

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PQ200068-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiber PD Dr. S. Zogg

Urteil vom 15. Februar 2021

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

vertreten durch Beistand B. _____

betreffend **Zustimmung zur Veräusserung eines Grundstücks (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB), Einschränkung der Handlungsfähigkeit (Art. 394 Abs. 2 ZGB)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksrates Affoltern vom 10. November 2020; VO.2020.12 (Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bezirk Affoltern)

Erwägungen:

I.

1. A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer), geboren tt. Mai 1946, ist Eigentümer der Liegenschaft an der C._____gasse ... in D._____ (Grundbuchblatt Nr. 1, Kataster 2). Am 3. Juli 2014 ordnete die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bezirk Affoltern (nachfolgend KESB) für ihn aufgrund seines Sammelzwangs und seiner Unterstützungsbedürftigkeit in administrativen und finanziellen Angelegenheiten eine Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung nach Art. 394 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 395 ZGB an (act. 9/8/50). Da der Beschwerdeführer sein Grundstück mit unzähligen Gegenständen verstellt hatte, fand im Juli 2015 eine Zwangsräumung der Liegenschaft durch die Gemeinde D._____ statt. Am 20. Juli 2017 brannte das Gebäude fast vollständig ab. Seither lebt der Beschwerdeführer in einem Wohnwagen auf dem Grundstück.
2. Am 26. Juni 2020 ersuchte der Beistand die KESB, dem Vertrag vom 23. Juni 2020 mit der E._____ AG über den Verkauf der Liegenschaft zum Preis von CHF 2 Mio. zuzustimmen (act. 9/8/448). Mit Entscheid vom 9. Juli 2020 erteilte die KESB ihre Zustimmung zum Kaufvertrag und ermächtigte den Beistand, den Vertrag anstelle des Beschwerdeführers zu unterzeichnen. Zudem schränkte sie für alle im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehenden Rechtsgeschäfte die Handlungsfähigkeit des Beschwerdeführers ein (act. 9/2/1 = act. 9/8/461).
3. Gegen den Entscheid beschwerte sich dieser beim Bezirksrat Affoltern und verlangte, die Zustimmung der KESB zum Verkauf des Grundstücks sowie die Einschränkung seiner Handlungsfähigkeit seien aufzuheben (act. 9/1). Mit Urteil vom 10. November 2020 wies der Bezirksrat die Beschwerde ab und entzog einem allfälligen Rechtsmittel dagegen die aufschiebende Wirkung (act. 3/1 = act. 10 = act. 9/22, zitiert als act. 10).
4. Am 26. November 2020 ergriff der Beschwerdeführer gegen den Entscheid des Bezirksrats Beschwerde an die Kammer und stellte folgende Anträge:

1. Es sei das Urteil vom 10. November 2020 teilweise aufzuheben und die Zustimmung zur Veräusserung der Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. 1, Kataster 2, Dorf, Plan 3, C.____-gasse ..., in D.____ zum Kaufpreis von CHF 2'000'000.00 an die E.____ AG, ... [Adresse] nicht zu erteilen;
2. Es sei Herrn F.____ von der Maklerin G.____ AG, H.____ [Ortschaft], ein entsprechendes Maklermandat zur weiteren Vermarktung der Liegenschaft und für die weiteren Vertragsverhandlungen für den Verkauf der Liegenschaft zum bestmöglichen Preis zu erteilen;

Eventualiter sei die Sache an den Bezirksrat zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen;
3. Alles unter Kostenfolgen zu Lasten des Bezirkrats Affoltern.

Zudem ersuchte er um superprovisorische Wiedererteilung der aufschiebenden Wirkung seiner Beschwerde (act. 2 S. 1 f.). Mit Verfügung der Kammervorsitzenden vom 27. November 2020 wurde diesem Gesuch entsprochen (act. 6). Nach Eingang der Stellungnahme des Bezirkrats (act. 8) und Beizug der Akten (act. 9/1-27, zitiert als BR act., sowie act. 9/8/1-505, zitiert als KESB act.) bestätigte die Kammer mit Beschluss vom 28. Dezember 2020 diesen Entscheid (act. 12). Daraufhin übersandte die KESB am 29. Dezember 2020 und 7. Januar 2021 der Kammer ihre neuen Akten (act. 15/506-522 und act. 18/523-529), welche auszugsweise dem Beschwerdeführer zur Kenntnisnahme zugestellt wurden (act. 21). Dieser liess sich am 8. Januar 2021 zur Stellungnahme des Bezirkrats vernehmen (act. 19) und reichte Noven ein (act. 20/1-10).

5. Der gesetzlich vorgesehene Schriftenwechsel ist abgeschlossen (§ 68 EG KESR). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Die Beschwerde an die zuständige Kammer des Obergerichts erging rechtzeitig innert 30-tägiger Frist (Art. 450b ZGB). Sie enthält Anträge sowie eine Begründung. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid be-

schwert und zur Beschwerde legitimiert (Art. 450 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 ZGB). Damit sind die Rechtsmittelvoraussetzungen erfüllt.

2.

2.1 Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des ZGB und den ergänzenden kantonalen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (EG KESR). Enthalten diese Gesetze keine Bestimmungen, gelten für die Verfahren vor den gerichtlichen Beschwerdeinstanzen die Regelungen des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG) und, sofern auch hier keine Regelung getroffen wird, die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) subsidiär (Art. 450f ZGB und § 40 EG KESR). Beschwerden gegen Entscheide der KESB werden in erster Instanz vom Bezirksrat und in zweiter Instanz vom Obergericht beurteilt (Art. 450f ZGB i.V.m. §§ 40 und 63 f. EG KESR und § 50 GOG). Gegenstand des zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahrens können nur die Entscheide des Bezirksrats, nicht diejenigen der KESB sein.

2.2 Mit der Beschwerde gemäss §§ 64 ff. EG KESR i.V.m. Art. 450 ff. ZGB können neben Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung eine Rechtsverletzung, die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes oder Unangemessenheit des Entscheides gerügt werden (Art. 450a Abs. 1 ZGB). Sowohl für das Verfahren vor der KESB wie auch vor den Beschwerdeinstanzen gilt die umfassende Untersuchungsmaxime und das Gericht ist nicht an die Anträge der am Verfahren beteiligten Personen gebunden (Offizialmaxime; Art. 446 ZGB und § 65 EG KESR; BGer 5A_770/2018 vom 6. März 2019 E. 3.2). Von der Beschwerde führenden Partei ist aber darzulegen und aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Sie muss sich sachbezogen mit den Entscheidungsgründen auseinandersetzen und darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewendet bzw. den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder das Ermessen unsachgemäss ausgeübt haben soll. Dies gilt auch im Bereich der Untersuchungsmaxime (Art. 446 ZGB, § 65 EG KESR; BGE 141 III 569 E. 2.3.3 und BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Ansonsten kann die Beschwerdeinstanz den angefochtenen Entscheid in rechtlicher und tatsächlicher

Hinsicht umfassend überprüfen. Die Beschwerdeinstanz darf sich aber primär auf die geltend gemachten Rügen und Anträge konzentrieren (BSK ZGB I-DROESE/STECK, Art. 450a N 5). Noven sind bis zum Beginn der Urteilsberatung möglich (BGE 142 III 413 E. 226).

2.3 Bei der Rüge der Unangemessenheit ist die Handhabung des Ermessens durch die Vorinstanz von der Beschwerdeinstanz vollumfänglich zu überprüfen. Es können auch einfache Ermessensfehler, d.h. im Einzelfall unbefriedigende und nicht nur unhaltbare, willkürliche Entscheidungen korrigiert werden. Indessen ist der Entscheidungsspielraum der Vorinstanz grundsätzlich zu respektieren und es ist nicht ohne Not einzugreifen, wenn die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt und die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft sowie die erforderlichen Abklärungen getroffen hat (ESR Komm-DANIEL STECK, 2. Auflage, Art. 450a ZGB N 6 und 6d; vgl. dazu im Allgemeinen BGE 135 II 384 E. 2.2.2 und 3.4.2).

3.

3.1 Der Beschwerdeführer bringt vor der Kammer zusammengefasst vor, er wehre sich nicht mehr gegen die Einschränkung seiner Handlungsfähigkeit und den Verkauf der Liegenschaft. Er habe aber selber einen Makler, F._____ von der G._____ AG, beauftragt, die Liegenschaft zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Er fechte einzig die Zustimmung zur Veräusserung zum Preis von CHF 2 Mio. an die E._____ AG an, weil viel höhere Preise erzielt werden könnten und er durch die Zustimmung erheblichen Schaden erleide. F._____ habe am 20. und 22. November 2020 verbindliche Kaufangebote über CHF 2,5 Mio. erhalten. Die Interessenten seien zudem bereit, einen Kaufvertrag ohne siebenmonatiges Rücktrittsrecht, wie im Vertragsentwurf mit der E._____ AG vorgesehen, abzuschliessen. Zudem würden die Interessenten nur verlangen, dass das Grundstück geräumt, nicht aber zurückgebaut und planiert werde. Die Vorinstanz habe sich mit den höheren Offerten gar nicht auseinandergesetzt. Da weit lukrativere Angebote als dasjenige der E._____ AG vorlägen, habe sie den Sachverhalt falsch festgestellt. Die Zustimmung zum Kaufvertrag sei unangemessen und aufzuheben (act. 2).

In seiner Noveneingabe vom 8. Januar 2021 erklärt er, der Preisoptimierungsprozess sei zwischenzeitlich weitergeführt worden; dabei seien sechs weitere Kaufabsichtserklärungen zwischen CHF 2'520'000.– und CHF 2'570'000.– sowie eine über CHF 2,9 Mio. eingegangen. Letzterer Interessent habe der G._____ AG bereits eine Anzahlung von CHF 100'000.– überwiesen. Damit sei der Beweis erbracht, dass F._____ die besseren Verkaufspreise erzielen und die Interessen des Beschwerdeführers besser wahren könne als der Beistand. Im Weiteren beanstandet er die Höhe der im Vertrag mit der E._____ AG vorgesehenen Räumungskosten von CHF 250'000.– als weit übersetzt. Er reichte zum Beweis seiner Behauptung eine Offerte eines Drittanbieters mit einem Kostendach von CHF 55'000.– ein (act. 20/8). Auch die neusten Verkaufsinteressenten seien bereit, die Grundstücke nur geräumt zu übernehmen. Zudem würden sie kein entschädigungsloses Rücktrittsrecht verlangen. Abschliessend informiert der Beschwerdeführer darüber, dass er mit dem Verkaufserlös und der ausstehenden Entschädigung der Gebäudeversicherung ein Wohnobjekt für sich erwerben wolle und dafür bereits eine Reservationsvereinbarung mit I._____ [AG] habe abschliessen können (act. 19).

3.2 Der Bezirksrat bekräftigte in seiner Stellungnahme vom 1. Dezember 2020, der Kaufvertrag vom 23. Juni 2020 wahre die Interessen des Beschwerdeführers bestmöglich. Bei den neuen Kaufabsichtserklärungen handle es sich um keine verbindlichen Kaufzusagen. Auch werde nicht ersichtlich, zu welchen genauen Konditionen die Kaufverträge abgeschlossen würden. Der Beschwerdeführer habe jahrelang die Möglichkeit gehabt, sein Grundstück selber zu veräussern, was er nicht getan habe. Aufgrund der drohenden Zwangsversteigerung bleibe nur noch wenig Zeit für weitere Vertragsverhandlungen. Die Kenntnisse über die Person des Beschwerdeführers und den Zustand der Liegenschaft seien zudem für die potentiellen Käufer zentral. Die konkreten Umstände hätten auf die Interessenten jeweils abschreckend gewirkt. Es sei nach wie vor zu bezweifeln, dass der Beschwerdeführer bereit sei, das Grundstück freiwillig zu räumen. Dem Beistand sei die Aufgabe und Kompetenz zugeteilt worden, die Räumung des Grundstücks zu organisieren und auch zu vollziehen. Bei Gutheissung der Beschwerde würde dieser Auftrag wegfallen. Solange die Räumung in den Händen des Beschwerde-

führers liege, sei unsicher, ob ein Verkauf überhaupt abgewickelt werden könne (act. 8).

4.

4.1 Die Beschränkung der Handlungsfähigkeit des Beschwerdeführers für alle im Zusammenhang mit seiner Liegenschaft in D._____ stehenden Rechtsgeschäfte wurde mittlerweile formell rechtskräftig und bildet nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.

4.2 Gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB ist für die Veräusserung von Grundstücken, die der Beistand in Vertretung der betroffenen Person vornimmt, die Zustimmung der Erwachsenenschutzbehörde erforderlich. Der Bezirksrat legte in seinem Urteil die rechtlichen Grundsätze sowie Voraussetzungen, unter welchen die KESB die Zustimmung zu einem Verkauf eines Grundstückes erteilt, zutreffend und umfassend dar (act. 10 S. 15 ff.). Der Beschwerdeführer hat sich zu diesen Erwägungen in seiner Beschwerde nicht geäussert und diese nicht in Frage gestellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann auf die korrekten Ausführungen vollumfänglich verwiesen werden. Hervorzuheben ist, dass beim Entscheid, ob die Zustimmung zum Verkauf des Grundstücks zu erteilen ist, alle Aspekte der Interessen der verbeiständeten Person sowie sämtliche massgeblichen Einzelumstände einzubeziehen, zu beurteilen und der Vertrag sowie die dazu gehörenden Dokumente und Belege auf Vollständigkeit sowie Richtigkeit zu prüfen sind. Neben den wirtschaftlichen Interessen der verbeiständeten Person sind weitere Interessen, wie Liquiditätsbedarf, zu beachten. Ferner sind die Wünsche der verbeiständeten Person zu würdigen und, soweit seinen Interessen entsprechend, zu berücksichtigen. Daneben können auch Drittinteressen einbezogen werden. Öffentliche Interessen, beispielsweise fiskalischer Art, sind hingegen grundsätzlich nur von Belang, wenn sich das Ausserachtlassen auf die Interessen des Verbeiständeten nachteilig auswirken würde (FamKomm Erwachsenenschutz/BIDERBOST, Bern 2013, Art. 416 N 44 ff.; BSK Erw.Schutz-URS VOGEL, Art. 416/417 N 46).

5. Die Vorinstanz wies auf die finanziellen Schwierigkeiten des Beschwerdeführers, die drohende öffentliche Versteigerung des Grundstücks sowie die

grundpfandrechtl. Belastung der Liegenschaft hin. Sie erwog, dass dem Beschwerdeführer beim Verkauf an die E._____ AG zum Preis von CHF 2 Mio. nach Ablösung aller Schulden, einschliesslich der voraussichtlichen Grundstückgewinnsteuer, ein Netto-Verkaufserlös von CHF 304'192.30 verbleibe (act. 10 S. 17 f.). Hinzu käme die von der Gebäudeversicherung (GVZ) bei Rückbau und Planie ausbezahlte Entschädigung bei Nichtwiederherstellung des Gebäudes im Betrag von ca. CHF 570'000.– (vgl. auch KESB act. 372/3/13). Der Beschwerdeführer sei heute nicht in der Lage, seine laufenden Schulden zu bezahlen. Für die in Betreuung gesetzte, grundpfandrechtl. gesicherte Forderung der Gemeinde D._____ über CHF 169'897.– habe das Bundesgericht definitive Rechtsöffnung erteilt. Das Verwertungsverfahren sei eingeleitet und das Verwertungsbegehren gestellt worden. Der Verkauf lasse sich nicht mehr abwenden; die öffentliche Zwangsversteigerung drohe. Der Beschwerdeführer habe sich bisher stets gegen den Verkauf und die Räumung seiner Liegenschaft massiv gewehrt und wiederholt die Absicht geäussert, das Gebäude nach dem Brand wieder aufzubauen. Er schätze seine finanzielle Situation falsch ein und habe unrealistische Vorstellungen, was seine Schadenersatzforderung gegenüber der Gemeinde D._____ im angeblichen Betrag von CHF 2,6 Mio. betreffe (act. 10 S. 9 f.). Da die Gemeinde D._____ als Gläubigerin dem Wiederaufbau nicht zustimme, werde die Entschädigungssumme der GVZ für den Wiederaufbau nicht ausbezahlt, weshalb ein solcher unrealistisch sei (act. 10 S. 19 f., vgl. § 33 Abs. 1 Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung). Der Kaufvertrag mit der E._____ AG sei vorteilhaft, zumal ein fixer Betrag für die Räumung und Planie des Grundstücks vorgesehen werde. Diese Arbeiten seien notwendig, damit dem Beschwerdeführer die Entschädigungssumme der GVZ beim Nichtwiederaufbau ausbezahlt werde. Die E._____ AG sei zudem bereit, allfällige Altlasten auf dem Grundstück auf eigene Kosten zu entfernen und zu entsorgen (act. 10 S. 18 f.). Der Beistand habe zwei Bieterunden durchgeführt; es sei unrealistisch, dass bei Kenntnis aller Umstände ein höherer Verkaufspreis erzielt werde (act. 10 S. 23). Aufgrund der drohenden öffentlichen Versteigerung sei es angezeigt, den Freihandverkauf voranzutreiben. In Würdigung aller massgeblichen Verhältnisse habe die KESB die Zustimmung zum Vertragsentwurf zu Recht erteilt (act. 10).

6.

6.1 Der Beschwerdeführer hat sich mit den detaillierten Ausführungen der Vorinstanz nur am Rande auseinandergesetzt und nicht dargelegt, welche konkreten Überlegungen oder Abwägungen unrichtig sein sollen, sondern sich im Wesentlichen auf die Argumentation konzentriert, es seien höhere Angebote möglich, und zahlreiche Kaufabsichtserklärungen von Interessenten nachgereicht (dazu nachfolgend unter E. II.8.).

6.2 Der Bezirksrat hat die massgeblichen konkreten Umstände sowie die verschiedenen Interessen umfassend und angemessen berücksichtigt. Die finanzielle Situation des Beschwerdeführers scheint ausweglos. Derzeit lasten eine Grundpfandverschreibung zur Sicherung der Forderung der Gemeinde D._____ für die Kosten der früheren Räumung des Grundstücks von CHF 169'897.–, ein Registerschuldbrief über CHF 200'000.– zugunsten der Exfrau des Beschwerdeführers zur Sicherung güterrechtlicher Ansprüche sowie ein Schuldbrief über CHF 400'000.– zugunsten der Bank J._____ auf der Liegenschaft (act. 10 S. 17 f.; vgl. KESB act. 33/1 und 148/2-3). Weiter besteht ein vorläufig im Grundbuch eingetragenes Bauhandwerkerpfandrecht über CHF 33'871.80. Die Exfrau ist mit dem Vertrag einverstanden und hat gemäss Scheidungsurteil vom 21. Oktober 2013 Anspruch auf die Hälfte des Nettoerlöses beim Verkauf der Liegenschaft. Sie wäre bereit, beim Abschluss des Vertrags die Hälfte der Handwerkerforderung zu übernehmen. Auch ihre Interessen sind beim Entscheid miteinzubeziehen. Die Vorinstanz hat zu Recht auf die zeitliche Dringlichkeit des freihändigen Verkaufs angesichts des laufenden Grundpfandverwertungsverfahrens sowie die Illiquidität und die stets steigenden Schulden des Beschwerdeführers hingewiesen. Bei einer Versteigerung müsste erfahrungsgemäss mit einem deutlich geringeren Nettoerlös gerechnet werden. Der Vorinstanz ist überdies zuzustimmen, wenn sie ausführt, der Beschwerdeführer schätze seine finanziellen Möglichkeiten unrealistisch ein. Wie sich beispielsweise die Höhe seiner angeblichen Forderung gegen die Gemeinde D._____ von CHF 2,6 Mio. zusammensetzt und auf welche rechtliche Grundlage sie sich stützt, bleibt völlig verschwommen (vgl. KESB act. 443). Die prekären finanziellen Verhältnisse des Beschwerdeführers sprechen insgesamt für ein rasches Vorantreiben des freihändigen Verkaufs.

6.3 Der Beschwerdeführer hat sich bisher jeglicher Einwirkungen auf sein Grundstück widersetzt und bis zum November 2020 trotz gegenteiliger Beteuerungen (KESB act. 443 S. 3) keine ersichtlichen Anstrengungen getroffen, sein Grundstück freihändig zu veräussern. Sein Widerstand bei den Räumungen der Liegenschaft in D._____, der Scheune in K._____ [Ortschaft] und einer Liegenschaft in L._____ sowie seine Drohungen gegenüber Drittpersonen sind belegt (vgl. auch u.a. KESB act. 262, 269 ff., 321, 355 und 424 S. 3). Um die Räumungen zu ermöglichen, musste er bisher wiederholt in Gewahrsam genommen oder polizeilich begleitet werden (u.a. KESB act. 112-115 und 353). Noch am 21. Dezember 2020 war es nötig, für den Abtransport von drei leeren Mulden ab seinem Grundstück in D._____ die Polizei aufzubieten (act. 15/515 und 15/517; act. 18/529/1: Kapo-Rapport vom 29. Dezember 2020). Das bisherige Verhalten des Beschwerdeführers lässt deshalb bezweifeln, dass ein Käufer die Liegenschaft komplikationslos und rasch räumen könnte. Gegenteil ist nach wie vor zu befürchten, dass sich der Beschwerdeführer vor Ort aufhalten und gegen die Räumung erheblich intervenieren würde. Demzufolge besteht für einen Käufer das Risiko von Verzögerungen und Unannehmlichkeiten bei der Realisierung eines Projekts. Die Kenntnis des Käufers über die konkreten Verhältnisse (wie übermässig viel angehäuften Gegenstände, bisheriger Widerstand gegen Räumungen, Gefahr der Kontamination des Grundes) ist für den Kaufentscheid und die Willensbildung über den Kaufpreis wesentlich. Die E._____ AG gab ihr Angebot im Wissen dieser Umstände ab, was für die Seriosität des Vertrags spricht. Die Räumung und Planierung des Grundstücks wird im Vertrag überdies sachgerecht geregelt, indem eine sechsmonatige Frist eingeräumt wird (vgl. KESB act. 448/1, Ziffer 1 der weiteren Bestimmungen). Auch insoweit gibt der Vertrag zu keiner Kritik Anlass.

6.4 Der Beistand hat zwei Bieterunden durchgeführt. Es ist weder aufgrund der Akten ersichtlich noch wird vom Beschwerdeführer eingewendet, dass daraus ein besseres Angebot als dasjenige der E._____ AG hervorging. Organisatorische Mängel der Bieterunden wurden keine vorgebracht. Der vom Notariat Affoltern ausformulierte Vertrag mit der E._____ AG, von welchem lediglich der Entwurf vom 23. Juni 2020 bei den Akten liegt (KESB act. 448/1), ist detailliert und klar.

Eine ungewöhnliche Regelung zum Nachteil des Beschwerdeführers lässt sich darin nicht erkennen.

6.5 Zusammenfassend hat die Vorinstanz die Interessenabwägung und Würdigung der konkreten Umstände umfassend und angemessen vorgenommen. Eine von der Kammer zu korrigierende pflichtwidrige Ausübung des Ermessens oder eine falsche Sachverhaltsfeststellung lässt sich bis hierhin nicht feststellen.

7.

7.1 Der Beschwerdeführer reichte mit der Beschwerde zwei neue Kaufabsichtserklärungen ein (act. 3/2 und 3/3) und macht geltend, das Grundstück könne von seinem Makler zu einem weit höheren Preis verkauft werden. Beide Erklärungen datieren nach dem angefochtenen Entscheid und sind als Noven zuzulassen.

7.2 Die Erklärung der M._____ AG nennt einen Kaufpreis von CHF 2,5 Mio., diejenige von N._____ einen solchen von CHF 2'496'780.–. Dabei handelt es sich, worauf bereits in der Präsidialverfügung vom 27. November 2020 hingewiesen wurde (act. 6 S. 6 f.), entgegen der Annahme des Beschwerdeführers um keine verbindlichen Kaufzusagen. Zwar wird in den Interessenerklärungen jeweils ein deutlich höherer Kaufpreis als derjenige der E._____ AG genannt. Beide Interessenten haben indes ihre Angebote in der Zwischenzeit zurückgezogen. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers (act. 19 Rz 4) hat sich der Vertreter von M._____ AG bereits mit E-Mail vom 30. November 2020 von seiner Absichtserklärung distanziert. Seine Nachricht an den Beistand vom 7. Januar 2021 zeigt, dass ihm bei Abgabe des Kaufangebots über CHF 2,5 Mio. die baurechtlichen Auflagen der Zone nicht detailliert bekannt gewesen sind (act. 18/529/1). Noch deutlicher geht dies aus der E-Mail von N._____ vom 22. Dezember 2020 hervor. Danach seien die Angaben im Inserat der G._____ AG irreführend und die dort genannte Machbarkeitsstudie sei realitätsfremd. Der Makler wisse dies; das Inserat müsse umgehend entfernt werden (act. 15/520 und 18/529/1). Bezüglich der baurechtlichen Vorgaben für das Grundstück ist bekannt, dass das abgebrannte Gebäude aus dem kantonalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte entlassen wurde (KESB act. 286/5). Dennoch würde ein Ersatzbau auf dem Grundstück voraussichtlich ohne Zonenplanänderung nur mit geringfügigen Ände-

rungen gegenüber dem abgebrannten Gebäude bewilligt, weil dem Bau aufgrund seiner Stellung und des Volumens eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zufällt (act. 18/529/1; E-Mail von Ingenieurbüro O._____ P._____ vom 4. Januar 2021 an den Beistand). Es lässt sich deshalb nur ein Projekt mit 10 Wohneinheiten, nicht aber, wie im Inserat dargestellt, ein solches mit 12 Wohnungen realisieren (act. 18/529/1). Damit verwässert das von der G._____ AG aufgeschaltete Inserat die konkreten Verhältnisse bzw. gibt diese gar falsch wieder, weshalb es als Grundlage für seriöse Kaufofferten nicht taugt.

7.3 Als Zwischenfazit ist zu konstatieren, dass die zwei eingereichten Kaufabsichtserklärungen von M._____ AG und N._____ keine Angebote für einen vorteilhafteren Verkauf darstellen und nicht mehr bestehen.

8.

8.1 Die mit Noveneingabe vom 8. Januar 2021 nachgereichten sieben Kaufabsichtserklärungen datieren zwischen dem 28. November 2020 und 23. Dezember 2020 (act. 20/1-7) und sind ebenfalls als Noven zuzulassen.

8.2 Die Formulare sind eigenhändig unterzeichnet; die Namen oder Firmen sowie die Strassenangaben bei der Adresse und die Kontaktdaten (E-Mail-Adresse und Mobile-Nummern) sind jedoch geschwärzt. Angaben, die Rückschlüsse auf die Seriosität der Interessenten zulassen, lassen sich den eingereichten Erklärungen somit nicht entnehmen. Der Beschwerdeführer hat es unterlassen darzulegen, auf welcher Grundlage die Preisangebote abgegeben wurden. Soweit ersichtlich sind die Interessenten mit dem Beistand nie in Verbindung getreten, um sich über die konkreten Begebenheiten zu informieren (act. 19 Rz 3). Da das Inserat der G._____ AG gemäss Vorbringen des Beschwerdeführers erst am 6. Januar 2021 abgeschaltet wurde (act. 19 Rz 1), ist anzunehmen, dass sämtliche Absichtserklärungen auf der irreführenden und wenig realistischen Machbarkeitsstudie im Inserat beruhen. Unter diesen Umständen sind auch diese Absichtserklärungen für die Annahme, die Liegenschaft lasse sich in naher Zukunft vorteilhafter und zu einem höheren Preis verkaufen, ungeeignet. Auf das Angebot des Beschwerdeführers, das Gericht könne die Originalakten mit den persönlichen Angaben der Interessenten einfordern (act. 19 Rz 3), braucht deshalb nicht mehr

eingegangen zu werden. Weiter handelt es sich auch bei diesen nachgereichten Formularen um blosser Absichtserklärungen und keine verbindlichen Kaufangebote. Ein auch nur in den Grundzügen ausformulierter Vertragsentwurf liegt in keinem der Fälle vor. Der Beschwerdeführer räumt selber ein, dass Einzelheiten noch nicht besprochen worden seien, führt er doch aus, es könne über die Kostenübernahme für allfällige Altlastenentsorgungen noch verhandelt werden (act. 2 Rz 11). Die Crux liegt bekanntlich im Detail, weshalb die pauschale Abgabe einer nicht verbindlichen Preisangabe nicht bedeutet, dass eine umfassende Einigung in naher Zukunft erzielt wird. Damit bleibt es dabei, dass keine besseren, aufgrund sorgfältiger Abklärungen sowie in Kenntnis der nötigen Informationen abgegebenen, verbindlichen Kaufangebote als dasjenige von E._____ AG vorliegen.

8.3 Der Vorwurf des Beschwerdeführers, der Beistand vergraule die Interessenten bzw. schrecke diese ab (act. 19 Rz 3), wird weder näher begründet noch durch die Akten erhärtet. Der im Geschäftsverkehr geltende und in Art. 2 ZGB verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verlangt, dass die Kaufinteressenten vorvertraglich über die massgeblichen Umstände zur Bildung der verbindlichen Kaufpreisofferte aufzuklären sind. Es kann dem Beistand daher nicht zum Nachteil angelastet werden, wenn er Interessenten über die baulichen Möglichkeiten und allfällige Schwierigkeiten bei der Realisierung eines Bauvorhabens informieren würde, um seriöse Angebote zu erhalten.

8.4 Zusammenfassend führen auch die sieben nachgereichten Kaufabsichtserklärungen zu keiner anderen Beurteilung.

9.

9.1 Der Beschwerdeführer bemängelt, die im Vertragsentwurf vorgesehenen Kosten für den Rückbau und die Planierung des Grundstücks von CHF 250'000.– seien überhöht, und reicht eine Offerte der Q._____ AG vom 8. Januar 2021 über pauschal CHF 55'000.– ein (act. 20/8).

9.2 Zunächst bleibt unklar, aufgrund welcher Kenntnisse und Informationen das Angebot abgegeben wurde. Die Offerte ist wenig aufschlussreich, zumal die Gesamtkosten nicht in einzelne Positionen aufgeschlüsselt werden und deshalb bei-

spielsweise nicht ersichtlich ist, mit welchem Aufwand für allfällige Altlastenentsorgung gerechnet wird. Es lässt sich daher nicht abschätzen, wie realistisch und seriös die Offerte ist. Allein die Räumung der Liegenschaft im Juli 2015 führte zu Kosten in der Höhe von CHF 169'897.--. Das Grundstück war vor dem Brand ähnlich vollgestellt wie bei der Räumung 2015 und wurde seither, soweit ersichtlich, nicht mehr geräumt (act. 10 S. 24 und KESB act. 122 und 155). In Anbetracht dessen, dass das Grundstück diesmal nicht nur zu räumen und der Abfall ordnungsgemäss zu entsorgen, sondern die Brandruine abzutragen sowie das Gelände zu planieren (begrünen) ist und allfällige Altlasten zu entfernen sind, erweckt die Höhe der Kosten im Angebot der Q._____ AG gewisse Zweifel an der Vertrauenswürdigkeit und Ernsthaftigkeit. Die vorgesehenen Kosten von CHF 250'000.-- sind zwar hoch, müssen indes im gesamten Vertragskontext betrachtet werden. So sieht der Vertrag einen Ausschluss der späteren Haftung des Beschwerdeführers für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR vor und konkretisiert ausdrücklich, dass die Wegbedingung der Gewährleistungspflicht insbesondere bezüglich Abfall- und Schadstoffbelastung und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Luft, Boden, Untergrund und Gewässer gilt (KESB act. 448/1 Weitere Bestimmungen Ziffer 4 Abs. 7). Zudem wird die Möglichkeit des Rückgriffs auf den Beschwerdeführer bei späteren Kosten zufolge solcher Belastungen ausdrücklich ausgeschlossen (Ziffer 4 Abs. 8). Dem Bezirksrat ist durchaus zuzustimmen, wenn er in diesen Klauseln einen gewissen Vorteil für den Beschwerdeführer erkennt (vgl. act. 10 S. 24 f.). Die Gefahr von Altlasten ist bei alten Grundstücken generell und vorliegend im Besonderen aufgrund der jahrelang übermässig gehorteten Gegenstände (vgl. KESB act. 122) und des Umstandes, dass beim Brand Löschwasser in den Untergrund sickerte, real und ernst zu nehmen. Die Klausel schliesst ein entsprechendes Kostenrisiko für den Beschwerdeführer aus späteren Gewährleistungsansprüchen ein für allemal aus. Werden auch diese Vertragsbedingungen bedacht, erweist sich der Betrag von CHF 250'000.-- für Räumung, Planie und Altlastenentsorgung insgesamt als angemessen. Der eingesetzte Betrag und die Klauseln betreffend Ausschluss der Gewährleistungspflicht des Veräusserers basieren zudem auf fundierten Kenntnissen beider Vertragsparteien über die massgeblichen Umstän-

de. Demgegenüber besteht bei der Offerte der Q._____ AG keine Sicherheit, dass nachträglich wegen unvorhergesehenen Aufwänden oder Nicht-Offenlegens der Verhältnisse keine zusätzlichen Kosten für den Beschwerdeführer entstehen. Die Entschädigung der Gebäudeversicherung aus dem Brandfall bei Nichtwiederherstellung des Gebäudes wird überdies nur bei (sachgemässer) Räumung und Planie des Grundstücks ausbezahlt (§ 32 Abs. 4 Vollzugsbestimmungen der Gebäudeversicherung), was mit der im Vertrag mit der E._____ AG getroffenen Regelung sichergestellt zu sein scheint. Last but not least betrifft die eingereichte Offerte der Q._____ AG nur eine Facette des Kaufvertrags und stellt keine vorteilhaftere Gesamtofferte dar.

9.3 Zusammenfassend führt die eingereichte Offerte für Räumung/Entsorgung zu keiner anderen Beurteilung und lässt den Vertrag mit der E._____ AG nicht als unangemessen erscheinen.

10.

10.1 Der Beschwerdeführer stört sich ferner am Rücktrittsrecht der Käuferin (act. 2 Rz 6).

10.2 Der Vertrag mit der E._____ AG sieht in Ziffer 13 der weiteren Bestimmungen ein siebenmonatiges Rücktrittsrecht des Erwerbers vor (KESB 448/1 S. 8). Die Länge der Frist ist im Zusammenhang mit der sechsmonatigen Frist zu sehen, innert welcher das Objekt in einen planierten Zustand (grüne Wiese) versetzt werden soll (KESB act. 448/1 Weitere Bestimmungen Ziffer 1). Die Eigentumsübertragung wird in der gleichen Klausel von zwei kumulativen Bedingungen, nämlich der rechtskräftigen Zustimmung der KESB und der Planierung des Grundstücks, abhängig gemacht. Für das Rücktrittsrecht bestehen deshalb nachvollziehbare Gründe: Sollte sich zeigen, dass das Grundstück innert mehrerer Monate nicht instand gestellt oder die Zustimmung der KESB nicht erhältlich gemacht werden kann, ist sachlich vertretbar, dass der Käufer an sein Angebot nicht mehr gebunden sein möchte. Die sieben Monate bedeuten die maximale Dauer. Gemäss Ziffer 13 Abs. 3 der weiteren Vertragsbestimmungen erlischt das Rücktrittsrecht mit der Eigentumsübertragung. Sobald die beiden obengenannten Bedingungen erfüllt sind, kann die Eigentumsübertragung erfolgen, womit das Rück-

trittsrecht umgehend erlischt. Angesichts dessen, dass die Handlungsfähigkeit des Beschwerdeführers in Bezug auf den Verkauf des Grundstücks und der damit zusammenhängenden Räumung nunmehr rechtskräftig eingeschränkt wurde, darf erwartet werden, dass die Planierung mit dem vorliegenden (zustimmenden) Entscheidung ohne Verzögerung anhand genommen und die Eigentumsübertragung vollzogen werden kann. Insgesamt stellt diese Ziffer zwar ein gewisses Zugeständnis an die Käuferschaft dar, widerspricht den Interessen des Beschwerdeführers aber, wenn überhaupt, nicht in massgeblicher Weise und rechtfertigt die Verweigerung der Zustimmung nicht. Auch diese Rüge verfängt deshalb nicht.

11. Der Beschwerdeführer hat seinen Antrag Ziffer 2 zum Verkaufsmandat an die G._____ AG nicht näher begründet und nicht dargelegt, nach welchen Konditionen der Makler das Mandat übernehmen würde. Er übersieht zudem, dass die Mitwirkung des Beistands (und der KESB) zum Verkauf der Liegenschaft in jedem Fall gesetzlich notwendig ist, nachdem seine Handlungsfähigkeit rechtskräftig beschränkt wurde. Der Makler scheint mit den baurechtlichen Vorgaben für das Grundstück nicht vertraut zu sein, wie das publizierte Inserat (act. 18/529/1) erahnen lässt. Es besteht die Gefahr, dass er eine möglichst hohe (eigene) Rendite zu erzielen sucht, ohne die gesamte Interessenlage des Beschwerdeführers (rascher und komplikationsloser Verkauf mit Risikogarantie bei Altlasten) zu bedenken und ohne für seriöse, unanfechtbare Vertragsgrundlagen besorgt zu sein. Damit fehlen der G._____ AG die notwendigen Eigenschaften, einen Vertrag im Gesamtinteresse des Beschwerdeführers abzuschliessen.

Das beantragte Mandat ist nicht zielführend und würde die bisherigen, die Interessen des Beschwerdeführers währenden Verkaufsbemühungen des Beistands durchkreuzen. Der Antrag Ziffer 2 ist daher abzuweisen.

12. Zusammenfassend ist die Beurteilung der Vorinstanz, der Vertragsentwurf mit der E._____ AG wahre die Interessen des Beschwerdeführers bestmöglich, nicht zu beanstanden. Verbindliche, lukrativere Verkaufsangebote mit gleichwertigen Vertragsbedingungen liegen nicht vor. Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit aufgrund der drohenden öffentlichen Versteigerung (u.a. KESB act. 377, 380, 401, 425 und 500) sowie der durchgeführten zwei Bierrunden ist von weiteren

Verkaufsbemühungen abzusehen und der Verkauf mit der E._____ AG voranzutreiben. Die Zustimmung durch die KESB erfolgte damit zu Recht. Eine falsche Tatsachenfeststellung oder pflichtwidrige Ausübung des Ermessens durch den Bezirksrat sind nicht festzustellen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

III.

1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 450f ZGB i.V.m. § 40 EG KESR und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit, wobei der Streitwert mit CHF 900'000.– (Differenz zwischen Angebot der E._____ und der höchsten Kaufabsichtserklärung vom CHF 2,9 Mio.) zu beziffern ist.
2. Gestützt auf §§ 4 Abs. 1-3 und 12 GebV OG ist die Gerichtsgebühr für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren auf CHF 1'500.– festzusetzen.
3. Dem unterliegenden, anwaltlich nicht vertretenen Beschwerdeführer ist keine Entschädigung im Beschwerdeverfahren vor der Kammer zuzusprechen.
4. Er hat zudem die Höhe der Verfahrenskosten der Vorinstanz nicht beanstandet, weshalb sich Ausführungen dazu erübrigen und es ausgangsgemäss bei der Kostenfestsetzung und -verteilung gemäss Dispositiv-Ziffer II des angefochtenen Urteils sein Bewenden hat (act. 10).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksrats Affoltern vom 10. November 2020 wird bestätigt.
2. Der Antrag, F._____ von der Maklerin G._____ AG, H._____, sei ein Maklermandat zur weiteren Vermarktung und zum Verkauf der Liegenschaft des Beschwerdeführers in D._____ zum bestmöglichen Preis zu erteilen, wird abgewiesen.

3. Die Entscheidgebühr für das obergerichtliche Beschwerdeverfahren wird auf CHF 1'500.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer persönlich und den Beistand, die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bezirk Affoltern sowie – unter Rücksendung der eingereichten Akten – an den Bezirksrat Affoltern, je gegen Empfangsschein.
6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 900'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

PD Dr. S. Zogg

versandt am: