



Direktion für Inneres und Justiz
KESB – Geschäftsleitung

PriMa-Leitfaden - Information Liegenschaftsverkauf

Ist die betreute Person Allein-, Mit- oder Gesamteigentümerin einer Liegenschaft, können Sie als PriMa während Ihrer Mandatsführung mit einem Liegenschaftsverkauf konfrontiert sein. Der Verkauf einer Eigentumswohnung oder eines Wohnhauses muss immer die Interessen der verbeiständeten Person berücksichtigen.

Klären Sie weiter, ob die von Ihnen betreute Person hinsichtlich des Liegenschaftsverkaufs urteilsfähig oder ob ihre Handlungsfähigkeit durch eine Massnahme der KESB eingeschränkt worden ist. Diese Feststellungen entscheiden darüber, ob die verbeiständete Person das Rechtsgeschäft selbständig abschliessen kann, oder ob Sie in Vertretung (der verbeiständeten Person) handeln. In letzterem Fall ist die Zustimmung der KESB erforderlich. Nachstehend wird diese „Triage“ erläutert.

Keine Zustimmung der KESB erforderlich

In den folgenden Fällen ist die Zustimmung der KESB nicht notwendig:

- die Urteilsfähigkeit der verbeiständeten Person liegt vor und
- die Handlungsfähigkeit der verbeiständeten Person wurde von der KESB nicht eingeschränkt.

Die betreute Person kann den Liegenschaftsverkauf selber vornehmen bzw. den Kaufvertrag unterzeichnen oder Sie damit beauftragen. Falls sie Sie beauftragt, handeln Sie in „Parallelvertretung“. In diesem Falle lassen Sie sich den Auftrag von Ihrer betreuten Person schriftlich bestätigen.

Zustimmung der KESB erforderlich

In den folgenden Fällen muss die KESB dem Geschäft zustimmen:

- die Urteilsfähigkeit der verbeiständeten Person ist nicht gegeben, oder
- die Handlungsfähigkeit der verbeiständeten Person wurde von der KESB eingeschränkt, oder
- die Urteilsfähigkeit ist gegeben, die Handlungsfähigkeit ist von der KESB nicht eingeschränkt, aber die verbeiständete Person will die Zustimmung zum Verkauf nicht erteilen.

Als PriMa handeln Sie in solchen Fällen *in Vertretung Ihrer betreuten Person*. Liegenschaftsverkäufe, die auf diese Weise abgeschlossen werden, bedürfen der Zustimmung durch die KESB, damit sie rechtsgültig sind und im Grundbuch eingetragen werden können.

Vorgehen bei einem zustimmungsbedürftigen Liegenschaftsverkauf

Lassen Sie sich frühzeitig von der PriMa-Fachstelle beraten. Sollte sich die Situation als komplex erweisen, wird Sie die PriMa-Fachstelle an die KESB verweisen. Sie können die Liegenschaft selber verkaufen oder einen Makler damit beauftragen.

Damit die KESB das Geschäft prüfen bzw. diesem zustimmen kann, legen Sie ihr folgende Unterlagen vor:

- begründeter Antrag aus dem hervorgeht, warum der Verkauf im Interesse der betreuten Person ist und, sofern möglich, welche Haltung sie dazu hat. Ist die betreute Person nicht urteilsfähig, muss dies im Antrag erwähnt sein.
- aktuelle Verkehrswertschätzung; ist diese älter als ein Jahr, muss eine schriftliche Bestätigung des Schätzers vorliegen, dass die eingereichte Verkehrswertschätzung noch gültig ist. Ansonsten muss die Verkehrswertschätzung den neuesten Gegebenheiten angepasst werden.
- die Ausschreibung betreffend Liegenchaftsverkauf (Inserate, Fotos, Verkaufsunterlagen), das Auswahlverfahren der Kaufinteressenten und Inhalte über die Verkaufsverhandlungen (Offerten, Korrespondenz, Nachgebotsrunde) müssen vollständig dokumentiert sein. Grundsätzlich soll der bestmögliche Erlös erzielt werden. Allfällige Abweichungen müssen mit der KESB besprochen werden.
- unterschreiten die Angebote den geschätzten Verkehrswert, nehmen Sie Kontakt mit der KESB auf.
- sind die Verkaufsverhandlungen so weit fortgeschritten, dass ein von allen Parteien bereinigter Vertragsentwurf vorliegt, können Sie sich mit einer Voranfrage an die KESB wenden. Gestützt auf deren Vorprüfung, wird sie die Zustimmung in Aussicht stellen oder Ihnen Instruktionen erteilen. Danach schliessen die Vertragsparteien beim Notar den Vertrag ab.
- der vom Notar öffentlich beurkundete Vertrag enthält die Vorbehaltsklausel betreffend die Zustimmung der KESB.
- orientieren Sie die KESB wie der Verkaufserlös eingesetzt werden soll. Allenfalls muss das Vermögen neu angelegt bzw. von der KESB nach den Bestimmungen der VBVV¹ gesichert werden.

Die KESB prüft das Geschäft und erteilt mit einem beschwerdefähigen Entscheid die Zustimmung. Nach Eintritt der Rechtskraft kann die Handänderung im Grundbuch eingetragen werden. Letzteres wird durch den Notar erledigt.

Weitere Erläuterungen finden Sie in der Information „Hier redet die KESB mit“.

Der dargelegte Prozess soll sicherstellen, dass der bestmögliche Erlös zugunsten der verbeiständeten Person erzielt werden kann. Dadurch dauert der Verkaufsprozess unter Umständen länger, als wenn Sie beispielsweise eine Liegenchaft aus Ihrem persönlichen Besitz veräussern. Es ist sinnvoll, die Käuferchaft auf diesen Umstand aufmerksam zu machen.

Geschäftsleitung KESB, 31.12.2019

¹ Verordnung über die Vermögensverwaltung im Rahmen einer Beistandschaft oder Vormundschaft