

kriens

Merkblatt

Grundstückverkauf

Grundsatz

Ist die verbeiständete Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin an einem Grundstück beteiligt, so bedürfen entsprechende Grundstücksgeschäfte der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB), wenn die Beistandsperson in Vertretung der verbeiständeten Person handelt (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB).

Die verbeiständete Person kann die Beistandsperson zu den Grundstücksgeschäften ermächtigen, sofern sie urteilsfähig und durch die Erwachsenenschutzmassnahme in ihrer Handlungsfähigkeit nicht eingeschränkt worden ist (Art. 416 Abs. 2 ZGB). In diesem Fall hat die Beistandsperson die schriftliche Ermächtigung der verbeiständeten Person einzuholen und im nächsten Beistandschaftsbericht darüber zu berichten.

Kann die verbeiständete Person die Beistandsperson nicht selber ermächtigen, so muss die Beistandsperson bei der KESB die Zustimmung zu den Grundstücksgeschäften beantragen. Könnte die verbeiständete Person die Beistandsperson zwar ermächtigen, weigert sich jedoch die Ermächtigung zu erteilen, obwohl dies in ihrem Interesse wäre, so kann die KESB prüfen, ob ihr diesbezüglich die Handlungsfähigkeit diesbezüglich zu beschränken ist und die entsprechende Zustimmung durch die KESB zu erteilen ist.

Zustimmungsbedürftige Grundstücksgeschäfte:

Folgende Grundstücksgeschäfte bedürfen der Zustimmung der KESB, sofern nicht eine Ermächtigung durch die verbeiständete Person vorliegt:

- Kauf, Verkauf, Verpfändung, Abtretung und Tausch von Grundstücken
- Begründung von Kaufs-, Vorverkaufs- oder Rückkaufsrechten sowie deren Ausübung
- Dingliche Belastung von Grundstücken (z.B. Baurecht, Wegrecht, Wohnrecht, Nutznutzung etc.; Hinweis: die Abtretung beschränkter dinglicher Rechte kann unter Art. 416 Abs. 1 Ziff. 5 ZGB fallen)

Die Grundstücksveräusserung im Besonderen

Gestattet ist die Grundstücksveräusserung grundsätzlich nur dann, wenn die Interessen der verbeiständeten Person es erfordern. Es genügt somit nicht, dass mit der Veräusserung die Interessen der verbeiständeten Person gewahrt werden, sondern die Veräusserung muss vielmehr notwendig sein.

Bei Mit- und insbesondere Gesamteigentum können unter Umständen entsprechende Drittinteressen mit hineinspielen. Grundstücke gehören zu den wertbeständigsten Objekten eines Vermögens. Sie sollen der verbeiständeten Personen daher nach Möglichkeit erhalten bleiben und vor voreiliger Veräusserung geschützt werden.

Eine Veräusserung drängt sich häufig bei dringendem und begründetem Geldbedarf auf, kann aber ausnahmsweise auch aus anderen, meist wirtschaftlichen, Überlegungen angezeigt sein



(z.B. mangelnde Rentabilität; Sanierungs- und Investitionsbedarf bei gleichzeitig absehbarem Liquiditätsbedarf oder endgültigem Eintritt der verbeiständeten Person in ein Alters- und Pflegeheim).

Anträge an die KESB / Unterlagen

Der schriftliche Antrag sollte folgende Punkte beinhalten:

- Begründung, weshalb der Verkauf im Interesse der verbeiständeten Person liegt und welche Haltung sie dazu hat; Ist die verbeiständete Person in Bezug auf den Grundstücksverkauf nicht urteilsfähig, muss dies im Antrag allenfalls unter Beilage eines aktuellen Arztberichts erwähnt werden;
- Aktuelle Verkehrswertschätzung. Ist die Verkehrswertschätzung älter als ein Jahr, muss eine schriftliche Bestätigung des Schätzers vorliegen, dass die eingereichte Schätzung noch aktuell ist;
- Liegt der erzielbare Verkaufspreis deutlich (d.h. mehr als 10 %) unter dem geschätzten Verkehrswert, muss dies begründet werden und es sind die konkreten grundsätzlich schriftlichen Verkaufsbemühungen nachzuweisen;
- Ggf. öffentlich beurkundeter Vertrag, die Vorbehaltsklausel enthaltend betreffend die Zustimmung der KESB.

Form der Veräusserung/Vorgehen

Die Grundstücksveräusserung 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 verbeiständeten Person zu beurteilen.

In unklaren Situationen kann ein Vertrag nach Abschluss der Verhandlungen vor der öffentlichen Beurkundung als Entwurf der Behörde zur Vorbeurteilung vorgelegt werden. Ausnahmsweise und beim Vorliegen entsprechender Gründe kann die KESB auch einem Kaufvertragsentwurf die Zustimmung vorab erteilen.

Nach erfolgter rechtskräftiger Zustimmung durch die KESB ist die Beistandsperson ermächtigt, bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung mitzuwirken. Die Handänderung als solche bedarf keiner Genehmigung durch die KESB mehr.

Mehr Informationen sind auf dem Merkblatt «Zustimmungsbedürftige Geschäfte» aufgeführt.

Für weitere Informationen:

Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Kriens-Schwarzenberg
Fachstelle Privatbeistandspersonen
Stadtplatz 1, 6010 Kriens

Telefon +41 41 329 63 91
privatbeistandspersonen@kriens.ch

kriens.ch/privatbeistandspersonen