

Vorlage an den Landrat

Bericht zum Postulat 2020/587 «KESB konstant verbessern: Klarere gesetzliche Regeln für die Veräusserung von Grundstücken» 2020/587

vom 8. November 2022

1. Text des Postulats

Am 5. November 2020 reichte die FDP-Fraktion die Motion 2020/587 «KESB konstant verbessern: Klarere gesetzliche Regeln für die Veräusserung von Grundstücken» ein, welche vom Landrat am 4. November 2021 als Postulat mit folgendem Wortlaut überwiesen wurde:

Die Betreuung von Personen, die verbeiständet sind und deren rechtliche Handlungsfähigkeit durch Altersdemenz oder andere Beeinträchtigungen der Urteilsfähigkeit nicht mehr gegeben ist, kann rasch sehr teuer werden. Sind Immobilien vorhanden, muss unter Umständen deren Verkauf ins Auge gefasst werden. Namentlich die Veräusserung des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung ist für die Betroffenen, aber auch für ihre Angehörigen, ein schwieriger Moment. Neben der richtigen Bewertung des Objekts spielen oft auch persönliche Bindungen, Lebenserinnerungen und Wünsche für eine gute, konfliktfreie Regelung eine grosse Rolle. Umso wichtiger wäre es in solchen Fällen, dass die Grundzüge des Vorgehens des KESB-Spruchkörpers und der Beistände sowie die Kriterien für die Bewertung von Liegenschaften schon im Gesetz klar und nachvollziehbar geregelt werden. Das Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB, SGS 211) findet sich diesbezüglich nichts Spezifisches. Der Gesetzgeber räumt den Beiständen und der entscheidenden Spruchbehörde einen grossen Ermessensspielraum ein. Das kann bei Betroffenen den Eindruck erwecken, sie seien den Beiständen und der KESB in solchen für sie besonders wichtigen Angelegenheiten weitgehend «ausgeliefert». Dies ist besonders dann der Fall, wenn komplizierte und kostspielige Abklärungen getroffen werden, die für die Betroffenen und/oder ihre Angehörigen nicht leicht nachvollziehbar sind. Zu beachten ist, dass die Kosten einer Veräusserung regelmässig bei der verbeiständeten Person anfallen.

Die FDP-Fraktion bittet den Regierungsrat, dem Landrat einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der die Zuständigkeiten, das Verfahren und die Kriterien bei Veräusserung von Immobilien verbeiständeter Personen in den Grundzügen im EG ZGB regelt. Neben der Klarheit und der Nachvollziehbarkeit der Regelung soll die Gesetzesrevision auch vom Gedanken getragen sein, im Rahmen der Anforderungen an eine gute Geschäftsführung effiziente, für die Betroffenen kostengünstige Verfahren vorzusehen.

2. Ausgangslage

Das Anliegen der FDP-Fraktion wurde am 5. November 2020 als Motion eingereicht. Der Regierungsrat hat in seiner Stellungnahme in der Folge beantragt, die Motion als Postulat zu überweisen. Als Begründung dazu wurde angeführt, dass der Regierungsrat bereit sei zu prüfen, ob ein

vereinheitlichtes Verfahren den Bedürfnissen der verbeiständeten Personen entspricht. Allerdings sei zu berücksichtigen, dass sich allenfalls die aktuelle Lösung als die am besten geeignete herauskristallisiere, oder dass allfällige materielle Regelungen für einen einheitlichen Ablauf auch auf der Stufe von Verordnungen, Weisungen oder Merkblättern erfolgen können. Der Landrat ist dem Antrag des Regierungsrats gefolgt und hat die Motion am 4. November 2021 als Postulat überwiesen.

Das Postulat fordert, dass die Veräusserung von Immobilien von verbeiständeten Personen in den Grundzügen geregelt wird. Dabei sollen insbesondere die Zuständigkeiten und das Verfahren festgehalten sowie ein möglichst kostengünstiges und effizientes Vorgehen vorgesehen werden. Bezüglich Zuständigkeiten und Verfahren kennt das Zivilgesetzbuch bereits umfassende Regulierungen. So ist festgehalten, wann ein Beistand eingesetzt wird, was dessen Aufgaben und Kompetenzen sind, welche Arten von Beistandschaften angeordnet werden können und wie die Beistandschaft zu führen ist (Art. 390 ff. ZGB). Bezüglich der Veräusserung von Immobilien speziell relevant ist die Anforderung an den Beistand oder die Beiständin, die Aufgaben im Interesse der betroffenen Person zu erfüllen und, soweit tunlich, auf deren Meinung Rücksicht zu nehmen und deren Willen zu achten (Art. 406 ZGB). In Hinblick auf das Verfahren ist festgehalten, dass ein Entscheid zur Veräusserung einer Immobilie der Zustimmung des Spruchkörpers der KESB bedarf (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 5 ZGB i.V.m. § 64 EG-ZGB). Dieser Entscheid kann zudem durch die betroffenen Personen, aber auch durch nahestehende Personen oder durch weitere Personen mit einem rechtlich geschützten Interesse angefochten werden (Art. 450 ZGB).

3. Vor- und Nachteile möglicher Lösungen

Aufgrund der vorstehend ausgeführten Rechtsgrundlagen und damit bereits bestehenden Regelungen, verbleibt im Rahmen der Postulatsbearbeitung einzig die Prüfung des eigentlichen Ablaufs des Immobilienverkaufs als möglicher Regelungsgegenstand. Das heisst, es sind allfällige Vorschriften oder Hinweise an die Beistände und den Spruchkörper darüber zu prüfen, wie genau der Immobilienverkauf erfolgen soll, beispielsweise bezüglich Ausschreibung, Bewertung, Zuschlagserteilung usw.

Eine Regulierung des Verkaufsverfahrens hätte den Vorteil, dass für die Betroffenen immer bereits im Voraus klar ist, wie ein Verkauf abläuft und es liesse sich beispielsweise festhalten, dass immer eine oder mehrere Schätzungen erfolgen müssen oder dass immer ein Bieterverfahren angewandt wird. Mit der Regulierung eines detaillierten Ablaufs wären auch die Kosten des Verkaufs für die Betroffenen im Voraus abschätzbar (jedenfalls unter der Voraussetzung, dass das vorgeschriebene Verfahren auch tatsächlich zum Verkauf führt).

Allerdings dürfte es mit einem starren Verfahren kaum möglich sein, der Vorgabe von Art. 406 ZGB, wonach die Aufgaben des Beistandes im Interesse der verbeiständeten Person vorgenommen werden müssen, zu erfüllen. Dieses Interesse dürfte regelmässig darin bestehen, den höchst möglichen Verkaufspreis zu erzielen, kann aber je nach Situation auch anders gelagert sein (bspw. Verkauf an eine nahestehende Person).

Der Kanton Basel-Landschaft weist zudem in Bezug auf den Liegenschaftsmarkt sehr unterschiedliche Regionen auf. Während Liegenschaften in stadtnahen Regionen aktuell sehr gefragt sind, sind es solche in ländlichen Gebieten oftmals weniger. Dies führt dazu, dass es in stadtnahen Regionen deutlich mehr Kaufinteressenten gibt, welche aufgrund von Angebot und Nachfrage auch Preise bezahlen, welche für bestimmte Objekte deutlich über dem Verkehrswert liegen. In ländlichen Gebieten hingegen kann es für bestimmte Objekte mitunter sehr schwierig sein, einen Käufer zu finden und bei fehlenden Kaufinteressenten kann eine Liegenschaft im Extremfall selbst nach mehrjährigen Bemühungen nicht verkauft werden.

Aufgrund dieser regional unterschiedlichen Ausgangslagen gestaltet sich auch der Liegenschaftsverkauf durch die jeweilige KESB je nach Region und Liegenschaft sehr unterschiedlich. Während es in stadtnahen Gebieten darum geht, für die verbeiständete Person einen marktkonformen Erlös zu erzielen, geht es in den ländlichen Gebieten oftmals darum, überhaupt einen Käufer zu finden und möglichst nicht unter dem Verkehrswert zu verkaufen. Dies führt dazu, dass die KESB die Liegenschaften nicht über ein einheitliches, standardisiertes Verfahren verkaufen, sondern im Interesse der verbeiständeten Person alle Optionen des Liegenschaftsmarktes (inklusive Bieterverfahren) nutzen und je nach Region und Liegenschaft ein unterschiedliches Vorgehen wählen.

Eine einheitliche Regelung zum Liegenschaftsverkauf im EG ZGB würde den regionalen Unterschieden auf dem Liegenschaftsmarkt und auch den individuellen Gegebenheiten einer Liegenschaft zu wenig Rechnung tragen und dazu führen, dass bei einem Verkauf die finanziellen Interessen der verbeiständeten Person nicht optimal gewahrt werden könnten.

Ausserdem würde eine Regelung im EG ZGB ein konkretes Vorgehen über einen längeren Zeitraum zementiert, was aufgrund der Entwicklungen am Liegenschaftsmarkt (bspw. die momentan stark steigenden Hypothekarzinsen) möglicherweise schon bald nicht mehr aktuell sein und sodann nur über eine - für gewöhnlich zeitintensive - Gesetzesänderung wieder angepasst werden könnte.

Aus den vorstehenden Argumenten und Erwägungen wird ersichtlich, dass eine starre Regulierung des Verkaufsverfahrens von Immobilien verbeiständeter Personen weder in jedem Fall dem Interesse der Betroffenen entspricht, noch im Hinblick auf die wechselnden Anforderungen und die starke Dynamik des Immobilienmarktes als angemessene Lösung erscheint.

Um den Interessen der betroffenen Personen optimal Rechnung zu tragen und auf wechselnde Gegebenheiten am Liegenschaftsmarkt zeitnah reagieren zu können, sind die Vorteile eines Merkblattes, das nötigenfalls rasch angepasst werden kann, im Gegensatz zu einer gesetzlichen Regelung offensichtlich. Aus diesen Überlegungen heraus haben sich auch andere Kantone für die Form eines Merkblattes entschieden und es teilweise auch den KESB überlassen, eine für ihre Region passende Regelung zu finden (z.B. Basel-Stadt, St. Gallen (KESB Toggenburg), Zürich (KESB Region Zürichsee-Linth) und Luzern (KESB Region Willisau-Wiggertal)).

4. Merkblatt zum Grundstückverkauf

Für den Kanton Basel-Landschaft konnte mit dem neu erstellten [Merkblatt zum Grundstückverkauf](#) eine Grundlage geschaffen werden, welche für den ganzen Kanton gilt. Das nun vorliegende Merkblatt wurde in enger Zusammenarbeit zwischen den KESB und der Sicherheitsdirektion erstellt und ist im Internet auf der Homepage der KESB (www.kesb-bl.ch > KESB > Formulare & Merkblätter) öffentlich zugänglich. Es verfolgt die Zielsetzungen, den verbeiständeten Personen und ihren Angehörigen als Orientierungshilfe zu dienen und gleichzeitig den KESB den notwendigen Spielraum zu belassen, um auf die individuellen Gegebenheiten im Einzelfall optimal reagieren zu können.

5. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Landrat, das Postulat 2020/587 «KESB konstant verbessern: Klarere gesetzliche Regeln für die Veräusserung von Grundstücken» abzuschreiben.

Liestal, 8. November 2022

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Kathrin Schweizer

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich