



Liegenschaftsverkauf

Ist die betreute Person Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin einer Liegenschaft, könnten Sie als private Beistandsperson während Ihrer Mandatsführung mit einem Liegenschaftsverkauf konfrontiert werden. Der Verkauf von Wohneigentum muss immer die Interessen der verbeiständeten Person berücksichtigen. Grundsätzlich gilt der Liegenschaftsbesitz als sichere und werthaltige Vermögensanlage und sollte nur mit sehr gutem Grund verkauft werden.

Liegenschaftsgeschäfte sind Vertretungs- und Verwaltungshandlungen, die über die normale Geschäftsbesorgung einer Beistandsperson hinausgehen und stellen sog. "zustimmungsbedürftige Geschäfte" dar, d.h. als Beistandsperson können Sie nur Vorbereitungshandlungen vornehmen und brauchen für den Abschluss zwingend die schriftliche Zustimmung von der KESB (vgl. Merkblatt "Zustimmungsbedürftige Geschäfte"). Nehmen Sie auf jeden Fall frühzeitig Kontakt mit der Fachstelle Private Beistandspersonen auf, wenn sich ein möglicher Liegenschaftsverkauf abzeichnet.

Wann braucht es keine Zustimmung der KESB?

Auf die Zustimmung der KESB kann verzichtet werden, wenn die Urteilsfähigkeit der verbeiständeten Person zum bevorstehenden Geschäft vorliegt und deren Handlungsfähigkeit durch die KESB nicht eingeschränkt wurde. Die verbeiständete Person kann sodann den Liegenschaftsverkauf selber vornehmen bzw. den Kaufvertrag unterzeichnen oder Sie damit beauftragen. Falls Sie von der verbeiständeten Person damit beauftragt werden, handeln Sie in „Parallelvertretung“. Sie sollten sich diesfalls den Auftrag unbedingt schriftlich bestätigen lassen. Da Liegenschaftsgeschäfte weitreichende finanzielle Konsequenzen haben, sind an die Urteilsfähigkeit der verbeiständeten Person entsprechend hohe Anforderungen zu stellen. Es wird deshalb dringend geraten, im Zweifelsfall die Urteilsfähigkeit durch einen Arzt attestieren zu lassen.

Liegenschaftsverkauf als zustimmungsbedürftiges Geschäft

Aus obigen Gründen braucht es für den Verkauf einer Liegenschaft oft die Zustimmung der KESB. Sie handeln dann als Stellvertreterin oder Stellvertreter der verbeiständeten Person, treffen Abklärungen, nehmen an Verhandlungen teil und unterschreiben schliesslich den Kaufvertrag, welcher jedoch für die Rechtsgültigkeit abschliessend von der KESB die Zustimmung erhalten muss (vgl. auch das Merkblatt "Zustimmungsbedürftige Geschäfte / Grundstücksgeschäfte auf der Webseite der KESB). Es empfiehlt sich, einen Vertragsentwurf zur Vorprüfung bei der KESB einzureichen. Wichtige Zwischenschritte oder Entscheidungen können immer auch mit der Fachstelle Private Beistandspersonen besprochen werden. Eine gute Vorbereitung und Vorprüfung bildet eine wichtige Grundlage für eine letztlich reibungslose Verkaufsabwicklung. Informieren Sie die Kaufinteressenten rechtzeitig über die Mitwirkung der KESB und eine allfällig etwas länger dauernde Verhandlungsdauer.

Damit die KESB das Geschäft prüfen und diesem letztlich auch zustimmen kann, benötigen sie die folgenden Informationen und Unterlagen:

- Ein begründeter Antrag, aus dem hervorgeht, warum der Verkauf im Interesse der betreuten Person ist und, sofern möglich, welche Haltung sie dazu hat. Ist die betreute Person nicht urteilsfähig, muss dies im Antrag erwähnt sein.
- Eine aktuelle Verkehrswertschätzung (nicht älter als ein Jahr) sowie ein aktueller Grundbuchauszug.
- Gab/Gibt es ein Kaufinteresse innerhalb der Familie? Auf welchen Wegen wurde die Käuferschaft gesucht?

- Das Ausschreibungsdossier zum Liegenschaftsverkauf (Inserate, Fotos, Verkaufsunterlagen), das Auswahlverfahren der Kaufinteressenten und Inhalte über die Verkaufsverhandlungen (Offerten, Korrespondenz, Nachgebotsrunde) müssen vollständig dokumentiert sein. Grundsätzlich soll der bestmögliche Erlös erzielt werden. Allfällige Abweichungen oder gar die Unterschreitung des geschätzten Verkehrswerts müssen mit der KESB besprochen werden.
- Sobald die Verkaufsverhandlungen soweit fortgeschritten sind, dass ein von allen Parteien bereinigter Vertragsentwurf vorliegt, können Sie diesen der KESB zur Vorprüfung einreichen.
- Ergänzt mit allfälligen Anmerkungen der KESB kann der Notar den Vertrag öffentlich beurkunden. Der Vertrag muss auf jeden Fall eine Vorbehaltsklausel betreffend die Zustimmung der KESB enthalten. Gestützt auf den abschliessenden Zustimmungssentscheid der KESB kann der Notar in der Folge die Handänderung im Grundbucheintrag anmelden.

Spezialfälle aus dem Erbrecht

Erbengemeinschaft im Allgemeinen

Ist die Liegenschaft Eigentum einer Erbengemeinschaft, so kann jeder Miterbe zu beliebiger Zeit die Teilung verlangen, welche unter Umständen den Verkauf des Grundeigentums erfordert. Der Zeitpunkt und die Verkaufsmodalitäten können von der Beistandsperson nicht völlig frei, sondern nur im Zusammenwirken mit den übrigen Erben bestimmt werden. Dies führt dazu, dass der Grundsatz, wonach die Veräusserung nur erfolgen soll, wenn es die Interessen der verbeiständeten Person erfordern, bei Erbengemeinschaften nicht in dieser absoluten Form zur Anwendung gelangen kann.

Verkauf durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten

Wenn schon der Verkauf eines Grundstücks nicht verhindert werden kann, soll es 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 der Zustimmung der KESB (vgl. Merkblatt Erteilung). Der Beizug eines Schätzungsgutachtens und die Ausschreibung sind in der Regel ebenfalls erforderlich.

Zuweisung an Miterben

Bei der erbrechtlichen Zuweisung eines Grundstückes 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 des Verbeiständeten im Vordergrund.

Die im Rahmen einer Erteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben ist daher kein Veräusserungsgeschäft im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB. Die erbrechtliche Zuweisung ist lediglich von der KESB im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB zu genehmigen. Erbteilungsverträge bedürfen nicht der öffentlichen Beurkundung; Schriftform genügt.

Wenn der Schätzwert des Grundstückes eher tief angesetzt oder von einer sehr unbestimmten Preisentwicklung auszugehen ist, empfiehlt es sich unter Umständen, dem verbeiständeten Miterben für den Fall der späteren Veräusserung an Dritte ein Gewinnanteilsrecht einzuräumen.

Gemischte Verträge

Bei gemischten Verträgen sind die entsprechenden Formvorschriften zu beachten. Sind bspw. in Grundstückkaufverträgen erbvertragliche Bestimmungen enthalten, so haben bei der öffentlichen Beurkundung zusätzlich zwei Zeugen mitzuwirken (Art. 499 Abs. 1 i.V.m. Art. 512 Abs. 1 ZGB).