

Immobilienverkauf unter neuen Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (KESR)

Thomas Hager

Dipl. Immobilienreuhänder
UTA Immobilien AG, Baden



© UTA Immobilien AG

1

Übersicht



- Einleitung
- Immobilienverkauf mit KESR
- Möglichkeiten und Grenzen
- Zusammenfassung



© UTA Immobilien AG

2

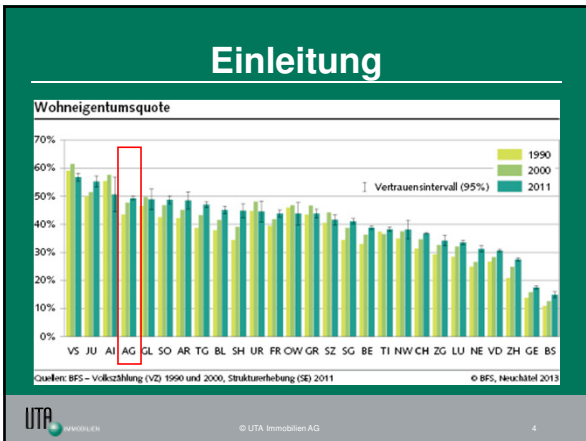
Einleitung

- Immobilienverkauf bei UTA Immobilien AG immer grössere Bedeutung
- mehr ältere Liegenschaftsbesitzer
- Anzahl Immobilienbesitzer steigt



© UTA Immobilien AG

3



Ziel des neuen Erwachsenenschutzrecht

- Stärkung Selbstbestimmungsrecht
- Stärkung Familiensolidarität
- Professionalisierung

UTA www.uta.ch © UTA Immobilien AG 5





- ### Unterlagen für Genehmigung
- (unterzeichneter) Kaufvertrag/-entwurf
 - Verkehrswertschätzung (evtl. zwei, vor allem wenn Liegenschaft nicht öffentlich ausgeschrieben wurde)
 - Verkaufsdokumentation
 - Beschrieb zum Verkaufsablauf
- UTA UNIVERSITÄT WIEN VIENNA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY VIENNA
 © UTA Immobilien AG 8

- ### Beschrieb zum Verkaufsablauf
- Marketingmassnahmen
 - Anzahl Tage im Internet (in welchen Portalen)
 - Zeitungsinserate
 - Wie war der Rücklauf
 - Anzahl Anfragen
 - Anzahl Besichtigungen
 - Angebote
 - Empfehlung
- UTA UNIVERSITÄT WIEN VIENNA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY VIENNA
 © UTA Immobilien AG 9

wichtige Angaben

- ernsthafte Kaufinteressenten informieren, dass KESB noch zustimmen muss
- Vorbehalt in Reservation (wichtig, sonst Gefahr einer Schadenersatzforderung, z.B. wegen Abschluss Festhypothek)
- Vorbehalt im Kaufvertrag
- Vollmacht an Notar für Rechtsmittelverzichtserklärung

zwei neue Instrumente

- Vorsorgeauftrag
- Patientenverfügung


Vorsorgeauftrag

- wer bei Urteilsunfähigkeit Vermögen verwaltet
- wie Testament, alles von Hand geschrieben, datiert und unterzeichnet oder
- durch Notar öffentlich beurkundet
- ein Liegenschaftsverkauf nur möglich, wenn dies im Vorsorgeauftrag **genau** bezeichnet worden ist
- kann beim Familiengericht hinterlegt werden

Vorsorgeauftrag

- Erwachsenenschutzbehörde prüft
 1. ob Vorsorgeauftrag gültig ist
 2. die Voraussetzung der Wirksamkeit eingetreten
 3. beauftragte Person für Aufgaben geeignet
 4. weitere Massnahmen erforderlich

- Annahmeerklärung der beauftragten Person
- Legitimationsurkunde von ESB
- Auslegung durch ESB möglich



UTA
NEUCHÂTEL © UTA Immobilien AG 13


Patientenverfügung

- welche medizinischen Massnahmen bei Urteilsunfähigkeit
- oder welche Person entscheidet
- genügt ausgefüllt unterschriebenes Formular

UTA
NEUCHÂTEL © UTA Immobilien AG 14

Zusammenfassung

- klären, ob Zustimmung KESR nötig ist
- gute Dokumentation über den Verkaufsablauf
- Vorbehalte in Reservation- und Kaufvertrag
- Denkanstoss, ob ein Verkauf einer Immobilie im Vorsorgeauftrag persönlich sinnvoll ist oder nicht
- neues Recht, es fehlt die Praxis respektive es gibt noch keine Gerichtsentscheide



UTA
NEUCHÂTEL © UTA Immobilien AG 15

**Besten Dank für die
Aufmerksamkeit**



© UTA Immobilien AG

16
