



Richtlinien zum Grundstücksverkauf

Merkblatt

A. Zustimmungserfordernis

1. Im Allgemeinen

Grundstücksgeschäfte, an welchen eine Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin beteiligt ist, bedürfen der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, wenn für die betroffene 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.

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 (und -freiheit) der betroffenen Person nicht einschränkt.

2. Ermächtigung der verbeiständeten Person

Gemäss Art. 416 Abs. 2 ZGB ist die Zustimmung der Kindes- und 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 ein ärztliches Zeugnis beizuziehen.

B. 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 verbeiständete Person im Sinne von Art. 416 Abs. 2 ZGB vorliegt:

- Kauf, Verkauf, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken
- Begründung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten
- namens des/der Verbeiständeten vorzunehmende Ausübung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten (übt der/die Vertragspartner/in der verbeiständeten Person 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)
- Verkauf von Aktien einer Immobiliengesellschaft, wenn die verbeiständete Person Mehrheitsaktionär/in 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 eine/n Miterben/in im Rahmen einer Erbteilung (vgl. hinten).

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

C. Voraussetzungen der Veräusserung

Die Veräusserung von Grundstücken sollte grundsätzlich nur dann gestattet werden, wenn es die Interessen der verbeiständeten 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 zu den wertbeständigsten Objekten eines Vermögens. Sie sollen der verbeiständeten 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 verbeiständete Person nicht mehr gewachsen ist, usw.).

Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind in aller Regel etwa gegeben, wenn einerseits kein besonderes Interesse der verbeiständeten 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 anderen Liegenschaft, für die das Geld nicht anderweitig beschafft werden kann.

Ob eine Veräusserung unter dem Gesichtspunkt des Interesses der verbeiständeten Person erforderlich ist, entscheidet gestützt auf die Ausführungen des/der Beistandes/Beiständin die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.

D. Verfahren und Unterlagen

1. Schätzungsgutachten

Der Beizug eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstückes ist grundsätzlich bei jedem Verkauf erforderlich.



Eine Ausnahme kann dann in Betracht fallen, wenn der Wert des Grundstückes bzw. der Anteil der verbeiständeten Person derart bescheiden ist, dass er in keinem vernünftigen Verhältnis zum Aufwand und den Kosten des Gutachtens steht.

Bei dem/der Experten/in muss es sich um eine zuverlässige, fachkundige und neutrale Person handeln. Im Vordergrund stehen Personen oder Fachstellen, welche sich beruflich mit Schätzungen von Liegenschaften befassen oder anderweitig eine reichhaltige Erfahrung im Liegenschaftenshandel haben (Gemeinde- oder Kreisschätzer/innen, Notariate, Architekten/innen, Hauseigentümergeverband etc.).

Gutachten, welche von der potentiellen Käuferpartei in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein. Steuerschätzungen liegen regelmässig unter dem Verkehrswert.

2. Ausschreibung

Um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen, müssen die Grundstücke bei der Veräusserung in der Regel öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und der meistbietenden Person verkauft werden.

Die Insertion hat so zu erfolgen, dass ein möglichst grosser und repräsentativer Kreis von potentiellen Käufern/innen und Interessenten/innen erfasst wird. Standard dürfte heutzutage eine Ausschreibung in entsprechenden Internetportalen sein. Eventuell können Grundstücke auch in den regional relevanten und gegebenenfalls auch in überregionalen Zeitungen ausgeschrieben werden. Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressenten/innen 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/die Anstösser/in ein Interesse haben kann).

3. Antrag auf Zustimmung / Unterlagen

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Beistand/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 einzureichen.

Der Antrag hat die Gründe, warum der Verkauf unter dem Gesichtspunkt des Interesses der verbeiständeten Person erforderlich ist, zu enthalten, ebenso Angaben über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die Verkaufsverhandlungen, etc.

Ferner hat der Antrag über die Einstellung der verbeiständeten Person zum Grundstücksgeschäft Aufschluss zu geben.

Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:

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

Bei unklarer Situation kann der Behörde ein Vertrag nach Abschluss der Verhandlungen und vor der öffentlichen Beurkundung als Entwurf zur Vorbeurteilung vorgelegt oder ausnahmsweise vor den Verhandlungen die grundsätzliche Meinung der Behörde zum Verkauf eingeholt werden.



Hinweis: Nach Möglichkeit ist bereits beim Vertragsabschluss darauf zu achten, dass der Verkaufserlös auf ein gesichertes Konto fliesst.

4. Augenschein

Grundsätzlich ist ein Augenschein erforderlich. Der Augenschein ermöglicht der Behörde, sich ein realistisches Bild über die Lage und den Zustand der Liegenschaft, die Plausibilität der Schätzung bzw. die Angemessenheit des Kaufpreises sowie die Wahrung der Interessen der verbeiständeten Person zu machen.

Durch wen der Augenschein vorgenommen werden soll, wird unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles nach Vorliegen des Antrags entschieden.

Sinnvollerweise ist der Beistand/die Beiständin und im Bedarfsfalle auch ein Sachverständiger zum Augenschein beizuziehen.

Von einem Augenschein kann gegebenenfalls abgesehen werden, wenn der Wert des Grundstückes bzw. der Anteil der verbeiständeten Person äusserst bescheiden ist oder die Besichtigung mit unverhältnismässigem Aufwand und Kosten (z.B. Grundstück im Ausland) verbunden wäre und der Antrag gut dokumentiert, der Sachverhalt klar, aktenkundig und entscheidungsreif ist und insbesondere die Interessen der betroffenen Person ohne weiteres gewahrt sind.

5. Eigentumsübertragung

Nach erfolgter Zustimmung ist der Beistand/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). Nicht der Zustimmung bedarf auch die grundbuchamtliche Eintragung eines vertraglich abgestützten Kaufs- oder Vorkaufsrechtes.

E. Spezialfälle (Erbrecht):

1. Erbengemeinschaft im Allgemeinen

Ist die Liegenschaft Eigentum einer Erbengemeinschaft, so kann jeder Miterbe/jede Miterbin 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 der Käuferpartei können von der Beistandsperson nicht völlig frei, sondern nur im Zusammenwirken mit den übrigen Erben/innen bestimmt werden.

Der Ansatz, wonach die Veräusserung nur erfolgen soll, wenn die Interessen der betroffenen Person dies erfordern, kann daher bei Erbengemeinschaften in dieser absoluten Form nicht zur Anwendung gelangen.

2. Verkauf durch die Erbengemeinschaft an Dritte

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/die Willensvollstrecker/in an einen Dritten bedarf somit der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.



Der Beizug eines Schätzungsgutachtens, die Ausschreibung und der Augenschein sind in der Regel ebenfalls erforderlich.

3. Zuweisung an Miterben

Bei der erbrechtlichen Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben/eine Miterbin 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 der verbeiständeten Person im Vordergrund.

Die im Rahmen einer Erbteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben/eine Miterbin ist daher kein Veräusserungsgeschäft im Sinne von Art. 216 OR. Die erbrechtliche Zuweisung ist 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/der verbeiständeten Miterben/Miterbin für den Fall der späteren Veräusserung an Dritte ein Gewinnanteilsrecht einzuräumen.