



Merkblatt Liegenschaften

A. Ausgangslage

Werde ich durch die Sozialhilfe unterstützt, wenn ich Eigentümer:in einer Liegenschaft (Grundstück, Ein- oder Mehrfamilienhaus, Wohnung) bin?

Bis die Sozialhilfe Sie unterstützen kann, haben Sie zuerst Ihr Vermögen (bis auf einen Freibetrag) für Ihren Lebensunterhalt zu verwenden. Besteht Ihr Vermögen aus Liegenschaften, kann dieses in der Regel nicht sofort für den Lebensunterhalt verwendet werden. Die Sozialhilfe unterstützt Sie deshalb vorläufig und schießt Leistungen für Ihren Lebensunterhalt vor. Sie verlangt von Ihnen normalerweise, dass Sie Ihre Liegenschaft(en) verkaufen. Mit dem Erlös aus dem Verkauf wird die bevorschusste Unterstützung zurückgezahlt und allenfalls können Sie Ihren zukünftigen Lebensunterhalt bestreiten.

Was ist, wenn ich meine Liegenschaft nicht verkaufe?

Verkaufen Sie Ihre Liegenschaft(en) nicht, obwohl dies von Ihnen verlangt wird, prüft die Sozialhilfe, ob Ihre wirtschaftliche Unterstützung beendet wird.

Gibt es Ausnahmen von der Pflicht, meine Liegenschaft zu verkaufen?

Ja, die Sozialhilfe kann auf den Verkauf Ihrer Liegenschaft verzichten, wenn dies in der konkreten Situation nicht verhältnismässig ist. Dies betrifft vorwiegend selbstbewohnte Liegenschaften, welche von der Sozialhilfe aufgrund tiefer Wohnkosten als erhaltenswert beurteilt werden. Die Sozialhilfe verzichtet in der Regel nur, wenn die Sozialhilfeleistungen durch die Liegenschaft gesichert sind. Zu diesem Zweck verlangt die Sozialhilfe, dass auf der Liegenschaft eine Hypothek zugunsten der Sozialhilfe errichtet wird, die einen bestimmten Betrag sicherstellt.

B. Sicherstellungshypothek

Was ist eine Sicherstellungshypothek?

Die Sicherstellungshypothek ist ein Grundpfand, mit welchem die Rückerstattung der von der Sozialhilfe an Sie ausgerichteten wirtschaftlichen Unterstützung gesichert werden kann. Sie ist in der Wirkung mit der Bankhypothek zu vergleichen. Der Unterschied ist, dass nicht die Bank Gläubigerin ist, sondern die Sozialhilfe. Ausserdem müssen Sie keine Zinsen leisten. In den Eigentumsverhältnissen gibt es keine Veränderung. Das heisst, dass die Sozialhilfe Ihre Liegenschaft nicht verwerten darf. Lediglich die hypothekarische Belastung Ihrer Liegenschaft wird erhöht.

Wenn sich in Zukunft die Eigentumsverhältnisse an der belasteten Liegenschaft verändern, wird die Rückerstattung der erbrachten Sozialhilfeleistungen fällig und zinspflichtig. Die Fälligkeit kann bei einer Neubewertung Ihrer Liegenschaft eintreten.

Wie wird die Höhe der Sicherstellungshypothek festgelegt?

Die Sozialhilfe legt die Höhe der Sicherstellungshypothek fest. Sie stellt dazu auf die bereits erbrachten und die erwarteten künftigen Sozialhilfeleistungen ab. Es handelt sich dabei um einen Maximalbetrag. Wird die Rückerstattung fällig, fordert die Sozialhilfe jedoch nicht einfach diesen mit der Hypothek gesicherten Maximalbetrag zurück, sondern die tatsächlich erbrachten Sozialhilfeleistungen. Diese können niedriger sein.

C. Ablauf

Was muss ich tun, wenn eine Sicherstellungshypothek errichtet werden soll?

Die *Sozialhilfe* unterstützt Sie bei diesem Vorgehen. Sie braucht dafür eine unterschriebene Vollmacht von Ihnen. Mit der Vollmacht ermächtigen Sie die *Sozialhilfe*, die Errichtung der Sicherstellungshypothek für einen Maximalbetrag in die Wege zu leiten und die dafür erforderlichen Informationen einzuholen. Befindet sich die Liegenschaft in Basel-Stadt, wählen Sie eine:n Notar:in der Stadt Basel, der:die die notarielle Beglaubigung vornehmen soll. Die *Sozialhilfe* bereitet die Unterlagen vor und schickt sie dem:der ausgewählten Notar:in. Sie können die Urkunde bei ihm:ihr unterschreiben. Befindet sich die Liegenschaft in einem anderen Kanton, so kommt es auf die kantonalen Regeln an, wer für die Beurkundung zuständig ist.

Wer trägt die Kosten der Errichtung einer Sicherstellungshypothek?

Die Kosten der Vorbereitung und Eintragung im Grundbuch übernimmt die *Sozialhilfe*. Sie werden Ihrem Sozialhilfekonto belastet.

Was passiert, wenn ich keine Sicherstellungshypothek errichten lassen möchte?

In diesem Fall prüft die *Sozialhilfe*, ob Ihre wirtschaftliche Unterstützung wegen fehlender Bedürftigkeit beendet wird.

Was ist, wenn andere Eigentümer an der Liegenschaft beteiligt sind?

Wenn mehrere Eigentümer:innen beteiligt sind, kommt es darauf an, wie das Eigentum an der Liegenschaft ausgestaltet ist. Befindet sich die Liegenschaft in Miteigentum (z. B. mehrere Besitzer), kann die Sicherstellungshypothek trotzdem eingerichtet werden, und zwar auf Ihrem Liegenschaftsanteil. Liegt Gesamteigentum (z. B. Erbengemeinschaft) vor, braucht es die Einwilligung der übrigen Gesamteigentümer:innen. Wird diese verweigert, werden rechtliche Schritte geprüft, die letztlich zur Verwertung der Liegenschaft führen können (z.B. Klage auf Auflösung der Gesellschaft, Klage auf Teilung der Erbschaft).

Was passiert mit der Sicherstellungshypothek, wenn ich von der *Sozialhilfe* abgelöst werde?

Die Sicherstellungshypothek bleibt bestehen, selbst wenn Sie keine weiteren Sozialhilfeleistungen mehr beziehen. Verändern sich die Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft, wird die *Sozialhilfe* vom Grundbuchamt informiert. Sie werden entsprechend von der *Sozialhilfe* aufgefordert, die bis dahin bezogenen (und mit der Hypothek gesicherten) Sozialhilfeleistungen zurückzahlen.