



Merkblatt für Beistandspersonen

Zustimmungsbedürftige Grundstücksgeschäfte

(in Ergänzung zum «Leitfaden Mandatsführung und Vermögensverwaltung», siehe www.kesb.gr.ch, Kap. 5.1)

1. Allgemeines

1.1. Zustimmung der KESB als Regel

Geschäfte über Grundstücke (Details vgl. Ziff. 2 unten), an welchen die betroffene Person als Eigentümerin (Mit-, Allein- oder Gesamteigentum) beteiligt ist, bedürfen der Zustimmung der KESB, wenn für sie eine der folgenden Massnahmen besteht:

- umfassende Beistandschaft (Art. 398 ZGB);
- Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung bei Urteilsunfähigkeit der betroffenen Person bzw. mit behördlich angeordneter Einschränkung der Handlungsfähigkeit (Art. 394 i.V.m. Art. 395 ZGB);
- altrechtliche Beistandschaft bei Urteilsunfähigkeit (Art. 392 ff. aZGB);
- altrechtliche Beiratschaft (Art. 395 Abs. 2 aZGB);
- Beistandschaft zur Verwaltung des Kindesvermögens (Art. 325 ZGB);
- Vormundschaft (Art. 327a ff. ZGB).

Bei Mitwirkungsbeistandschaften (Art. 396 ZGB) bedarf ein Grundstücksgeschäft ausschliesslich der Zustimmung der Beistandsperson. Wurde eine Begleitbeistandschaft (Art. 393 ZGB) errichtet, kann die Beistandsperson die betroffene Person gar nicht vertreten, diese kann und muss selbst handeln; vorbehalten bleibt eine fragliche Urteilsfähigkeit der betroffenen Person, welche zu einer Anpassung der Massnahme führen muss.

1.2. Kein Zustimmungserfordernis trotz bestehender Massnahme

Keine Zustimmung ist erforderlich, wenn die betroffene Person selber die Zustimmung zum Geschäft erteilt oder selbst handelt, soweit sie diesbezüglich nicht in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt oder urteilsunfähig ist (Art. 416 Abs. 2 ZGB). Die Beurteilung der Urteilsfähigkeit ist eine juristische Fragestellung. Urteilsfähig ist jede Person, die einen vernunftgemässen Willen bilden und diesen auch kundgeben kann, was voraussetzt, dass sie die Chancen und Risiken eines konkreten Geschäfts abschätzen kann.

Die Beistandsperson oder allenfalls eine Amtsperson (z.B. Grundbuchbeamter) werden die Frage der Urteilsfähigkeit aufwerfen. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, eine ärztliche oder fachärztliche Beurteilung einzuholen, die sich darüber ausspricht, ob es medizinische/psychiatrische Faktoren gibt, welche die Urteilsfähigkeit einschränken könnten («Arztzeugnis»). Letztlich wird die KESB zu entscheiden haben, ob von der (gesetzlich zu vermutenden) Urteilsfähigkeit auszugehen ist oder nicht.

1.3. Kein Zustimmungserfordernis bei Verkauf durch Willensvollstrecker

Gemäss Ziff. 7 des Kreisschreibens Nr. 1/2015 „Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen KESB und Grundbuchämtern in Graubünden“ kann ein Willensvollstrecker Nachlassgrundstücke trotz laufender kindes- oder erwachsenenschutzrechtlicher Massnahme für einen urteils- oder handlungsunfähigen Erben ohne die Zustimmung der KESB veräussern, dies unabhängig von der konkreten Sachlage.

2. Zustimmungsbefürftige Grundstücksgeschäfte

Für folgende Grundstücksgeschäfte, welche die Beistandsperson in Vertretung der betroffenen Person vornimmt, ist die Zustimmung der KESB erforderlich (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB):

- Erwerb, Veräusserung, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken, wobei beim Erwerb auch Art. 6 Abs. 1 lit. 4 und Art. 7 Abs. 1 lit. f VBVG zu beachten sind;
- Begründung und Ausübung von Kauf-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechten;
- Einräumung und Ablösung anderer dinglicher Belastungen 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.);

- Erstellen von Bauten, das über ordentliche Verwaltungshandlungen hinausgeht, was sowohl die Vergabe von Aufträgen als auch den Abschluss von Werkverträgen beinhaltet.

Dieses Merkblatt behandelt ausschliesslich den Grundstücksverkauf, wobei es bei den übrigen Geschäften als Leitfaden beigezogen werden kann.

2.1. Voraussetzungen der Veräusserung

Eine Veräusserung des Grundstücks muss notwendig sein (Ausnahme vgl. Ziff. 3 unten). Dabei ist auch Art. 412 Abs. 2 ZGB zu berücksichtigen, wonach Vermögenswerte, die für die betroffene Person oder ihre Familie einen besonderen Wert haben, wenn möglich nicht veräussert werden sollen.

Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind in der Regel gegeben, wenn keine besonderen Interessen der betroffenen Person am Grundstück bestehen und wenn:

- die zur Deckung des Lebensunterhalts oder zur Bezahlung von fälligen Schulden notwendigen «flüssigen» (liquiden) 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;
- der bauliche Zustand schlecht ist und die zum Unterhalt, zur Sanierung und zur Deckung der Hypothekarzinsen notwendigen Geldmittel fehlen;
- der Erwerb eines gleichwertigen oder werthöheren Grundstücks 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 im Interesse der betroffenen Person liegt, ist von der KESB umfassend und gestützt auf die Begründung der Beistandsperson zu prüfen.

2.2. Verfahren und notwendige Unterlagen

2.2.1. Immobilienbewertung

Ein Gutachten bzw. eine aktuelle Immobilienbewertung (in der Regel nicht älter als drei Jahre) über den Verkehrswert des Grundstücks ist grundsätzlich zwingend. Eine Ausnahme kann in Betracht fallen, wenn der Wert des Grundstücks bzw. der Anteil der betroffenen Person daran derart bescheiden ist, dass er in keinem vernünftigen Verhältnis zum Aufwand und zu den Kosten des Gutachtens steht.

Amtliche Immobilienbewertungen für Grundstücke im Kanton Graubünden können beim zuständigen Bewertungsbüro angefordert werden (www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/aib). Steuerschätzungen sind für diesen Zweck nicht tauglich, da der Steuerwert nicht identisch mit dem Verkehrswert (potentieller Verkaufspreis) ist.

Wird die Immobilienbewertung nicht beim Amt für Immobilienbewertung in Auftrag gegeben, ist sicherzustellen, dass eine zuverlässige und neutrale Fachperson damit beauftragt wird (Person oder Fachstelle, die sich beruflich mit Bewertungen von Liegenschaften, z.B. Hauseigentümerverband, Notare usw.). Bewertungen/Gutachten, die von der möglichen Käuferschaft in Auftrag gegeben wurden, können mangels Neutralität in aller Regel nicht (alleine) berücksichtigt werden.

2.2.2. Ausschreibung

Die Grundstücke sind zum Verkauf auszuschreiben. Hierzu ist eine Inserierung zu wählen, mit welcher ein möglichst grosser und repräsentativer Kreis von möglichen Interessenten erfasst wird. Standard dürfte heute die Ausschreibung in einschlägigen Internetportalen sein, ausserdem die Ausschreibung in regionalen und überregionalen Zeitungen. Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressenten ist der bestmögliche Kaufpreis auszuhandeln.

Das Absehen von einer Ausschreibung ist eine absolute Ausnahme und wäre von der Beistandsperson entsprechend zu begründen.

2.2.3. Beizug eines Maklers

Will die Beistandsperson einen Makler beauftragen, darf die vereinbarte Maklerprovision in der Regel nicht mehr als 2 %, in Ausnahmefällen 3 % (inkl. Insertionskosten etc.) des Kaufpreises betragen. Der Abschluss des Kaufvertrags darf nicht an den Makler delegiert werden.

2.2.4. Vorbesprechung mit der KESB

In unklaren Situationen kann ein fertig ausgehandelter Vertrag nach Abschluss der Verhandlungen und vor der öffentlichen Beurkundung als Entwurf der Behörde zur Vorprüfung vorgelegt werden. Ausnahmsweise kann auch vor den Verkaufsbemühungen bzw. -verhandlungen die grundsätzliche Meinung der Behörde zum Verkauf eingeholt werden (schriftliche Mitteilung, inkl. aller für die Vorprüfung notwendiger Unterlagen). Die Behörde oder der Rechtsdienst wird eine nicht abschliessende Einschätzung (der Entscheid liegt bei der Behörde in Dreierbesetzung und ist nur für einen konkreten Vertrag möglich) samt Hinweisen auf besonders zu beachtende Themen oder Eckwerte mitteilen.

2.2.5. Grundstückkaufvertrag

Der Grundstückkaufvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und wird auf Wunsch vom Grundbuchamt vorbereitet bzw. ausgearbeitet. Der Klarheit halber sollte darauf geachtet werden, dass im Vertrag eine Klausel enthalten ist, wonach der Grundstückkaufvertrag erst mit der vollstreckbaren¹ Zustimmung der KESB rechtsgültig wird und im Grundbuch vollzogen werden kann. Es sind idealerweise zwei zusätzliche Exemplare (für die KESB und für die betroffene Person) auszufertigen.

2.3. Antrag an die KESB

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat die Beistandsperson mindestens ein Exemplar (Kopie oder Original) des beurkundeten Kaufvertrages mit einem begründeten Antrag und sämtlichen für die Prüfung notwendigen Unterlagen der KESB einzureichen.

Im Antrag sind die Gründe für den Verkauf (s. Ziff. 2.1 oben) aufzuführen, das Ausschreibungs- und Auswahlverfahren sowie die Verkaufsverhandlungen darzulegen und die Haltung der betroffenen Person zum Verkauf auszuführen. Zu den erforderlichen Unterlagen gehören daher mindestens:

- Immobilienbewertung, i.d.R. nicht älter als drei Jahre;
- aktueller Grundbuchauszug;
- Katasterplan, evtl. Grundrissplan bei Wohnungen;
- evtl. Fotodokumentation;
- Dokumentation Ausschreibungsverfahren (wo, wie oft und wie lange ausgeschrieben);
- Nachweise über die Verkaufsbemühungen (Anzahl eingereichte konkrete Gebote samt Preis, Rückzüge von Bietenden mit Angabe des Grundes, evtl. zweite Gebotsrunde etc.);
- Belege für Verkaufsverhandlungen (Offerten, einschlägige Korrespondenz und Notizen über die Vertragsverhandlungen mit ausgewählter Käuferschaft etc.).

Bei Bedarf kann die KESB vor der Zustimmung das Grundstück besichtigen (Augenschein).

2.4. Eigentumsübertragung

Sofern der Zustimmungsentscheid der KESB vollstreckbar ist, ist die Beistandsperson ermächtigt, bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung mitzuwirken. Die Handänderung als solche muss nicht mehr behördlich genehmigt werden².

¹ Die 30-tägige Beschwerdefrist ist abzuwarten. In besonders dringlichen, speziell begründeten Fällen kann die Beistandsperson nach Zugang des Entscheids der KESB auf das Beschwerderecht verzichten, damit der Eigentumsübergang im Grundbuch schneller vollzogen werden kann.

² Gilt auch für den Fall, dass der Kaufvertrag bereits vor Errichtung der Massnahme von der betroffenen Person selber abgeschlossen wurde.

3. Spezialfall: Grundstück im Eigentum einer Erbengemeinschaft

Befindet sich eine Liegenschaft im Eigentum einer Erbengemeinschaft, an der die betroffene Person beteiligt ist, kann die Beistandsperson nicht frei über Zeitpunkt und Art der Veräußerung oder den Kaufpreis bestimmen, sondern nur im Zusammenwirken mit den übrigen Erben. Jeder Miterbe kann zu beliebiger Zeit die Teilung der Erbschaft verlangen, soweit er nicht durch Vertrag Gesetz zur Gemeinschaft verpflichtet ist (Art. 604 f. ZGB). Das klageweise Durchsetzen des Erbteilungsanspruchs vor Gericht ist allerdings mit erheblichen prozessualen Risiken (Ausgang, Erlös und Prozesskosten) verbunden.

3.1. Verkauf durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten

Ist die betroffene Person Teil einer Erbengemeinschaft, bedarf der Verkauf einer Liegenschaft im Eigentum der Erbengemeinschaft der Zustimmung der KESB; vorbehalten bleibt die Zustimmung der KESB im Rahmen der Erbteilung.

3.2. Zuweisung an Miterben

Die im Rahmen einer Erbteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstücks an einen Miterben ist nicht ein Veräußerungsgeschäft im Sinne von Art. 216 OR. Die erbrechtliche Zuweisung ist gleichwohl im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB von der KESB zu genehmigen. Erbteilungsverträge bedürfen nicht der öffentlichen Beurkundung, einfache Schriftform genügt.

Ist der Schätzwert des Grundstücks eher tief angesetzt oder ist von sehr unbestimmter Preisentwicklung auszugehen, empfiehlt es sich, der betroffenen Person und den Miterben für den Fall der späteren Veräußerung an Dritte ein Gewinnanteilsrecht einzuräumen.

Auszug aus dem Zivilgesetzbuch (ZGB)

Art. 416 ZGB

¹ Für folgende Geschäfte, die der Beistand oder die Beiständin in Vertretung der betroffenen Person vornimmt, ist die Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde erforderlich:

1. ...
2. ...
3. Annahme oder Ausschlagung einer Erbschaft, wenn dafür eine ausdrückliche Erklärung erforderlich ist, sowie Erbverträge und Erbteilungsverträge;
4. Erwerb, Veräußerung, Verpfändung und andere dingliche Belastung von Grundstücken sowie Erstellen von Bauten, das über ordentliche Verwaltungshandlungen hinausgeht;
5. Erwerb, Veräußerung und Verpfändung anderer Vermögenswerte sowie Errichtung einer Nutzniessung daran, wenn diese Geschäfte nicht unter die Führung der ordentlichen Verwaltung und Bewirtschaftung fallen;
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...

² Die Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde ist nicht erforderlich, wenn die urteilsfähige betroffene Person ihr Einverständnis erteilt und ihre Handlungsfähigkeit durch die Beistandschaft nicht eingeschränkt ist.

³ Immer der Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde bedürfen Verträge zwischen dem Beistand oder der Beiständin und der betroffenen Person, ausser diese erteilt einen unentgeltlichen Auftrag.

Art. 417 ZGB

Die Erwachsenenschutzbehörde kann aus wichtigen Gründen anordnen, dass ihr weitere Geschäfte zur Zustimmung unterbreitet werden.

Art. 418 ZGB

Ist ein Geschäft ohne die erforderliche Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde abgeschlossen worden, so hat es für die betroffene Person nur die Wirkung, die nach der Bestimmung des Personenrechts über das Fehlen der Zustimmung des gesetzlichen Vertreters vorgesehen ist.