

Bericht der Justiz- und Sicherheitskommission an den Landrat

betreffend KESB konstant verbessern: Klarere gesetzliche Regeln für die Veräusserung von Grundstücken

2020/587

vom 18. Januar 2023

1. Ausgangslage

Die Betreuung verbeiständeter Personen, deren rechtliche Handlungsfähigkeit durch Altersdemenz oder andere Beeinträchtigungen der Urteilsfähigkeit nicht mehr gegeben ist, könne «rasch sehr teuer werden», sodass unter Umständen der Verkauf von Immobilien ins Auge gefasst werden müsse – dies heisst es in einem Vorstoss der FDP-Fraktion, der als Motion eingereicht und als Postulat überwiesen wurde. Ein solcher Verkauf könne für die Betroffenen, aber auch für die Angehörigen «ein schwieriger Moment» sein. Umso wichtiger sei es, so heisst es weiter, «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». Im Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB)¹ würden sich aber keine spezifischen Vorgaben finden. Der Gesetzgeber räume den Beiständen und der entscheidenden Spruchbehörde damit einen grossen Ermessensspielraum ein – bei den Betroffenen könne dies den Eindruck erwecken, sie seien den Beiständen und der KESB in solchen für sie besonders wichtigen Angelegenheiten weitgehend «ausgeliefert».

Die FDP-Fraktion hat den Regierungsrat darum gebeten, einen Gesetzesentwurf vorzulegen, «der die Zuständigkeiten, das Verfahren und die Kriterien bei der Veräusserung von Immobilien verbeiständeter Personen in den Grundzügen im EG ZGB regelt».

Der Regierungsrat weist in seiner Antwort darauf hin, dass das Schweizerische Zivilgesetzbuch² «bereits umfassende Regulierungen» in diesem Bereich kenne. Namentlich wird die Anforderung an den Beistand oder die Beiständin hervorgehoben, die Aufgaben im Interesse der betroffenen Person zu erfüllen und, soweit tunlich, auf deren Meinung Rücksicht zu nehmen und deren Willen zu achten (Artikel 406 ZGB). Insofern verbliebe «einzig die Prüfung des eigentlichen Ablaufs des Immobilienverkaufs als möglicher Regelungsgegenstand» – also allfällige Vorschriften oder Hinweise bezüglich Ausschreibung, Bewertung, Zuschlagserteilung usw.

Eine formelle Regulierung hätte zwar den Vorteil, dass für die Betroffenen klar ist, wie ein Verkauf abläuft, heisst es. Gleichwohl will der Regierungsrat von einem «starrten Verfahren» absehen. Das Interesse dürfte in der Regel darin bestehen, den höchst möglichen Verkaufspreis zu erzielen. Der Kanton Basel-Landschaft weise aber in Bezug auf den Liegenschaftsmarkt sehr unterschiedliche Regionen auf. Deswegen gestalte sich der Liegenschaftsverkauf 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». Ein differenziertes Vorgehen sei darum einem einheitlichen, standardisierten Verfahren vorzuziehen. Ausserdem würde eine Regelung im EG ZGB ein Vorgehen «zementieren», das aufgrund der Entwicklungen am Liegenschaftsmarkt «möglicherweise schon bald nicht mehr aktuell sein» könnte.

¹ SGS 211

² SR 210

Um den Interessen der betroffenen Personen dennoch Rechnung zu tragen und auf wechselnde Gegebenheiten am Liegenschaftsmarkt zeitnah reagieren zu können, setzt der Kanton Basel-Landschaft – wie auch andere Kantone – auf ein Merkblatt, das neu geschaffen wurde. Es verfolgt die Zielsetzung, den verbeiständeten Personen und ihren Angehörigen «als Orientierungshilfe zu dienen und gleichzeitig den KESB den notwendigen Spielraum zu belassen».

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen. Die Geschäftsleitung hat sie am 17. November 2022 an die Justiz- und Sicherheitskommission überwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Kommission hat die Vorlage an ihrer Sitzung vom 19. Dezember 2022 beraten – dies in Anwesenheit von Sicherheitsdirektorin Kathrin Schweizer und von Angela Weirich. Die Generalsekretärin der Sicherheitsdirektion und Nicole Fechtig Buck, in der SID zuständig für die administrative Aufsicht KESB / SchK, haben die Vorlage und namentlich das in der Vorlage angesprochene [Merkblatt](#) präsentiert.

2.2. Eintreten

Eintreten war unbestritten.

2.3. Detailberatung

Die Ausführungen zum Merkblatt betreffend KESB-Praxis bei Liegenschaftsveräusserungen führten zu einer angeregten Diskussion mit mehreren Nachfragen und Stellungnahmen. Dreh- und Angelpunkt war das «besondere Interesse» von verbeiständeten oder von der KESB begleiteten Personen. Dazu wurden verschiedene Konstellationen durchgespielt.

Für die Zustimmung der KESB zur Veräusserung einer Liegenschaft im (Mit-)Besitz einer verbeiständeten Person müsse immer eine Notwendigkeit gegeben sein, wurde erläutert. Die KESB muss etwa hinschauen können, wenn ein Wohnrecht aufgelöst werden soll, damit eine Liegenschaft verkauft werden kann. Dieses besondere Interesse der betroffenen Person wird von der KESB auch angemahnt, wenn es um Erbteilungen geht; die verbeiständete Person, so wurde gesagt, solle nicht übervorteilt werden können. Von einem Verkauf einer Liegenschaft kann andererseits abgesehen werden, wenn eine verbeiständete Person z.B. in ihrem Geburtshaus wohnt und weiterhin dort wohnen will – sofern sie ihren Lebensunterhalt gleichwohl decken kann und keine anderen Gründe für einen Auszug sprechen. Dies gilt auch, wenn die Infrastruktur gemäss allgemeinem Standard veraltet, für die betroffene Person aber stimmig ist. Mit einer Begleitbeistandschaft schliesslich kann die KESB sodann helfen, einen Umzug in eine besser geeignete Wohnung in die Wege zu leiten, wobei die betroffene Person die notwendigen Rechtshandlungen in diesem Fall selber vornehmen kann.

Diese Praxis der KESB war prinzipiell nicht bestritten – es wurden aber auch Fälle angeführt, in denen es zweifelhaft gewesen sei, ob wirklich die Interessen der verbeiständeten Person zentral waren für die Entscheide der KESB.

Kritisiert wurde aber von Teilen der Kommission, dass in einem Merkblatt ausführlicher ausformuliert werden müsste, was dieses «besondere Interesse» der betroffenen Personen definiere. Eine Regelung auf Gesetzesebene sei angesichts der Vielzahl an individuellen Konstellationen vermutlich nicht der richtige Ansatz. Im Merkblatt sollten aber beispielhaft mögliche Fälle zwecks Illustrierung aufgezählt werden. Wenn etwa klarer dargelegt werde, wann bzw. unter welchen Voraussetzungen eine Liegenschaftsschätzung überhaupt angebracht sei, sei dies letztlich auch für die KESB ein Gewinn – weil deren Grundsätze klarer würden und der Vorwurf der Intransparenz vermieden werden könne. Die Sicherheitsdirektion versprach, die angesprochenen Punkte zu berücksichtigen; namentlich auch, damit Leute, die weniger mit der Materie vertraut sind, sich ebenfalls ein Bild machen können.

3. Antrag an den Landrat

://: Die Justiz- und Sicherheitskommission beantragt dem Landrat mit 10:1 Stimmen ohne Enthaltungen, das Postulat 2020/587 abzuschreiben.

18.01.2023 / gs

Justiz- und Sicherheitskommission

Jacqueline Wunderer, Präsidentin

Beilagen

keine