



Merkblatt Richtlinien zum Grundstückverkauf (Kurzversion)

Veräusserungen von Grundstücken, an welchen eine verbeiständete minder- oder volljährige Person als Allein-, Mit- oder Gesamteigentümer beteiligt ist, bedürfen gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB der Zustimmung durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) Basel-Stadt, wenn der Beistand oder die Beiständin in Vertretung der im Kanton Basel-Stadt verbeiständeten betroffenen Person handelt.

Wie kann die Beiständin oder der Beistand die Zustimmung erlangen?

- Durch die verbeiständete Person, sofern die Beistandschaft die Handlungsfähigkeit der urteilsfähigen betroffenen Person nicht einschränkt.
- Durch die örtlich zuständige KESB, sofern die verbeiständete Person die Zustimmung wegen eingeschränkter Handlungsfähigkeit oder Urteilsunfähigkeit nicht rechtsgültig geben kann.
- Für Rechtsgeschäfte zwischen dem Beistand/der Beiständin und der verbeiständeten Person ist immer die Zustimmung der KESB erforderlich.

Wie muss die Beiständin/der Beistand bei einem anstehenden Grundstückverkauf, bei welchem die KESB zustimmen muss, vorgehen?

- Fragen frühzeitig mit der KESB BS (Abteilung Finanzen) klären. Allenfalls das Geschäft mit der zuständigen Person der KESB BS vorbesprechen. Vor der öffentlichen Beurkundung kann von der KESB BS ein unverbindlicher Vorentscheid eingeholt werden, damit doppelte Beurkundungskosten und weitere frustrierte Aufwendungen vermieden werden können.
- Zusammenstellen der Entscheidungsgrundlagen für die KESB BS:
 - Begründeter Antrag, aus dem klar hervorgeht, warum der Verkauf im Interesse der verbeiständeten Person liegt (insb. bspw. finanzielle Gründe: unbewohnte und nicht unterhaltene Liegenschaft [kontinuierliche Wertverminderung], Unvermietbarkeit, unrentable Vermietbarkeit aufgrund zu hoher vorgängiger Renovationskosten, aufgrund notwendiger Finanzierung einer Wohn- oder Pflegeeinrichtung [keine Rückkehr in die Liegenschaft möglich], Marktgründe etc.) und welche Haltung sie dazu hat. Ist die verbeiständete Person in Bezug auf den Liegenschaftsverkauf nicht urteilsfähig, muss dies im Antrag erwähnt sein.
 - Zusammenstellung und Angaben betreffend die Ausschreibung des Grundstückverkaufs (Inserate, Fotozusammenstellung, Verkaufsunterlagen), das Auswahlverfahren der Kaufinteressenten und Inhalte über die Verkaufsverhandlung (Offerten, Korrespondenz, Notizen über die Verhandlungen usw.). Für die KESB BS muss beim Freihandverkauf nachvollziehbar sein, welche Angebote aufgrund welcher Ausschreibung eingereicht worden sind, ansonsten kann die KESB BS die öffentliche Versteigerung verlangen.
 - Aktuelle Verkehrswertschätzung. Ist die Verkehrswertschätzung älter als ein Jahr, muss eine schriftliche Bestätigung des Schätzers vorliegen, dass die eingereichte Schätzung noch aktuell ist.



Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde

- Es ist der bestmögliche Kaufpreis zu erzielen, weshalb das Grundstück grundsätzlich der meistbietenden Partei verkauft werden muss.
 - Liegt der erzielbare Verkaufspreis unter dem geschätzten Verkehrswert, müssen neben dem konkreten schriftlichen Nachweis der Verkaufsbemühungen zusätzlich schriftliche Erklärungen des Schätzers und der Beständin oder des Beistands bzw. allenfalls des Maklers über die Gründe des nicht zu erzielenden Verkehrswerts eingereicht werden. Die Liegenschaft kann ausnahmsweise unter dem Verkehrswert bzw. nicht der meistbietenden Partei verkauft werden, wenn bei unstrittigen familiären Verhältnissen der Verkauf an eine verwandte oder bekannte Person erfolgen soll oder ein solcher Verkauf dem nachgewiesenen und nachvollziehbaren Wunsch der verbeiständeten Person entspricht bzw. entsprach, soweit dies die finanziellen Verhältnisse der verbeiständeten Person jeweils zulassen.
 - Von einer Notarin/einem Notar öffentlich beurkundeter Vertrag, enthaltend die Vorbehaltsklausel betreffend die Zustimmung der KESB.
- Einreichen sämtlicher Unterlagen an die KESB.
 - Entscheid der KESB abwarten.
 - Eintragung im Tagebuch des Grundbuchs.