



# Liegenschaftsrenovation

## Merkblatt

### 1. Verwaltung einer Liegenschaft durch die Beiständin / den Beistand

Gehört zu einem beistandschaftlich verwalteten Vermögen eine Liegenschaft, so fällt diese unter die sorgfältige Verwaltung durch die Beiständin/den Beistand (Art. 408 Abs. 1 ZGB).

### 2. Vornahme von Renovationen bzw. Investitionen

Gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB bedarf das Erstellen von Bauten, das über ordentliche Verwaltungshandlungen hinausgeht, der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde. Ist die betroffene Person urteilsfähig und ihre Handlungsfähigkeit durch die Beistandschaft nicht eingeschränkt, ist Art. 416 Abs. 2 ZGB zu beachten, wonach die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde nicht erforderlich ist, wenn die betroffene Person ihr Einverständnis erteilt.

Müssen bei einer durch die Beiständin/den Beistand verwalteten Liegenschaft Renovationen vorgenommen werden, ist daher zu unterscheiden, ob diese Renovationen unter die gewöhnliche Verwaltungstätigkeit fallen oder ob sie diese übersteigen. Bei ausserordentlichen Verwaltungshandlungen ist eine Zustimmung des/der Verbeiständeten bzw. der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde erforderlich. Gewöhnliche Verwaltungshandlungen hingegen kann der Beistand/die Beiständin kraft seines/ihres Amtes direkt ausführen (lassen) und sie bedürfen demnach keiner Zustimmung.

### 3. Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrende Investitionen

Für die Definition und Auslegung der ordentlichen Verwaltungshandlungen ist Art. 647a ZGB heranzuziehen (Botschaft Erwachsenenschutz, 7057). Ordentliche Verwaltungshandlungen sind tendenziell von untergeordneter Bedeutung. Es sind Handlungen, welche in der Regel im Rahmen der Verwaltung vernünftigerweise als selbstverständlich und sachadäquat empfunden werden. Sie dienen der Sach-, Wert- und Funktionserhaltung (d.h. reine Unterhaltsarbeiten oder Instandhaltungsarbeiten). Veränderungen, welche eine Wertvermehrung oder eine Zweckänderung beinhalten (z.B. Sanierungen mit zusätzlicher Isolation, Erweiterung von Räumlichkeiten etc.) fallen in der Regel unter die Genehmigungspflicht (BSK ZGB I-Vogel, Art. 416/417 N 23f.). Für eine zweckmässige Unterscheidung zwischen ordentlichen Verwaltungshandlungen und solchen, die diese übersteigen, ist zwischen Unterhaltsarbeiten einerseits sowie Änderungen und Erneuerungen andererseits bzw. zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen zu unterscheiden.

Nach diesen Kriterien fallen der Austausch von einzelnen technischen Geräten (Kühlschrank, Kochherd, Waschmaschine, Heizkessel und Tankanlage etc.) gegen neue, gleichwertige Einrichtungen, oder das Abdichten schlecht schliessender Fenster, Malerarbeiten bzw. ganz allgemein die Beseitigung von Mängeln etc. unter die werterhaltenden Unterhaltsarbeiten, die durch die Beiständin/den Beistand in eigener Kompetenz durchgeführt werden können.



Demgegenüber stellen umfassende Erneuerungen oder Änderungen, wie Ersatz einer kompletten Badezimmer- bzw. Kucheneinrichtung, Ersatz einer Heizungsanlage, Erstellen eines Cheminées, Ersatz einer Treppenanlage, Einbau eines Liftes, Austausch von einfachverglasten Fenster durch solche mit Mehrfachverglasung, Fassadensanierung mit Wärmeisolation, Ausbau eines Dachstockes, Totalsanierung etc. regelmässig wertvermehrende Investitionen dar (vgl. ZK-Higi, Art. 260 N. 8 ff.; Lachat/Stoll, Neues Mietrecht, S. 223 ff.).

#### **4. Kostenmässige Unterscheidungskriterien**

Eine qualitative Unterscheidung ist mitunter aber mit etlichen Schwierigkeiten verbunden. Aus Praktikabilitätsgründen ist daher auch ein kostenmässiges Unterscheidungskriterium mitzuberücksichtigen. Danach soll die Beiständin/der Beistand befugt sein, Investitionen, die zwar der Wertvermehrung dienen, jedoch von relativ geringem Wert sind, in eigener Kompetenz zu tätigen. Zu denken wäre dabei z.B. an den Einbau einer Waschmaschine, eines Tumblers oder einer Geschirrspülmaschine, wo bislang keine solchen Apparate bestanden haben. Demgegenüber sollen an sich bloss werterhaltende Investitionen, die aber einen bestimmten Betrag übersteigen, der Zustimmung des/der Verbeiständeten bzw. der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde bedürfen.

Im Sinne eines Richtwertes kann davon ausgegangen werden, dass Um- oder Neubauten, Renovationen oder Unterhaltsarbeiten, welche betragsmässig über 1 % des Verkehrswertes der Liegenschaft liegen, in der Regel der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde bedürfen (fehlt eine aktuelle Verkehrswertschätzung, kann auf den mutmasslichen resp. geschätzten Verkehrswert abgestützt werden).