

Richtlinien zum Grundstücksverkauf

(Merkblatt der Vormundschaftsbehörde der Stadt Zürich)

A. Zustimmungserfordernis

1. Im Allgemeinen

Grundstücksgeschäfte, an welchen eine betreute Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin beteiligt ist, bedürfen zwingend der Zustimmung der vormundschaftlichen Behörden, wenn für die betreute Person

- eine Vormundschaft nach Art. 368-372 ZGB
- eine Verwaltungsbeiratschaft nach Art. 395 Abs. 2 ZGB
- eine Beistandschaft zur Verwaltung des Kindesvermögens nach Art. 325 ZGB

geführt wird.

Bei der Mitwirkungsbeiratschaft (Art. 395 Abs. 1 ZGB) bedarf das Geschäft nur der Zustimmung des Beirates/der Beirätin und nicht auch derjenigen der Behörden.

2. Ermächtigung des Verbeiständeten

Bei den Beistandschaften kommt, soweit das fragliche Grundstücksgeschäft zu den Aufgaben des Beistandes/der Beiständin gehört, Art. 419 Abs. 2 ZGB zur Anwendung, wonach Verfügungen, welche über die gewöhnliche Verwaltung hinausgehen, der Ermächtigung durch die verbeiständete Person oder, falls diese dazu nicht (mehr) fähig ist, durch die vormundschaftlichen Behörden bedürfen.

Ist die verbeiständete Person somit in Bezug auf das Grundstücksgeschäft urteilsfähig, d.h. vermag sie dessen Sinn und Tragweite geistig zu erfassen, ist keine behördliche Zustimmung notwendig. Über die Urteilsfähigkeit ist im Zweifelsfall ein ärztliches Zeugnis beizuziehen.

B. Genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte

Folgende Rechtsgeschäfte bedürfen der Zustimmung der vormundschaftlichen Behörden im Sinne von Art. 421 Ziff. 1 ZGB (gegebenenfalls in Verbindung mit Art. 404 Abs. 3 ZGB), sofern nicht eine Ermächtigung durch die betreute Person im Sinne von Art. 419 Abs. 2 ZGB vorliegt:

- 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.; Hinweis: die Abtretung beschränkter dinglicher Rechte kann unter Art. 421 Ziff. 2 ZGB fallen)

- Verkauf von Aktien einer Immobiliengesellschaft, wenn die betreute Person Mehrheitsaktionär ist und durch den Verkauf diese Eigenschaft verlieren würde.

Keiner Zustimmung im Sinne von Art. 421 Ziff. 1 ZGB bedürfen:

- Formelle Enteignung und Zwangsvollstreckung
- Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben im Rahmen einer Erbteilung (vgl. hinten).

Das vorliegende Merkblatt behandelt lediglich den Grundstücksverkauf. Für die weiteren Geschäfte gilt das Gesagte jedoch grundsätzlich analog.

C. Voraussetzungen der Veräußerung

Nach Art. 404 Abs. 1 ZGB ist die Veräußerung von Grundstücken grundsätzlich nur zu gestatten, wenn es die Interessen der betreuten Person erfordern. Dabei genügt nicht, dass mit der Veräußerung die Mündelinteressen 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 Mündelvermögens. 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 Geldbedarf, 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.).

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

- 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 andern 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 des Betreuers/der Betreuerin die Vormundschaftsbehörde.

D. Form der Veräusserung

Die Veräusserung erfolgt nach Gesetz grundsätzlich durch öffentliche Versteigerung (Art. 404 Abs. 2 ZGB). Nur ausnahmsweise und mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde ist der Verkauf aus freier Hand gestattet (Art. 404 Abs. 3 ZGB).

Auch das Bundesgericht stellte, allerdings in älteren Entscheiden (BGE 63 I 107, 74 II 76) fest, dass der Freihandverkauf nur eine Ausnahme bilden darf und dass dafür besondere Gründe bestehen müssen. Lehre und Praxis fordern jedoch, dass die beiden Veräusserungsarten wahlweise und gleichgestellt zugelassen werden (Spitzer, ZVW 1950, S.112; Meier, ZVW 2008, 278f.; CHK-Affolter/Steck/Vogel, ZGB 404 N 5; Bask-Guler, ZGB 404 N 11).

Das Vorliegen eines besonderen Grundes wird denn auch schon dann bejaht, wenn durch die öffentliche Versteigerung aller Voraussicht nach kein höherer Erlös erzielt würde als bei einem Freihandverkauf.

Ob ein Mündelgrundstück öffentlich versteigert oder freihändig verkauft werden soll, ist ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt des Mündelinteresses 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 auch durch ein Schätzungsgutachten und eine öffentliche Ausschreibung erreicht werden.

E. Verfahren und Unterlagen

1. Schätzungsgutachten

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

Eine Ausnahme kann dann in Betracht fallen, 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 handeln. Im Vordergrund stehen Personen oder Fachstellen, welche sich beruflich mit Schätzungen von Liegenschaften befassen oder anderweitig eine reichhaltige Erfahrung im Liegenschaftshandel haben (Gemeinde- oder Kreisschätzer, Notare, Architekten, Hauseigentümergeverband etc.).

Gutachten, welche vom potentiellen Käufer in Auftrag gegeben wurden, können zu wenig neutral und aussagekräftig sein. Steuerschätzungen liegen regelmässig unter dem Verkehrswert.

2. Ausschreibung

Um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen, müssen die Grundstücke beim Freihandverkauf in der Regel öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft werden.

Die Insertion hat so zu erfolgen, dass ein möglichst grosser und repräsentativer Kreis von potentiellen Käufern und Interessenten erfasst wird. Standard dürfte heutzutage ein Ausschreiben in entsprechenden und passenden Internetportalen sein. In der Regel sollten Grundstücke sodann in den regional relevanten und gegebenenfalls auch in überregionalen Zeitungen ausgeschrieben werden. Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressenten ist der bestmögliche Kaufpreis auszuhandeln.

Von einer Ausschreibung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden. Dies ist denkbar, wenn beispielsweise zum vornherein nur der Verkauf an eine bestimmte Person in Betracht fällt (Abtretung einer Parzelle, an welcher nur der Anstösser ein Interesse haben kann).

3. Antrag auf Zustimmung / Unterlagen

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

Der Antrag hat die Gründe, warum der Verkauf unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betreuten Person erforderlich ist, zu enthalten, ebenso Angaben über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die Verkaufsverhandlungen, etc.

Ferner hat der Antrag über die Einstellung der betreuten Person zum Grundstückgeschäft Aufschluss zu geben.

Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:

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

In unklarer Situation kann ein Vertrag nach Abschluss der Verhandlungen vor der öffentlichen Beurkundung als Entwurf der Behörde zur Vorbeurteilung vorgelegt werden oder ausnahmsweise vorgängig der Verhandlungen mit entsprechendem Antrag die grundsätzliche Meinung der Behörde zum Verkauf eingeholt werden.

4. Augenschein

Grundsätzlich ist ein Augenschein erforderlich. Der Augenschein ermöglicht der Behörde, sich ein realistisches Bild über die Lage und den Zustand der Liegenschaft, die Plausibilität der Schätzung bzw. die Angemessenheit des Kaufpreises sowie die Wahrung der Interessen der betreuten Person zu machen.

Durch wen der Augenschein vorgenommen werden soll, wird unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles nach Vorliegen des Antrags entschieden.

Sinnvollerweise ist der Betreuer/die Betreuerin und im Bedarfsfalle auch ein Sachverständiger zum Augenschein beizuziehen.

Von einem Augenschein kann gegebenenfalls abgesehen werden, wenn der Wert des Grundstückes bzw. der Anteil der betreuten Person äusserst bescheiden ist oder die Besichtigung mit unverhältnismässigem Aufwand und Kosten (z.B. Grundstück im Ausland) verbunden wäre und der Antrag gut dokumentiert, der Sachverhalt klar, aktenkundig und entscheidungsreif ist und insbesondere die Mündelinteressen ohne weiteres gewahrt sind.

5. Eigentumsübertragung

Nach erfolgter Zustimmung ist der Betreuer/die Betreuerin 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.

F. Spezialfälle (Erbrecht):

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 vom Vormund oder Beistand nicht völlig frei, sondern nur im Zusammenwirken mit den übrigen Erben bestimmt werden.

Die Bestimmung des Art. 404 Abs. 1 ZGB, wonach die Veräusserung nur erfolgen darf, wenn es die Interessen des Mündels erfordern, kann daher bei Erbengemeinschaften in dieser absoluten Form nicht zur Anwendung gelangen.

2. Verkauf durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten

Das Bundesgericht hat mehrmals festgestellt, dass Art. 404 Abs. 2 und 3 ZGB auch für Grundstücke gelten, die nicht dem Mündel allein gehören, sondern in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, wobei auf die Grösse der Beteiligung des Mündels nichts ankommt (BGE 63 I 107, 74 II 76, 80 II 369, 117 II 18).

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 Vormundschaftsbehörde sowie im Fall des freihändigen Verkaufs auch der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

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

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 des Bevormundeten/Verbeiständeten im Vordergrund.

Die im Rahmen einer Erbteilung vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben ist daher kein Veräußerungsgeschäft im Sinne von Art. 404 ZGB. Die erbrechtliche Zuweisung ist lediglich von der Vormundschaftsbehörde im Sinne von Art. 421 Ziff. 9 ZGB zu genehmigen. Erbteilungsverträge bedürfen auch nicht der öffentlichen Beurkundung; Schriftform genügt.

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.