

Merkblatt (extern) Verkauf von Grundstücken

1. Zustimmungserfordernis

Dieses Merkblatt behandelt den Verkauf von Grundstücken von verbeiständeten Personen. Es ist auch anwendbar für die Zustimmung zur Veräusserung von Liegenschaften im Sinne von Art. 374 Abs. 3 ZGB sowie Art. 392 Ziff. 2 ZGB.

1.1. Im Allgemeinen

Grundstücksgeschäfte, an welchen eine betreute Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin beteiligt ist, bedürfen der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, wenn 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 und diese ihr Einverständnis mangels Urteilsfähigkeit nicht erteilen kann oder die Handlungsfähigkeit eingeschränkt ist. Soweit eine Mitwirkungsbeistandschaft nach Art. 396 ZGB besteht, bedarf das Geschäft nur der Zustimmung der Beistandsperson und nicht auch derjenigen der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde.

1.2. Ermächtigung der verbeiständeten Person

Ist die verbeiständete Person wie erwähnt 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.

2. Genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte

Folgende Rechtsgeschäfte bedürfen der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutz-behörde:

- 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 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. (auch die Abtretung beschränkter dinglicher Rechte kann zustimmungsbedürftig sein)
- Verkauf von Aktien einer Immobiliengesellschaft, wenn die betroffene Person Mehrheitsaktionär 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 einen Miterben im Rahmen einer Erbteilung (vgl. hinten).

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 Liquiditätsbedarf, 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; mit einem Verbrechen "belastete" Wohnung, welche für die betreute Person emotional nicht mehr tragbar ist, usw.).

4. Form der Veräusserung

Die Veräusserung kann durch öffentliche Versteigerung oder durch Freihandverkauf erfolgen. Ob ein Grundstück öffentlich versteigert oder freihändig verkauft werden soll, ist ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betroffenen Person zu beurteilen. Die Versteigerung soll Gewähr bieten für eine freie Preisbildung und mithin die Erzielung eines möglichst hohen, mindestens dem Verkehrswert entsprechenden Kaufpreises. Dieses Ziel kann erfahrungsgemäss in der Regel auf der Basis eines Schätzungsgutachtens und anschliessender öffentlicher Ausschreibung erreicht werden.

Eine Veräusserung ohne öffentliche Ausschreibung ist möglich, sofern die Interessen der betroffenen Person bezüglich eines hohen Erlöses gewahrt werden.

Bei der Gestaltung des Kaufvertrages ist darauf zu achten, dass der Verkaufserlös auf ein Kapitalkonto der betroffenen Person gutgeschrieben wird. Sollte die betroffene Person nur über ein Verkehrskonto verfügen, ist zeitnah ein Kapitalkonto zu eröffnen und der Erlös vom Verkehrskonto auf das Kapitalkonto innert 10 Tagen nach Eingang auf dem Verkehrskonto zu übertragen. Auf dem Verkehrskonto darf der Bestand das 2-Jahres-Vermögensverzehr nicht übersteigen.

5. Verfahren und Unterlagen

5.1. Schätzungsgutachten

Der Beizug eines Gutachtens / einer Gutachterin über den Verkehrswert des Grundstückes ist grundsätzlich bei jedem Freihandverkauf erforderlich.

Die Schätzung muss von einer zuverlässigen, fachkundigen und neutralen Expertenperson vorgenommen werden. Der Schätzer / die Schätzerin und der mit dem Verkauf beauftragte Person dürfen nicht identisch sein. Diesfalls ist ein Drittgutachten einzuholen. Ein Schätzungsgutachten, welches vom potentiellen Käufer in Auftrag gegeben wurde, kann nicht anerkannt werden. Es stellt ein sogenanntes Parteigutachten dar. Ihm fehlt die notwendige Neutralität.

Schätzungsgutachten werden von folgenden Fachpersonen bzw. Fachstellen anerkannt:

- Hauseigentümerverband
- Architekten / Architektinnen SIA
- Aktive oder ehemalige Schätzungsfachpersonen der Kant. Gebäudeversicherung
- Immobilienschätzungsfachleute SVIT oder SIV

Diese Fachpersonen bzw. Fachstellen befassen sich hauptberuflich mit Schätzungen von Liegenschaften oder bringen anderweitig eine reichhaltige Erfahrung im Liegenschaftenhandel.

Anerkannte Schätzungsgutachter / Schätzungsgutachterinnen können unter folgenden Web-Links ermittelt werden <https://www.svit.ch/de/sek> oder <https://valuation.swiss/>

Für Verkehrswertschätzungen eignen sich die Ertragsmethoden. Für die Bewertung von Bauland können die Preisvergleichsmethoden angewendet werden. Um den Gesamtwert einer Immobilie mit mehreren werthaltigen Schätzungsobjekten oder mit komplexen Verhältnissen zu berechnen, sind Schätzungen nach dem MEV-System (Multi Element Value) zu erstellen. Deren Gesamtwert kann nicht mit einer einzigen Schätzungsmethode und in einem einzigen Rechnungsvorgang berechnet werden. "Die einzelnen Objekte müssen gesondert bewertet werden. Die Summe aller Objektwerte ergibt den Gesamtwert. Die Immobilie wird mit dem MEV-System (Multi Element Value-System) analysiert und in ihre Schätzungsobjekte bzw. in die einzeln zu berechnenden Wertelemente gegliedert.¹"

Gutachten nach Realwertmethode, Mischwertmethode (sogenannte Praktiker-Methode), Indexierungsmethode und Punktierungsmethode werden nur in begründeten Fällen akzeptiert. Steueramtliche Schätzungen stellen keinen Verkehrswert dar und können nicht anerkannt werden.

5.2. Ausschreibung

Die Insertion soll so erfolgen, dass ein möglichst grosser und repräsentativer Kreis von potentiellen Kaufinteressierten erfasst wird. Ein Ausschreiben in passenden Internetportalen sollte als Standard vorgenommen werden. Zusätzlich können Grundstücke in einschlägigen Zeitungen ausgeschrieben werden. Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressierten ist der bestmögliche Kaufpreis auszuhandeln.

Von einer Ausschreibung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden. Denkbar ist, wenn zum vornherein nur der Verkauf an eine bestimmte Person in Betracht fällt (Abtretung einer Parzelle, an welcher nur der Anstösser ein Interesse haben kann), oder wenn ein Familienmitglied die Liegenschaft erwerben will. Liegt das Angebot der Kaufwilligen Person unter dem Schätzwert, kommt ein Zuschlag nur dann in Frage, wenn das Angebot mindestens dem Schätzwert entspricht.

5.3. Antrag auf Zustimmung / Unterlagen

Nach Abschluss des Kaufvertrages beantragt die Beistandsperson bei der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde die Zustimmung zum Grundstücksgeschäft (dieser enthält einen Vorbehalt betreffend die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde). Der Antrag hat die Gründe, warum der Verkauf unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betroffenen Person erforderlich ist, zu enthalten. Ebenso sind Angaben über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die Verkaufsverhandlungen etc. aufzuführen. Die erforderlichen Unterlagen sind dem Antrag beizulegen:

- öffentlich beurkundeter Vertrag im Original

¹ Die Immobilienbewertung. Francesco Canonica, SIV, ISBN 978-3-033-02064-1, Seite 23

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

Bei Zweifeln kann der Vertragsentwurf nach Abschluss der Verhandlungen und vor der öffentlichen Beurkundung zur Vorbeurteilung vorgelegt werden.

5.4. Eigentumsübertragung

Nach erfolgter Zustimmung ist die Beistandsperson 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. Für die Beurkundung der Handänderung muss der Zustimmungsbeschluss der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde rechtskräftig sein. Die Grundbuchämter verlangen in der Regel eine entsprechende Bescheinigung.

6. Spezialfälle (Erbrecht)

6.1. Erbengemeinschaft im Allgemeinen

Ist die Liegenschaft Eigentum einer Erbengemeinschaft, so kann jeder Miterbe 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 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 an Dritten

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 Willensvollstrecker an einen Dritten bedarf somit der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde. Der Beizug eines Schätzungsgutachtens im Sinne des unter Ziffer 5.1. erwähnten und die Ausschreibung sind in der Regel ebenfalls erforderlich.

6.3. 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 der betroffenen Person im Vordergrund. Die im Rahmen einer Erbteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben ist daher kein Veräusserungsgeschäft im Sinne von Art. 216 OR. Die erbrechtliche Zuweisung ist lediglich von der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde im Sinne von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB zu genehmigen. Erbteilungsverträge bedürfen auch nicht der öffentlichen Beurkundung; Schriftform genügt. Der Zuweisungswert ist durch ein Schätzungsgutachten im Sinne von Ziffer 5.1. dieses Merkblattes zu ermitteln.

Unter Umständen, vor allem wenn der Schätzwert des Grundstückes 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.