erbengemeinschaft, so kann jeder Miterbe zu beliebiger Zeit die Teilung verlangen (Art. 604 ZGB), welche unter Umständen den Verkauf des Grundeigentums erfordert. Wenn auch die Veräusserung von Grundstücken im Rahmen einer erbrechtlichen Auseinandersetzung nicht verhindert werden kann, soll diese doch möglichst vorteilhaft, d.h. unter Gewährleistung freier Preisbildung und Erzielung des bestmöglichen Erlöses geschehen. Die Veräusserung von Grundstücken durch eine Erbengemeinschaft an einen Dritten bedarf somit auch der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.

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

Die im Rahmen einer Erbteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes an eine Miterbin oder einen Miterben ist kein Veräußerungsgeschäft im Sinne von Art. 216 OR. Die erbrechtliche Zuweisung ist von der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde aber gestützt auf Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB zu genehmigen.

7. Abschliessende Empfehlung

Es ist wichtig, bei einem anstehenden Grundstücksverkauf bereits im Vorfeld mit der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Kontakt aufzunehmen und die genaue Vorgehensweise sowie die einzureichenden Unterlagen abzuklären. Die zuständigen KESB stehen für Fragen und Auskünfte zur Verfügung.
