Merkblatt Grundstückverkauf

1. Zustimmungserfordernis

1.1. Im Allgemeinen

Grundstückverkäufe, an welchen eine betreute Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin beteiligt ist, bedürfen gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, wenn der Beistand oder die Beiständin in Vertretung der betroffenen Person handelt und für die betreute 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-c ZGB

geführt wird.

Soweit eine reine Mitwirkungsbeistandschaft besteht, handelt nicht die Beistandsperson, sondern die betroffene Person. In diesem Fall bedarf das Geschäft nur der Zustimmung der Beistandsperson und nicht derjenigen der Behörde. Auch bei der Begleitbeistandschaft nach Art. 393 ZGB ist keine behördliche Genehmigung eines Grundstückverkaufs erforderlich, da diese Beistandschaft die Handlungsfähigkeit (und -freiheit) der betroffenen Person nicht einschränkt. Die Beistandsperson selbst darf in diesem Fall keine Vertretungshandlungen ausführen.

1.2. Ermächtigung 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. Ist die verbeiständete Person somit in Bezug auf das Grundstückgeschäft urteilsfähig, d.h. vermag sie dessen Sinn und Tragweite geistig zu erfassen, ist keine behördliche Zustimmung notwendig. Über die Urteilsfähigkeit ist im Zweifelsfall ein ärztliches Zeugnis beizuziehen.

2. Genehmigungspflicht

2.1. Genehmigungspflichtige Grundstückgeschäfte

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
- namens des Betreuten vorzunehmende Ausübung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten (übt der Vertragspartner des Betreuten solche Rechte aus, ist eine behördliche Zu-

stimmung 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 betreute Person Mehrheitsaktionär ist und durch den Verkauf diese Eigenschaft verlieren würde

2.2. Keiner Zustimmung der KESB im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB bedürfen:

– Formelle Enteignung und Zwangsvollstreckung
– Zuweisung eines Grundstücks an einen Miterben im Rahmen einer Erbteilung (Bedarf jedoch der Zustimmung im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB; siehe Punkt 6.3.)

Das vorliegende Merkblatt behandelt lediglich den Grundstückverkauf. Für die weiteren Geschäfte gemäss obiger Aufzählung gilt das Gesagte jedoch grundsätzlich analog.

3. Voraussetzungen der 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 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, 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,
– 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 Grundstücks Grund der Veräusserung bildet,

– die Veräusserung notwendig ist zur Finanzierung von unaufschiebbaren Reparaturen und Umbauten an einem anderen Grundstück, für welches das Geld nicht anderweitig beschafft werden kann.

Die KESB erteilt die Zustimmung zum rechtsgültig abgeschlossenen Vertrag. Ziel und Zweck dieser Mitwirkung durch die KESB ist der Schutz der Interessen der betreuten Person bei weitreichenden Handlungen der Beistandsperson.

4. Form der Veräusserung

Die Veräusserung erfolgt durch Freihandverkauf an den Meistbietenden.

5. Verfahren und Unterlagen

5.1. Schätzungsgutachten

Der Beizug eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks ist grundsätzlich bei jedem Freihandverkauf erforderlich. Ausnahmsweise kann auf eine Schätzung verzichtet werden, wenn der Wert des Grundstücks bzw. der Anteil der betreuten Person am Grundstück derart bescheiden ist, dass er in keinem vernünftigen Verhältnis zum Aufwand und den Kosten des Gutachtens steht oder der Wert des Grundstückes mit anderen Mitteln zuverlässig nachgewiesen werden kann.

Beim Begutachter muss es sich um einen zuverlässigen, fachkundigen, neutralen und mit den lokalen Verhältnissen vertrauten Experten handeln. Im Vordergrund stehen Fachleute oder Institutionen, die sich beruflich mit Schätzungen von Grundstücken befassen oder anderweitig eine reichhaltige Erfahrung im Grundstückshandel haben (ausgewiesene Schätzer, Kantonale Schätzungskommission, Architekten, Banken, Hauseigentümerverband etc.).

Gutachten, die vom potenziellen Käufer in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein.

5.2. Ausschreibung

Um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen, sollten Grundstücke im Freihandverkauf ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft werden.

Die Ausschreibung hat so zu erfolgen, dass ein möglichst grosser und repräsentativer Kreis von potenziellen Käufern und Interessenten erfasst wird. Standard dürfte heutzutage das Ausschreiben in entsprechenden Internetportalen sein. Sodann können Grundstücke in den regional relevanten und gegebenenfalls auch in überregionalen Zeitungen oder im Amtsblatt des Kantons Zug ausgeschrieben werden. Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressenten ist der bestmögliche Kaufpreis auszuhandeln.

Von einer Ausschreibung kann nur in ganz seltenen Ausnahmefällen abgesehen werden. Dies ist denkbar, wenn beispielsweise von vornherein nur der Verkauf an eine bestimmte Person in

Betracht fällt (bspw. Abtretung einer Parzelle, an der nur der Anstösser ein Interesse haben kann). Der Verkaufswert ist in einem solchen Fall mit geeigneten Mitteln nachzuweisen, beispielsweise mittels zwei unabhängiger Schätzungen.

5.3. Antrag auf Zustimmung / Unterlagen

Nach Abschluss des Kaufvertrags hat die Beistandsperson den öffentlich beurkundeten Originalvertrag oder eine beglaubigte Kopie des Vertrags (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 betreuten Person erforderlich ist, sowie eine Dokumentation über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die Verkaufsverhandlungen etc. zu enthalten. Ferner hat der Antrag über die Einstellung der betreuten Person zum Grundstückgeschäft Aufschluss zu geben.

Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:
- Schätzungsgutachten (in der Regel nicht älter als 6 Monate),
- Grundbuchauszug (aktuell),
- Katasterplan; evtl. Grundrissplan bei Wohnungen,
- Ausschreibung,
- Verkaufsunterlagen (Interessentenliste mit Offerten, einschlägige Korrespondenzen und Notizen über Verhandlungen etc.).

Es ist zu empfehlen, frühzeitig (vor der Aufnahme der Verkaufsaktivitäten) mit der KESB oder der priBe-Fachstelle das Verkaufsprozedere zu klären und das geplante Geschäft gegebenenfalls mit dem zuständigen Behördenmitglied vorzubesprechen.

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

6. Spezialfälle (Erbrecht):

6.1. Erbengemeinschaft im Allgemeinen

Ist das Grundstück Eigentum einer Erbengemeinschaft, kann jeder Miterbe zu beliebiger Zeit die Teilung verlangen (Art. 604 ZGB), was unter Umständen den Verkauf des Grundeigentums erfordert.

Zeitpunkt der Veräusserung, Veräusserungsart, aber auch die Bestimmung des Preises und des Käufers können von der Beistandsperson 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.

6.2. Verkauf durch die Erbengemeinschaft (EG) an einen Dritten

Wenn 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 an einen Dritten bedarf somit der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, wenn eine der erbberechtigten Personen verbeiständet und in dieser Sache nicht urteilsfähig ist. Ausgenommen davon sind Verkäufe durch den Willensvollstrecker.

Der Beizug eines Schätzungsgutachtens, die Ausschreibung und die Angabe der potenziellen Käufer/innen und deren Angebote sind ebenfalls erforderlich. Da von einer gleichgelagerten Interessenlage der betroffenen Person mit den anderen EG-Mitgliedern auszugehen ist und der Verkaufsentscheid gemeinsam und in Übereinstimmung mit der ganzen EG erfolgen muss, können diese Zustimmungserfordernisse den individuellen Sachverhalten angepasst werden.

6.3. Zuweisung an Miterben

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- resp. Richtigbehandlung der Erben unter Einbezug der betroffenen Person im Vordergrund.

Die im Rahmen einer Erbteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstücks an einen Miterben ist daher kein Veräusserungsgeschäft im Sinne von Art. 216 OR. Die erbrechtliche Zuweisung ist jedoch von der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB zu genehmigen.

Unter Umständen, vor allem wenn der Schätzwert des Grundstücks eher tief angesetzt oder von sehr unbestimmten Preisentwicklungen auszugehen ist, empfiehlt es sich, dem betreuten Miterben für den Fall der späteren Veräusserung an Dritte ein Gewinnanteilsrecht einzuräumen.