



An die Präsidentinnen und Präsidenten der
Walliser Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden

An die Walliser Notarinnen und Notare

Datum 25. Januar 2013

Zustimmung der Schutzbehörde zum Verkauf von Grundstücken¹ **Neues Kindes- und Erwachsenenschutzrecht**

I. PRÄAMBEL

1. Am 1. Januar 2013 ist das neue Kindes- und Erwachsenenschutzrecht in Kraft getreten.
2. Laut diesen Bestimmungen, konkret gemäss den Artikel 416 und 417 ZGB, ist für die Gültigkeit bestimmter Rechtsgeschäfte die der Beistand oder die Beiständin in Vertretung der betroffenen Person vornimmt, die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (nachfolgend KESB) erforderlich. Im Gegensatz zum alten Recht ist die Aufsichtsbehörde in dieser Sache nicht mehr zuständig.
3. Das Erfordernis der Zustimmung durch die KESB gilt nur für die offiziellen Mandate, welche eine generelle oder teilweise Vertretungsvollmacht mit einschliessen. Diese kann sich aus einer Vertretungsbeistandschaft mit oder ohne Vermögensverwaltung (Art. 394/395 ZGB) ableiten. Sie bildet das zentrale Element der umfassenden Beistandschaft (Art. 398 ZGB). Sie kann ebenfalls ein Element einer kombinierten Beistandschaft bilden (Art. 397 ZGB). Die Begleitbeistandschaft (Art. 393 ZGB) oder die Mitwirkungsbeistandschaft (Art. 396 ZGB) ist davon nicht betroffen, da diese Beistandschaften keine gesetzliche Vertretungsvollmacht beinhalten. Vorbehalten bleibt jedoch der in Art. 416 Abs. 2 ZGB vorgesehe Fall (siehe unten II).
4. Die fragliche Urkunde kann namentlich zum Inhalt haben, ein Grundstück zu veräussern (Art. 416 Ziff. 4 ZGB). Dabei ist festzustellen dass, falls die KESB der betroffenen Person, im Rahmen einer Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung, die Verfügung über ein Grundstück untersagt hat, eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch einzutragen ist (Art. 395 Abs. 4 ZGB).
5. Die Bestimmungen betreffend die Mitwirkung der KESB sind bei Minderjährigen unter Vormundschaft sinngemäss anwendbar (Ar. 327c Abs. 2 ZGB).

¹ Literaturhinweise:

- Meier/Lukic, Introduction au nouveau droit de protection de l'adulte, 2011, S. 273ff
- Praxisanleitung, Erwachsenenschutzrecht, herausgegeben von der KOKES, 2012, S. 216ff
- Geiser/Reusser, Basler Kommentar, Erwachsenenschutz, 2012, ad Art. 416-417



II. BEFREIUNG VON DER ZUSTIMMUNG DER KESB FÜR DEN VERKAUF EINES GRUNDSTÜCKS

1. Wenn die betroffene Person bezüglich des geplanten Verkaufs:
 - a) urteilsfähig ist,
 - b) handlungsfähig ist und
 - c) ihr Einverständnis erteilt hat,ist die Zustimmung der KESB nicht erforderlich und der Beistand kann im Namen der betroffenen Person handeln (Art. 416 Abs. 2 ZGB).
2. Fehlt jedoch, bezüglich eines geplanten Verkaufs, eine der oben erwähnten Bedingungen, ist die Zustimmung der KESB erforderlich (Art. 416 Abs. 1 ZGB).
3. Dabei ist klarzustellen, dass im Falle einer Beistandschaft, welche durch einen Angehörigen ausgeübt wird, die KESB diesen von der Pflicht für bestimmte Geschäfte die Zustimmung einzuholen, entbinden kann. Sie kann dies für den betreffenden Verkauf tun (Art. 420 in fine ZGB).

III. VERFAHREN

1. **Die KESB wird ihre Zustimmung zu einer Verkaufsurkunde nur geben, wenn deren Einzelheiten zwischen dem Beistand und der anderen vertragschliessenden Partei bereits ausgehandelt worden sind (Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung),** das heisst, zu einem Kaufvertrag der bereits vor dem Notar unterzeichnet worden ist. In der Tat wird sie ihre Zustimmung für eine Urkunde, deren Einzelheiten noch vor der Unterzeichnung abgeändert werden könnten, nicht im Voraus erteilen, denn dies würde eine erneute Zustimmung der KESB erforderlich machen.

Dies hindert den Beistand jedoch nicht daran, sich bei der KESB anlässlich der Aushandlung eines Vertrages Rat bzw. eine Vormeinung einzuholen (Art. 400 Abs. 3 ZGB).

2. Das Gesuch um Zustimmung zum Verkauf ist grundsätzlich vom Beistand zu hinterlegen; gegebenenfalls auch von der betroffenen Person, wenn diese urteilsfähig ist und im Einverständnis mit dem Beistand handelt (Art. 19 Abs. 1 OR). Dieses Gesuch kann ebenfalls vom Notar hinterlegt werden, der mit der Beurkundung der öffentlichen Urkunde betraut worden ist, aufgrund des gesetzlichen Auftrags, welcher ihm durch Artikel 41 NG erteilt wird.

Es empfiehlt sich, das Gesuch um Zustimmung schriftlich zu hinterlegen, zusammen mit den nötigen Unterlagen, die es der KESB erlauben in umfassender Kenntnis der Sachlage zu entscheiden (beglaubigte Kopie gemäss der unterzeichneten Verkaufsurkunde und die entsprechenden Beilagen, offizielle Schätzung des Grundstücks, etc.).

3. Falls die Zustimmung der KESB erforderlich ist, muss diese sicherstellen, dass die Bedingungen von Artikel 416 Absatz 2 ZGB nicht erfüllt sind und entsprechend entscheiden. Was die Urteilsfähigkeit betrifft, so ist in keinem Fall ein Gutachten nötig (siehe Art. 118f EGZGB). Falls die betroffene Person zustimmungsfähig ist, die Zustimmung jedoch verweigert und der Beistand der Meinung ist, dass der Verkauf dennoch in ihrem Interesse liegt, kann er diesen nur mittels der Zustimmung der Schutzbehörde abschliessen.
4. Wie in der Vergangenheit muss die Behörde prüfen ob der Verkauf im Interesse der betroffenen Person liegt, dabei müssen die gesamten persönlichen und finanziellen Umstände der betroffenen Person im jeweiligen Zeitpunkt in Betracht gezogen werden, aber auch jene welche vernünftigerweise voraussehbar sind (z.B. baldiger Eintritt in ein Altersheim). Sie hat namentlich die folgenden Elemente zu berücksichtigen: der Verkaufspreis entspricht mindestens der offiziellen Schätzung des Grundstücks, damit nicht gegen das in Artikel 412 Absatz 1 ZGB vorgesehene Schenkungsverbot verstossen wird, es besteht ein Bedarf der betroffenen Person an flüssigen Mitteln, es stehen umfangreiche Unterhaltsarbeiten an, die Beurkundungskosten gehen zu Lasten des Erwerbers, etc.

5. Die Zustimmung der Behörde wird in der Form eines schriftlichen Entscheids erteilt. Dieser kann innert 30 Tagen beim Kantonsgericht mittels Beschwerde angefochten werden (Art 450 ZGB und 114 EGZGB). Der Entscheid wird der betroffenen Person eröffnet, falls sie urteilsfähig ist, dem Beistand, dem Notar sowie dem Grundbuchverwalter. Der Entscheid des Kantonsgerichts kann mittels Beschwerde ans Bundesgericht (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 6 BGG) weitergezogen werden.
6. Die abgeschlossene Urkunde ist ohne die Zustimmung der Schutzbehörde unvollendet, soweit die Genehmigung noch nicht erteilt worden ist. Sie ist somit nur für die andere Vertragspartei bindend. Sie fällt dahin, falls die Zustimmung verweigert wird. Im Zeitpunkt der Genehmigung entfaltet sie rückwirkend ihre volle Rechtsgültigkeit.

Wir weisen Sie darauf hin, dass dieses Rundschreiben das Rundschreiben vom 20 November 2006, mit dem Titel: "*Genehmigung von Verkaufsverträgen durch die Vormundschaftsbehörden*" aufhebt und ersetzt.

Wir danken Ihnen für die Aufmerksamkeit, die Sie diesem Schreiben gewidmet haben.

Genehmigen Sie, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.



Esther Waeber-Kalbermatten
Staatsrätin

Kopie: an die Inspektoren der KESB
an die Grundbuchverwalter