



Familienrabatt bei Hausverkauf an Bruder?

Sachverhalt

Im Rahmen einer Beistandschaft gemäss Art. 392 Ziff 2 ZGB in Verbindung mit Art. 421 Ziff 1 ZGB vertrete ich einen Klienten für das Geschäft des Hausverkaufes.

Die Vormundschaftsbehörde hat mir diese Beistandschaft übertragen im Hinblick auf ein allfälligen Interessenskonflikt.

Für meinen Klienten besteht bereits eine kombinierte Beistandschaft nach Art. 392 Ziff 1 und 393 Ziff 2 ZGB. Die Beistandschaft hat sein Bruder übernommen.

Beide Geschwister besitzen ein Haus in der Schweiz. Dieses Haus wird von ihren Eltern bewohnt. Diese haben ein im Grundbuch vermerktes Wohnrecht auf Lebzeiten.

Das Kapital für den Hauskauf wurde je zur Hälfte mit Pensionskassengeldern der Brüder bezahlt. Der verbeiständete Bruder ist wegen einem Hirninfarkt nicht mehr in der Lage, für sich selber zu schauen.

Als Beistand von seinem Bruder ist er für die Finanzen besorgt und möchte deshalb, dass er seine monatliche Rente erhöhen kann. Der Bruder geht von einer Rentenerhöhung von ca. CHF 800. 00. Dies kann er allerdings nur erhalten, wenn er den von ihm bezogenen Pensionskassenteil wieder zurückbezahlt.

Aus diesem Grund möchte der Beistand nun das ganze Haus übernehmen und ihm seinen Hausanteil abkaufen.

Der Beistand ist allerdings nur bereit, den Hausanteil von seinem Bruder zum ehemaligen Kaufpreis zu übernehmen und möchte keine neue Hausschätzung vornehmen.

Folgende Unterlagen habe ich vom Beistand erhalten:

- Derzeitige Hypothekenbelastung
- Neuer Kaufvertrag
- Ehemaliger Kaufvertrag

Da ich auf keinen Fall möchte, dass der Bruder von seinem Beistand übervorteilt wird, bin ich mir unsicher, wie ich weiter vorgehen soll.

Fragen

Kann in diesem Fall auf eine Hausschätzung verzichtet werden und einfach den Antrag für den Hausanteilkauf bei der Vormundschaftsbehörde einreichen?

Welche Gründe können dafür sprechen?

Erwägungen

1. Ein Hirninfarkt kann je nach betroffenem Gefäss die Urteilsfähigkeit beschlagen. Dies ist aber nicht zwingend. Insofern wäre zunächst zu klären, ob die verbeiständete Person noch urteilsfähig in Bezug auf den Hausverkauf ist. Aufgrund des Entscheides der Vormundschaftsbehörde auf der Grundlage von Art. 421 ZGB kann davon ausgegangen werden, dass die Person nicht mehr fähig ist, eine Ermächtigung gemäss Art. 419 ZGB zu erteilen oder aber sie sich hierzu weigert. Gemäss Art. 419 ZGB kann der Beistand nämlich bei der ausserordentlichen Vermögensverwaltung aufgrund besonderer Ermächtigung handeln, die ihm der Vertretene selbst oder, wenn dieser nicht dazu fähig ist, die Vormundschaftsbehörde erteilt. Die schutzbedürftige Person muss also fähig sein, eine Ermächtigung zu erteilen. Darunter wird verstanden, dass er in Kenntnis der konkreten Umstände Inhalt und



Tragweite der in Frage stehenden Aktion genügend beurteilen und Vor- und Nachteile abwägen und für sich werten kann (BSK ZGB I-Biderbost, Art. 419 N 17). Die ausserordentliche Verwaltung betreffen insbesondere Geschäfte der Art. 421 f. ZGB; diese sind bei Ermächtigung des Verbeiständeten von der Genehmigungspflicht ausgenommen (BSK ZGB I-Biderbost, Art. 419 N 13, 26).

2. Ist die Person urteilsunfähig, so handelt der Beistand, hier der Vertretungsbeistand, an ihrer Stelle für sie. Vorliegend wurde aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Person eine kombinierte Beistandschaft errichtet. Der Verwaltungsbeistand hat wie der Vormund gemäss Art. 413 Abs. 1 ZGB das Vermögen des Bevormundeten sorgfältig zu verwalten. Damit verweist der Gesetzgeber auf einen Ermessensspielraum. Unter sorgfältiger Verwaltung wird verstanden, dass das Vermögen erhalten und wenn möglich vermehrt werden soll, wobei die Vermehrung nicht um den Preis des Mündelwohls geschehen soll. Dabei hat der Vormund die Regeln einer soliden Vermögensverwaltung zu beachten (BSK ZGB I-Guler, Art. 413 N 3ff.). Er hat eine umfassende Pflicht zur Wahrung der vermögensrechtlichen Interessenlage der schutzbedürftigen Person. Besteht eine Interessenkollision, so übernimmt der Kollisionsbeistand gemäss Art. 392 Ziff. 2 ZGB die Aufgaben des wegen Interessenkollision verhinderten „ordentlichen“ Beistandes (BSK ZGB I-Langenegger, Art. 392 N 28).
3. Damit hat vorliegend der Vertretungsbeistand zu prüfen, ob der Verkauf des Hausanteils im Interesse der verbeiständeten Person ist, resp. unter welchen Bedingungen der Verkauf des Hausanteils dem Interesse der verbeiständeten Person entspricht. So darf auch der Hausanteil nicht unter dem aktuellen Verkehrswert verkauft werden. Ein Familienrabatt gibt es somit nicht. Eine aktuelle Verkehrswertschätzung wäre vorliegend einzuholen. Liegt eine solche vor, ist das Angebot des Bruders (in der Höhe des ehemaligen Kaufpreises) und die aktualisierte Schätzung, der Alternative eines Verkaufs an Dritte unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausgaben einander gegenüber zu stellen. Ergibt die Verkehrsschätzung abzüglich der Kosten für einen Verkauf (Inserate etc.) inklusiv allfälliger Provisionen von Treuhänder/innen und eines allfälligen Minderwertes infolge der Auflösung des Wohnrechts der Eltern einen nicht wesentlich höheren Verkaufspreis als das Angebot des Bruders, so hätte man gute Gründe – auch in Anbetracht des Familienfriedens und des Engagements des Bruders als Beistand – ihn als Käufer vorzusehen.

Fazit:

Beantwortung der Frage 1/2:

Auf eine aktuelle Verkehrsschätzung kann nicht verzichtet werden. Sie bildet den Ausgangspunkt für die Berechnungen. Der Aufwand für eine Drittausschreibung und eine allfällige Auflösung des Wohnrechts sind aber – wie aufgezeigt – mit zu berücksichtigen.