



Merkblatt Zustimmungspflichtige Geschäfte nach Art. 416 ZGB

Grundstücksgeschäfte

1. Zustimmungspflichtige Grundstücksgeschäfte

Unter Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB fallen folgende Geschäfte:

- Kauf, Verkauf, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken
- Begründung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten namens der verbeiständeten Person
- vorzunehmende Ausübung von Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechten
- 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)

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).

Die nachfolgenden Ausführungen behandeln lediglich den Grundstückverkauf. Für die weiteren Grundstücksgeschäfte gilt das Gesagte jedoch analog.

2. 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 berücksichtigt werden.

Grundstücke gehören 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 bei Geldbedarf auf, kann aber ausnahmsweise auch aus anderen - 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 belasteten Ereignis verbundene Wohnung, welche für die betreute Person emotional nicht mehr tragbar ist, usw.).

Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind in aller Regel gegeben, wenn kein besonderes Interesse der betreuten Person am Grundstück besteht und wenn

- die zur Deckung des Lebensunterhalts oder zur Bezahlung von fälligen Schulden notwendigen finanziellen 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,



- bei schlechtem baulichen Zustand die zum Unterhalt, zur Sanierung und zur Deckung der Hypothekarzinsen notwendigen Geldmittel fehlen,
- ein Erwerb eines gleichwertigen oder werthöheren Grundstückes 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 unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betreuten Person erforderlich ist, entscheidet gestützt auf die Ausführungen der Beistandsperson die KESB.

3. 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 die Erzielung eines möglichst hohen, mindestens dem Verkehrswert entsprechenden Kaufpreises. Dieses Ziel kann erfahrungsgemäss in der Regel auch durch ein Schätzungsgutachten und eine öffentliche Ausschreibung erreicht werden.

4. Verfahren und Unterlagen

a) Schätzungsgutachten

Ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes ist grundsätzlich bei jedem Freihandverkauf erforderlich.

Eine Ausnahme kann in Betracht gezogen werden, wenn der Wert des Grundstückes bzw. der Anteil der betreuten Person derart bescheiden ist, dass er in keinem vernünftigen Verhältnis zum Aufwand und den Kosten des Gutachtens steht.

Es muss sich um einen zuverlässigen, fachkundigen und neutralen Experten oder Fachstelle handeln: z.B. amtliche Verkehrswertschätzung der Steuerverwaltung Obwalden (Abteilung Grundstücksschätzung), Mitglieder des Schweizer Immobilienschätzer-Verbands (www.siv.ch), Hauseigentümergebiet Schweiz (www.hev-schweiz.ch). Gutachten, welche vom potentiellen Käufer in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein und werden je nach Situation nicht akzeptiert.

b) Ausschreibung

Um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen, müssen die Grundstücke beim Freihandverkauf in der Regel öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft werden. Von einer Ausschreibung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden, z.B. wenn zum vornherein nur der Verkauf an eine bestimmte Person in Betracht fällt (Verkauf an Familienmitglieder, Abtretung einer Parzelle, an welcher nur der Anstösser ein Interesse haben kann).

c) Antrag auf Zustimmung / Unterlagen

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat die Beistandsperson den öffentlich beurkundeten Originalvertrag (enthaltend einen Vorbehalt betr. die Zustimmung der KESB) mit einem begründeten Antrag auf Zustimmung und sämtlichen zur Prüfung des Vertragsinhalts notwendigen Unterlagen einzureichen.

Der Antrag hat die Gründe zu enthalten, warum der Verkauf im Interesse der betreuten Person erforderlich ist. Weiter sind Angaben über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die



Verkaufsverhandlungen etc. aufzuführen und die Einstellung der betreuten Person zum Grundstückgeschäft zu benennen.

Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:

- Schätzungsgutachten (aktuell)
- Grundbuchauszug (aktuell)
- Evtl. Fotos
- Verkaufsunterlagen (Offerten, einschlägige Korrespondenzen und Notizen über Verhandlungen etc.)

d) 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.

5. Spezialfälle (Erbrecht)

a) 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 verbeiständeten Person erfordern, kann daher bei Erbengemeinschaften in dieser absoluten Form nicht zur Anwendung gelangen.

b) Verkauf durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten

Wenn auch die Veräusserung von Grundstücken im Rahmen einer erbrechtlichen Auseinandersetzung nicht verhindert werden kann, soll diese 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 Erbteilungsverträge).

Der Beizug eines Schätzungsgutachtens und die Ausschreibung sind in der Regel ebenfalls erforderlich.

c) 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 Erbteilung 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.

d) 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).

Sarnen, 11. April 2016