

## Grundstückverkauf bei Urteilsunfähigkeit

Ein Grundstückverkauf bringt viele Fragestellungen mit sich. Erschwerend kann hinzukommen, wenn die veräussernde Partei urteilsunfähig ist, d.h. die Tragweite und Konsequenzen aus ihrem Handeln nicht mehr einschätzen kann. Typisches Beispiel dafür ist eine Demenzerkrankung. In solchen Fällen ist ein Verkauf meist nur mit Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde möglich.

Oftmals sind urteilsunfähige Personen nicht mehr in der Lage für sich selbst zu sorgen und müssen ihren Wohnsitz vom Eigen- ins Pflegeheim verlegen. Im Vergleich zu den bisher überschaubaren Wohnkosten sind diejenigen für die Pflegeeinrichtung, einschliesslich Gesundheitskosten, um ein vielfaches höher und können das angesparte Vermögen innert Kürze aufbrauchen. Hinzu kommt, dass ein Haus oder eine Wohnung weiterhin kostet, auch wenn neu ein/e MieterIn darin wohnt. Um die Lebensunterhaltskosten der urteilsunfähigen Person weiter decken zu können, muss meistens die Immobilie verkauft werden. Aber wie ist das unter diesen Umständen noch möglich?

### Wirtschaftliche Notwendigkeit eines Grundstückverkaufes

Ist eine urteilsunfähige Person an Grundstücken beteiligt, bedarf es gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB bei "Erwerb, Veräusserung, Verpfändung und andere dingliche Belastung von Grundstücken sowie Erstellen von Bauten, das über ordentliche Verwaltungshandlungen hinausgeht" der Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde. Diese erteilt jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen ihre Zustimmung zu einem Grundstückverkauf. Da ein Grundstück zu den wertbeständigsten Vermögensobjekten zählt, sollte dieses der urteilsunfähigen Person möglichst erhalten bleiben.

Mögliche Gründe für einen Verkauf können sein:

- Die zur Deckung des Lebensunterhaltes oder zur Bezahlung von fälligen Schulden notwendigen finanziellen Mittel können nicht mehr auf andere Weise aufgebracht werden.
- Die Werterhaltung und Rentabilität der Immobilie können nur noch mit grossen Investitionen bzw. Umbauten sichergestellt werden.
- Die Immobilie befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und das Geld für den notwendigen Unterhalten bzw. Sanierung fehlt.
- Die Hypothekarzinsen können nicht mehr bezahlt werden (Tragbarkeit).

Im Zentrum der Beurteilung steht für die Erwachsenenschutzbehörde einzig die Frage der wirtschaftlichen Notwendigkeit des Verkaufes, zählt ein Grundstück doch zu den wertbeständigsten Vermögensobjekten, welches der urteilsunfähigen Person möglichst erhalten bleiben soll.

### Der beste Preis zählt

Bei einem Grundstückverkauf soll der bestmögliche Erlös erzielt werden. Zur Wertermittlung sind, je nach Situation, ein bis zwei Verkehrswertschätzungen von unabhängigen Ex-

perten, meist Immobilienmakler, erstellen zu lassen. Soll die Abwicklung des Verkaufes nicht durch Angehörige selber, sondern durch eine Immobilienfirma vorgenommen werden, ist derjenigen Firma der Auftrag zu erteilen, welche das beste Angebot unterbreitet bzw. den höheren Verkaufspreis ermittelt hat.

Bei einem sogenannten Freihandverkauf ist es wichtig, dass viele Leute auf das zu verkaufende Grundstück aufmerksam gemacht werden, was den Verkaufspreis positiv beeinflussen kann. Dies erfolgt in der Regel mittels öffentlichen Ausschreibungen (z. B. Zeitungsinserte, Inserate auf Immobilienplattformen im Internet).

Anstelle eines Freihandverkaufes kann das Grundstück aber auch öffentlich versteigert werden.

### **Antrag an die Erwachsenenschutzbehörde**

Der Erwachsenenschutzbehörde ist ein schriftlich begründeter Antrag einzureichen, weshalb dem Verkauf zugestimmt werden soll. Ferner soll aus dem Antrag das Motiv der urteilsunfähigen Person zum Verkauf ersichtlich sein.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizulegen:

- Arzzeugnis, worin die Urteilsunfähigkeit der betroffenen Person festgestellt ist
- Entwurf des Kaufvertrages oder Kopie des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages (mit Vorbehalt betr. die Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde)
- Schätzungsgutachten
- Grundbuchauszug
- Katasterplan bzw. Aufteilungspläne bei Stockwerkeigentum
- Nachweis über öffentliche Ausschreibungen
- Verkaufsunterlagen (Dokumentation, Offerten von Käufern, Korrespondenz/Notizen über Verhandlungen mit Interessenten)

Um den finanziellen Bedarf der betroffenen Person darzulegen, empfiehlt es sich, zusätzlich folgende Unterlagen einzureichen:

- Nachweis der Gesundheitskosten (Heimrechnungen, Arztkosten, etc.)
- Bankauszüge (Nachweis, dass kein Ersparnis mehr vorhanden ist)

### **Auch Ehegatten und eingetragene Partner müssen eine Zustimmung einholen**

Fälschlicherweise glauben viele, dass eine verheiratete oder in eingetragener Partnerschaft lebende, urteilsunfähige Person vom jeweils anderen Ehegatten/PartnerIn vertreten werden kann. Dies ist aber nur bedingt der Fall.

Gemäss Art. 374 Abs. 1 ZGB dürfen ein Ehegatte, eine eingetragene Partnerin oder ein eingetragener Partner die urteilsunfähige Person vertreten. Jedoch ist dieses Vertretungsrecht auf folgende Handlungen beschränkt (Art. 374 Abs. 2 ZGB):

1. alle Rechtshandlungen die zur Deckung des Unterhaltsbedarfs üblicherweise erforderlich sind;
2. die ordentliche Verwaltung des Einkommens und der übrigen Vermögenswerte; und
3. nötigenfalls die Befugnis, die Post zu öffnen und zu erledigen.

Für alle Rechtshandlungen, die über die ordentliche Vermögensverwaltung hinausgehen (z. B. Verkauf eines Grundstückes), bedarf es der Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde (Art. 374 Abs. 3 ZGB).

Die Beurteilung der Erwachsenenschutzbehörde, ob einem Grundstücksverkauf zugestimmt werden kann oder nicht, erfolgt in der gleichen Weise, wie bei einer alleinstehenden Person. Vordergründig ist auch hier die wirtschaftliche Notwendigkeit der betroffenen Person.

Steht das zu verkaufende Grundstück jedoch im gemeinschaftlichen Eigentum der Ehegatten bzw. der eingetragenen Partner, werden die Interessen des weiteren (urteilsfähigen) Eigentümers bei der Entscheidungsfindung der Erwachsenenschutzbehörde mitberücksichtigt.

### **Verkauf durch eine Erbengemeinschaft**

Bei einer Erbengemeinschaft kann jeder Miterbe zu jeder Zeit die Teilung verlangen (Art. 604 Abs. 1 ZGB). Unter Umständen hat dies den Verkauf eines im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft stehenden Grundstückes zur Folge. Die Bestimmung des Verkaufspreises und die Wahl, wer den Zuschlag erhält, kann nur im Zusammenwirken aller Erben bestimmt werden.

Obwohl in einem solchen Fall nicht die wirtschaftliche Notwendigkeit einer urteilsunfähigen Person im Vordergrund steht, sollte dennoch der bestmögliche Erlös erzielt werden.

Diesem Rechtsgeschäft hat die Erwachsenenschutzbehörde auch zuzustimmen. Der Nachweis der Ausschreibung sowie ein aktuelles Schätzungsgutachten müssen hier ebenso erbracht werden.

### **Spezialfall Erbteilung**

Bei der Zuweisung eines Grundstückes an einen Miterben steht primär die Gleichstellung aller Erben im Vordergrund. Bei der Bestimmung des Grundstückwertes hilft eine Verkehrswertschätzung, welche die Grundlage der Erbteilung bildet. Der Erbteilungsvertrag ist von der Erwachsenenschutzbehörde zu genehmigen (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).

### **Genügend Zeit einrechnen**

Auf jeden Fall ist für den Verkauf, d.h. bis zum Tag der Eigentumsübertragung, an dem auch der Kaufpreis bezahlt wird, genügend Zeit einzurechnen. Je nach Sachverhalt und Arbeitsbelastung der jeweiligen Erwachsenenschutzbehörde kann dies bis zu drei Monaten dauern, bis ein rechtskräftiger Beschluss vorliegt und eine Eigentumsübertragung stattfinden kann.

## **Verkauf mit weniger Aufwand**

Weniger aufwändig kann ein Grundstück einer urteilsunfähigen Person verkauft werden, wenn ein gültiger Vorsorgeauftrag vorliegt. Darin muss aber explizit erwähnt sein, dass die beauftragte Person zum Erwerb, Belastung und Veräusserung von Grundeigentum und Veranlassung der entsprechenden Einschreibungen im Grundbuch befugt ist.

Tritt der Vorsorgefall ein, d.h. die auftraggebende Person wird für urteilsunfähig erklärt, der Vorsorgeauftrag wurde rechtsgültig errichtet, die darin beauftragte Person ist für die Aufgaben geeignet und hat den Auftrag angenommen, so wird der Vorsorgeauftrag von der Erwachsenenschutzbehörde validiert. Nachdem der Beschluss betreffend Validierung rechtskräftig ist, wird der beauftragten Person eine Urkunde ausgehändigt, in der die Befugnisse der beauftragten Person wiedergegeben sind. Mit dieser Urkunde kann die beauftragte Person nun anstelle der urteilsunfähigen Person dessen Grundstück verkaufen, ohne eine separate Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde einzuholen.

Verfasst von Michaela Berger  
Notariatssekretärin des Notariates, Grundbuch- und Konkursamtes Eglisau

im August 2021