

Liegenschaftsrenovation

1. Verwaltung einer Liegenschaft durch den/die vormundschaftlichen Betreuer/in

Gehört zu einem vormundschaftlich verwalteten Vermögen eine Liegenschaft, so fällt diese unter die sorgfältige Verwaltung durch den Vormund/die Vormundin (Art. 413 Abs. 1 ZGB), und in gleichem Sinne auch durch den Beirat/die Beirätin im Rahmen der Verwaltungs- bzw. kombinierten Beiratschaft (BK-Schnyder/Murer, Art. 395 N. 143), bzw. unter die Verwaltung und Fürsorge für die Erhaltung des Vermögens durch den Beistand/die Beiständin (Art. 419 Abs. 1 ZGB).

2. Vornahme von Renovationen bzw. Investitionen

Gemäss Art. 421 Ziff. 3 ZGB bedürfen Bauten, die über die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen hinausgehen, der Zustimmung der Vormundschaftsbehörde. Bei einer Beistandschaft ist zusätzlich Art. 419 Abs. 2 ZGB zu beachten, wonach die vertretene Person selber dem Beistand/der Beiständin für Verfügungen, die über die Verwaltung und Fürsorge für die Erhaltung des Vermögens hinausgehen, eine besondere Ermächtigung zu erteilen hat, sofern sie hiezu fähig ist.

Müssen bei einer durch den/die vormundschaftlichen Betreuer/in verwalteten Liegenschaft Renovationen vorgenommen werden, ist daher zu unterscheiden, ob diese Renovationen unter die gewöhnliche Verwaltungstätigkeit fallen oder ob sie diese übersteigen. Bei diesen ist eine Zustimmung des/der Vertretenen bzw. der Vormundschaftsbehörde erforderlich, bei jenen kann sie der/die Betreuer/in kraft seines/ihres Amtes direkt ausführen (lassen).

Für die Frage, ob eine Verfügung die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen übersteigt oder nicht, spielt die Unterscheidung der vormundschaftlichen Massnahme (Beistandschaft, Beiratschaft oder Vormundschaft) keine Rolle. Die Kriterien sind für alle vormundschaftlichen Massnahmen gleich gestaltet.

3. Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrende Investitionen bzw. Unterscheidung nach Kosten

Gemäss ZK-Egger (Art. 421 ZGB N. 26) fallen unter den Begriff Bauten, die über die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen hinausgehen, "Neubauten, erhebliche Umbauten und wohl auch Hauptreparaturen". Egger verweist dabei auf die Bestimmungen im Miet- und Pachtrecht, wonach die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der gemieteten Sache erforderlichen, Reinigungen und Ausbesserungen dem Mieter bzw. die kleineren Reparaturen, der ordentliche Unterhalt und der Ersatz von Gerätschaften und Werkzeugen von geringem Werte dem Pächter obliegen (aArt. 263 und aArt. 284 f. OR = Art. 259 und Art. 284 OR).

Diese Unterscheidung geht aber zu wenig weit. Die vormundschaftlich vertretene Person ist ja nicht Mieter oder Pächter, sondern Eigentümer. Es trifft sie daher die Pflicht, das Miet- bzw. Pachtobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch bzw. zur vorausgesetzten Benutzung und Bewirtschaftung tauglichen Zustand zu über-

geben und - bezüglich der Miete - in demselben zu erhalten (Art. 256 und Art. 278 OR).

Für eine zweckmässige Unterscheidung zwischen gewöhnlichen Verwaltungshandlungen und solchen Verfügungen, die diese übersteigen, ist daher auf die Unterscheidung zwischen Unterhaltsarbeiten einerseits sowie Änderungen und Erneuerungen andererseits bzw. zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen abzustellen. Wertvermehrende Investitionen führen in aller Regel zu einer Qualitätsverbesserung und einer Komfortsteigerung und damit verbunden auch zu einer Mietzinserhöhung.

Nach diesen Unterscheidungskriterien fallen der Austausch von technischen Geräten (Kühlschrank, Kochherd, Waschmaschine, Heizkessel und Tankanlage etc.) gegen neue, gleichwertige Einrichtungen, oder das Abdichten schlecht schliessender Fenster, Malerarbeiten bzw. ganz allgemein die Beseitigung von Mängeln etc. unter die werterhaltenden Unterhaltsarbeiten, die durch den/die vormundschaftlichen Betreuer/in in eigener Kompetenz durchgeführt werden können.

Demgegenüber stellen umfassende Arbeiten oder Änderungen, wie Ersatz einer kompletten Badezimmer- bzw. Kücheneinrichtung, Ersatz einer Heizungsanlage, Erstellen eines Cheminées, Ersatz einer Treppenanlage, Einbau eines Liftes, Austausch von einfachverglasten Fenster durch solche mit Mehrfachverglasung, Fassadensanierung mit Wärmeisolation, Ausbau eines Dachstockes, Totalsanierung etc. regelmässig wertvermehrende Investitionen dar (vgl. ZK-Higi, Art. 260 N. 8 ff.; Lachat/Stoll, Neues Mietrecht, S. 223 ff.).

Eine qualitative Unterscheidung ist mitunter aber mit etlichen Schwierigkeiten verbunden. Aus Praktikabilitätsgründen ist daher auch ein kostenmässiges Unterscheidungskriterium mitzuberoücksichtigen. Danach soll der/die vormundschaftliche Betreuer/in befugt sein, Investitionen, die zwar der Wertvermehrung dienen, jedoch von relativ geringem Wert sind, in eigener Kompetenz zu tätigen. Zu denken wäre dabei z.B. an den Kauf einer Waschmaschine, eines Tumblers oder einer Geschirrspülmaschine, wo bislang keine solchen Apparate bestanden haben. Demgegenüber sollen an sich bloss werterhaltende Investitionen, die aber einen bestimmten Betrag übersteigen, der Zustimmung des/der Vertretenen bzw. der Vormundschaftsbehörde bedürfen.

4. Lösung für vormundschaftlich verwaltete Liegenschaften

Hat der/die Betreuer/in Um- oder Neubauten, Renovationen oder Unterhaltsarbeiten vorzunehmen, die den Betrag von Fr. 10'000.-- übersteigen, ist die Zustimmung der Vormundschaftsbehörde in der Regel erforderlich (sofern nicht diejenige der verbeiständeten Person vorliegt).

20. Oktober 1998/Fu