

SKOS CSIAS COSAS

Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe
Conférence suisse des institutions d'action sociale
Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale
Conferenza svizra da l'agid social

Merkblatt

Rechtliche Grundsätze

Liegenschaftsbesitz im In- und Ausland

Bern 2012

überarbeitet 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Grundsätze im Umgang mit Liegenschaftsbesitz	3
2.1.	Subsidiaritätsprinzip	3
2.2.	Verhältnismässigkeit.....	3
2.3.	Unterstützung während der Verwertung	3
2.4.	Selbstdeklaration	4
2.5.	Wertermittlung.....	4
2.6.	Ermittlung der Eigentumsverhältnisse im Ausland	4
2.7.	Mit- oder Gesamteigentum, Familienwohnung	4
2.8.	Möglichkeiten der Verwertung.....	5
3.	Veräusserung der Liegenschaft	5
3.1.	Verhältnismässigkeit.....	5
3.2.	Vorgehen	6
4.	Vermietung	7
4.1.	Verhältnismässigkeit.....	7
4.2.	Vorgehen	7
5.	Sicherstellungshypothek	8
5.1.	Grundsätzliches.....	8
5.2.	Pfandrechtliche Sicherstellung bei Liegenschaftsbesitz im Ausland	9
5.3.	Verhältnismässigkeit.....	9
5.4.	Vorgehen	9
6.	Rückerstattung von Unterstützungsleistungen	10
7.	Kosten	10
Anhang 1: Wertbestimmung bei der Liegenschaft		11
Anhang 2: Errichtung der Sicherstellungshypothek		15
Anhang 3: Rechtsprechung:		18
Anhang 4: Glossar		20

1. Einleitung

Im Rahmen der Bedarfsabklärung kann sich herausstellen, dass der / die Antragsteller:in eine Liegenschaft im In- oder Ausland besitzt. Dabei stellt sich die Frage, wie mit dem Liegenschaftsbesitz umzugehen ist. Es gilt je nach konkreter Situation verschiedene Grundsätze zu beachten. Es gibt grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten vorzugehen. Möglichkeiten sind die Verwertung und Veräusserung, die Vermietung -oder die hypothekarische Sicherstellung zu Gunsten der Sozialhilfe (Sicherstellungshypothek). Erscheint der Verkauf einer Liegenschaft als verhältnismässig, gibt es formale Anforderungen zu beachten. Auch die Frage der Rückerstattung und Kostentragung kann sich stellen. In den Kantonen gelten schliesslich unterschiedliche Bestimmungen, die zu beachten sind.

2. Grundsätze im Umgang mit Liegenschaftsbesitz

2.1. Subsidiaritätsprinzip

Hilfesuchende haben grundsätzlich keinen Anspruch auf Erhaltung von Vermögen. Liegenschaften sollen insbesondere dann verwertet werden müssen, wenn die Unterstützten langfristig und in erheblichem Ausmass unterstützt werden. Personen, die Liegenschaften besitzen, sollen nicht bessergestellt sein als Personen, die Vermögenswerte in Form von Sparkonten oder Wertschriften angelegt haben. Verfügt die Hilfe suchende Person über Grundeigentum (insbesondere Liegenschaften und entsprechende Miteigentumsanteile), so gehört dieser Vermögenswert zu den eigenen Mitteln.

Wird die Liegenschaft nicht selbst bewohnt, ist sie grundsätzlich zu verwerten. Das gilt auch für den Besitz von Liegenschaften im Ausland.

2.2. Verhältnismässigkeit

Wie mit einem Liegenschaftsbesitz zu verfahren ist, ist stets unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit zu betrachten. Dabei ist stets zu prüfen, ob erstens das geplante Vorgehen sich eignet, um das angestrebte Ziel zu erreichen, und zweitens, ob es erforderlich ist (Frage nach Alternativen). Drittens ist zu prüfen, ob das Resultat in einem vernünftigen Verhältnis zu den Mitteln steht, die angewendet werden. Die Verhältnismässigkeit ist ein wichtiges Element der Rechtstaatlichkeit und wird in den nachfolgenden Beiträgen im Detail dargelegt.

2.3. Unterstützung während der Verwertung

Verfügt eine Person über Liegenschaftsvermögen über dem Vermögensfreibetrag, welches nicht oder nicht sofort verwertbar ist, hat sie grundsätzlich Anspruch auf Sozialhilfe, sofern sie sich in einer Notlage befindet. Es dauert oftmals länger, bis die (zumutbare) Verwertung des Grundeigentums umgesetzt werden kann und die betroffene Person über den Erlös bzw. das Entgelt verfügen kann. Liegt Bedürftigkeit vor, hat sie Anspruch auf Sozialhilfe, bis die Verwertung abgeschlossen ist.

Die Unterstützung gilt als Bevorschussung und kann gestützt auf die kantonalen Sozialhilfegesetze zurückgefordert werden, sobald das Vermögen verwertet wurde.

2.4. Selbstdeklaration

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Klient:innen ihre Einnahmen- und Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäss bei der Antragsstellung deklarieren. Es genügen für die Abklärung, ob jemand eine Liegenschaft besitzt, die Standardrecherchen bei der Anspruchsprüfung (konkrete Befragung, Steuererklärung) sowie die Selbstdeklaration der Unterstützten aus. Erst wenn konkrete Anhaltspunkte für nicht deklarierten Liegenschaftsbesitz bestehen, soll vertieft nachgeforscht werden.

2.5. Wertermittlung

Der Wert der Liegenschaft ist in zweierlei Hinsicht relevant. Zum einen entscheidet sich darüber, ob die Liegenschaft ein für die Sozialhilfe relevanter Vermögenswert ist, oder ob sie in den Vermögensfreibetrag fällt. Handelt es sich um einen relevanten Vermögenswert, so hilft der Wert unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit eine angemessene Vorgehensweise in Bezug auf die Verwertung zu wählen. Die Wertermittlung bei in- und ausländischen Liegenschaften gestaltet sich unterschiedlich. Im Anhang 1 sind mögliche Vorgehensweisen aufgeführt.

2.6. Ermittlung der Eigentumsverhältnisse im Ausland

Nicht immer sind die Eigentumsverhältnisse bei ausländischen Liegenschaften klar. Falls sich die unterstützte Person darauf beruft, dass am Standort der Liegenschaft die Grundbücher nicht zuverlässig geführt und die Eigentumsverhältnisse in Wirklichkeit anders seien, z.B. statt Alleineigentum liege Gesamteigentum vor, ist die Qualität des betreffenden Grundbuchs mit den konsularischen Vertretungen der Schweiz zu verifizieren (siehe Anhang 1, Sonderfall [...]).

2.7. Mit- oder Gesamteigentum, Familienwohnung

Jeder Miteigentümer kann über seinen ideellen Anteil verfügen, ihn verpfänden oder veräussern (Art. 646 Abs. 3 ZGB). Wichtige Verwaltungshandlungen wie die Vermietung der Liegenschaft brauchen hingegen die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Liegenschaft vertritt (Art. 647b ZGB).

Beim Gesamteigentum sind alle Eigentümer an der Liegenschaft als Ganzes beteiligt (Art. 652 ZGB). Sie treten in der Regel als Gemeinschaft auf und können nur gemeinsam handeln (Art. 653 ZGB). Sie verfügen anders als beim Miteigentum über keine frei nutzbaren Teile.

Art. 169 ZGB verlangt bei Familienwohnungen die Zustimmung des anderen Ehegatten, auch wenn er nicht Eigentümer ist, wenn es um Rechtsgeschäfte geht, die die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken. Dazu gehören die Vermietung und die Veräusserung, in der Regel auch die grundpfandrechtliche Belastung.

2.8. Möglichkeiten der Verwertung

- Veräusserung
- Vermietung
- hypothekarische Sicherstellung zu Gunsten Sozialhilfe (Sicherstellungshypothek)

Grundsätzlich nicht zu empfehlen ist die private Kreditaufnahme oder die Erhöhung der Hypothek. Die damit verbundene Verzinsungs- und u.U. Abzahlungspflicht könnte zu einer erheblichen Verschuldung führen, verfügen doch die betreffenden Liegenschaftseigentümer über zu wenig liquide Mittel. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann sein, wenn die Liegenschaft keine Belastung aufweist und es damit als realistisch erscheint, dass eine Bank eine Hypothek gewährt, und zwar zu Konditionen, die finanziell tragbar sind.

3. Veräusserung der Liegenschaft

3.1. Verhältnismässigkeit

Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit ist abzuklären, ob die Veräusserung einer Liegenschaft als stärkster Eingriff in das Eigentum zumutbar ist. Es steht dabei das Interesse des Staates, die gegenüber der Sozialhilfe vorrangigen privaten Mittel auszuschöpfen, und das Interesse des Privaten, privates Vermögen zu erhalten, gegenüber. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse des Staates höher liegt. So ist es grundsätzlich zumutbar, unbebaute Grundstücke oder nicht fertiggestellte bzw. unbewohnbare oder nicht nutzbare Häuser sowie Ferienhäuser und nicht notwendige Zweitwohnungen verwerten zu lassen. Folgende Indizien können für eine Ausnahme sprechen und zu einer vertieften Prüfung der Verhältnismässigkeit führen:

- Der Immobilienbesitz dient nachgewiesenermassen einer notwendigen Alterssicherung, da beispielsweise eine berufliche Vorsorge fehlt.
- Angehörige wohnen nachweislich dauernd in der betreffenden Liegenschaft (Leistung von Mietzinsen einfordern, siehe Ziff. 4).
- Die Liegenschaft wird nachweislich für eine sinnvolle und weiterzuführende Erwerbstätigkeit genutzt (Sicherstellungshypothek prüfen, siehe Ziff. 5).
- Selbstbewohnte Liegenschaft oder konkrete Pläne zur Wohnsitznahme der Eigentümer in der betreffenden Liegenschaft in absehbarer Zeit (z.B. innert einem Jahr), sofern die monatlichen Wohnkosten (Hypothekarzins, Nebenkosten etc.) im Rahmen der Unterstützung tragbar sind (Sicherstellungshypothek prüfen, siehe Ziff. 5).
- Wenn jemand nur sehr kurzfristig bzw. in relativ geringem Umfang unterstützt wird.
- Wenn zurzeit mangels ausreichender Nachfrage nur ein unangemessen tiefes Entgelt erzielt werden kann und in Kürze eine Besserung der Marktlage zu erwarten ist (Sicherstellungshypothek prüfen, siehe Ziff. 5).
- Ein teilweiser Verkauf der Liegenschaft ist ausreichend (z.B. bei einem grossen Umschwung, bei mehreren Wohnungen).
- Die Vermietung oder eine Sicherstellungshypothek führt zu einem besseren Aufwand- und Nutzen-Verhältnis.

- Allfällige Gesamteigentümer verweigern – oder bei einer Familienliegenschaft der Ehegatte bzw. die Ehegattin – die Zustimmung für den Verkauf. In diesem Fall sollte die Sozialhilfe mit Vollmacht des Klienten bzw. der Klientin zwischen den Beteiligten zu vermitteln versuchen.

3.2. Vorgehen

Erscheint der Verkauf einer Liegenschaft als verhältnismässig, ist eine entsprechende Auflage zu machen, sofern keine explizite gesetzliche Bestimmung vorliegt (siehe zum Vorgehen [SKOS-RL F.1](#)). Inhaltlich muss in der Verfügung der Verkauf angeordnet werden. Von Vorteil wird auch die Deklaration der Verkaufsbemühungen geregelt. Auch kann bereits festgehalten werden, dass der Verkaufserlös an die Sozialhilfe gehen muss und dieser mit den bisher bezogenen Unterstützungsleistungen verrechnet wird.

Wichtig ist, dass in der Begründung auf die Folgen hingewiesen wird, wenn die Weisung nicht eingehalten wird.

Kürzung allenfalls Einstellung der Leistungen sind Folgen der Verletzung der Verkaufspflichten und der Rückerstattung, wenn der Verkaufserlös nicht der Sozialhilfe übermittelt wird.

Beispiel eines Dispositivs:

1. X.Y. hat die in seinem Eigentum stehende Liegenschaft (Grundbuchangaben) in (Ort) bis (Dauer z.B. 6 Monate, je nach Immobilienmarkt) zu verkaufen.
2. X.Y. hat den Verkaufserlös vollumfänglich der Sozialhilfe auf ihr Konto der Postfinance 40- 12345-1 zukommen zu lassen zur Verrechnung mit bezogenen Unterstützungsleistungen.
3. X.Y. hat der Sozialhilfe monatlich spätestens bis zum (Tag z.B. 25.) seine jeweiligen Verkaufsbemühungen zu belegen.
4. Falls er mit einem Käufer einen Vertrag abschliesst, hat er die Sozialhilfe umgehend mit einer Kopie zu bedienen.
5. Diese Verfügung gilt auch nach Ablösung von der Sozialhilfe weiter, falls bis dahin die Liegenschaft nicht verkauft worden ist.

4. Vermietung

4.1. Verhältnismässigkeit

Die Frage der Verhältnismässigkeit stellt sich in der Regel nur bei nicht vermieteten Liegenschaften. In der Regel ist eine Vermietung an Dritte zumutbar. Gründe, die gegen eine Vermietung sprechen können:

- Die Liegenschaft ist nicht bewohnbar.
- Der Eigentümer hat konkrete Pläne diese in absehbarer Zeit (z.B. innert 3 Monaten) selbst zu beziehen.
- Allfällige Mit- oder Gesamteigentümer – oder bei einer Familienliegenschaft der Ehegatte bzw. die Ehegattin – verweigern die Zustimmung für die Vermietung. In diesem Fall sollte die Sozialhilfe mit Vollmacht des Klienten bzw. der Klientin zwischen den Beteiligten zu vermitteln versuchen.
- Die Liegenschaft soll verkauft werden und es sind entsprechende Bemühungen belegt.
- Personen mit unentgeltlichem Nutzniessungsrecht wohnen in der Liegenschaft.
- Die Liegenschaft ist zwar vermietet, der Mieter leistet nachweislich den Mietzins nicht. In diesem Fall ist die umgehende Anrechnung eines hypothetischen Mietzinses unzulässig, vielmehr muss dem Klienten bzw. der Klientin die Möglichkeit eingeräumt werden, die nötigen mietrechtlichen Schritte durchzuführen, bevor ein Mietzins angerechnet wird.

4.2. Vorgehen

Ist die Liegenschaft vermietet, gelten die Miet- oder Pachtzinse als Mietertrag, der beim Sozialhilfebudget als Einnahme angerechnet werden muss, solange sich die Liegenschaft im Eigentum der unterstützten Person befindet. Auf der Ausgabenseite sind die Hypothekarzinse und allfällige, nachgewiesene Nebenkosten (gegebenenfalls auf das Jahr umgeschlagen) zu berücksichtigen.

Der Mietzins soll in einem angemessenen Verhältnis zum Zustand und zur Grösse des Objekts sowie ortsüblich sein. Die entsprechenden Abklärungen sollten schon im Vorfeld getätigt werden, damit bereits im Zeitpunkt der Auflage klar ist, welcher Mietzins ab welchem Zeitpunkt im Unterstützungsbudget als Einnahme angerechnet wird. Die Höhe muss begründet werden. Die in Aussicht gestellte Mietzinsanrechnung kann ohne weitere Abklärungen ab dem geforderten Zeitpunkt umgesetzt werden. Der Mietzins ist als Einnahme und die Liegenschaftskosten sind als Ausgaben im Sozialhilfebudget aufzuführen, das in Form einer Verfügung erlassen wird.

Weigert sich die unterstützte Person (trotz Auflage) die Liegenschaft zu vermieten, kann ein hypothetischer Ertrag des Verkehrswerts als Einnahme im Sozialhilfebudget angerechnet werden. Dieser Ertrag ist als Prozentsatz vom Verkehrswert zu ermitteln. Der relevante Prozentsatz kann bei der kantonal zuständigen EL- Stelle in Erfahrung gebracht werden¹. Für ausländische Liegenschaften sollte der dort marktübliche Mietzins als Referenz genommen werden; falls nicht erhebbar, ist notfalls gleich zu verfahren wie

¹ Am Beispiel von Basel-Stadt Stand März 2023: Der vom Amt für Sozialbeiträge verwendete Prozentsatz ist aktuell 4 % des Verkehrswertes. Von diesem ermittelten Bruttomiettertrag sind dann ein Pauschalbetrag für die Gebäudeunterhaltskosten (in Anlehnung an § 37 der Steuerverordnung BS 10 % des Mietertrages, wenn Gebäude nicht älter als 10 Jahre, und 20 % des Mietertrages, wenn Gebäude älter als 10 Jahre) und allfällige Hypothekarzinsen abzuziehen. Im Kanton Zürich gilt für den Lie-

mit Schweizer Liegenschaften und eine Plausibilitätsprüfung z.B. mit Internetrecherchen bezogen auf Mietobjekte vor Ort oder in Rücksprache mit den konsularischen Vertretungen der Schweiz vorzunehmen (siehe Anhang 1, Sonderfall [...]).

Ist die Vermietung anzuordnen, ist eine entsprechende Auflage erforderlich, sofern keine explizite gesetzliche Bestimmung vorliegt (siehe zum Vorgehen [SKOS-RL F.1](#)).

Beispiel eines Dispositivs:

1. X.Y. hat die in ihrem/seinem Eigentum stehende Liegenschaft (Grundbuchangaben) bis zum (Datum) zu marktüblichen Konditionen zu vermieten.
2. X.Y. hat der Sozialhilfe monatlich spätestens bis zum (Tag z.B. 25.) ihre/seine jeweiligen Bemühungen zur Vermietung zu belegen.
3. Schliesst X.Y. einen Mietvertrag mit einem Mieter ab, hat sie/er umgehend die Sozialhilfe mit einer Kopie zu bedienen.

Es ist wichtig, in der Verfügungsbegründung auf die Folgen hinzuweisen, wenn der Auflage nicht nachgekommen wird. D.h. es ist in Aussicht zu stellen, in welchem Umfang und ab wann bei Nichtbefolgen ein hypothetischer Mietertrag (X% des Verkehrswertes der Liegenschaft) als Einnahme bei den Unterstützungsleistungen angerechnet wird.

5. Sicherstellungshypothek

5.1. Grundsätzliches

Die Sicherstellungshypothek ist in der Wirkung mit der Bankhypothek zu vergleichen. Der Unterschied ist aber, dass nicht die Bank Gläubigerin ist, sondern die Sozialhilfe. Auch muss die Klientschaft vor Fälligkeit der Rückerstattung keine Zinsen leisten. In den Eigentumsverhältnissen gibt es demnach keine Veränderung. Das heisst, vorläufig gibt es auch keine (zwangsweise) Verwertung der Liegenschaft. Lediglich die hypothekarische Belastung der betreffenden Liegenschaft wird erhöht. Verändern sich in Zukunft die Eigentumsverhältnisse an der belasteten Liegenschaft, wird die Rückerstattung der erbrachten Unterstützungsleistungen fällig. Als Folge der Fälligkeit können je nach kantonaler Regelung bei Verzug Zinsen belastet werden.

Wird die Rückerstattung fällig, fordert die Sozialhilfe nicht einfach den mit der Hypothek gesicherten Maximalbetrag zurück, sondern die tatsächlich erbrachten Sozialhilfeleistungen, die auch niedriger sein können. Je nach Liegenschaftserlös können auch die den Maximalbetrag übersteigenden tatsächlich erbrachten Sozialhilfeleistungen zurückgefordert werden.

genschaftsbesitz im Ausland aktuell ein Prozentsatz von 5 % des Verkehrswerts. Davon abgezogen werden 20 % für den Gebäudeunterhalt, was zu einer Berücksichtigung von 4 % des Verkehrswerts als Ertrag führt (vgl. BGer, Entscheide [P 33/05 vom 8.11.2005](#), E. 3 f. sowie [9C 776/2019 vom 17.11.2020](#), E. 7.

Siehe rechtliche Ausführungen zur Grundpfandverschreibung bzw. Sicherstellungshypothek im Anhang 2.

5.2. Pfandrechtliche Sicherstellung bei Liegenschaftsbesitz im Ausland

Es ist im Einzelfall abzuklären, ob im Standortland eine pfandrechtliche Sicherstellung möglich ist und zu welchen Bedingungen.

5.3. Verhältnismässigkeit

Die Errichtung einer Sicherstellungshypothek ist in der Regel verhältnismässig. Gründe, die gegen eine Sicherstellungshypothek sprechen können folgende sein:

- Nicht selbstbewohnte Liegenschaften (müssen in der Regel verkauft werden).
- Die Liegenschaft ist im Begriff verkauft zu werden.
- Gesamteigentümer – oder bei einer Familienliegenschaft der Ehegatte bzw. die Ehegattin – verweigern die Zustimmung für die Sicherstellungshypothek. In diesem Fall sollte die Sozialhilfe mit Vollmacht des Klienten bzw. der Klientin zwischen den Beteiligten zu vermitteln versuchen.

5.4. Vorgehen

Die Errichtung einer Sicherstellungshypothek ist mit Auflage anzuordnen, wenn keine explizite gesetzliche Bestimmung vorliegt (siehe zum Vorgehen [SKOS-RL F.1](#)). Dabei ist von Vorteil, wenn die Sozialhilfe die Grundpfandverschreibung vorbereitet und die Klientin anweist, diese notariell verurkunden zu lassen. Eine Alternative ist, vom Klienten eine Vollmacht mit Nennung eines Notars nach Wahl einzuholen, die die Sozialhilfe befugt mit demselben in Kontakt zu treten und die Grundpfandverschreibung direkt zuzustellen. Im Anhang 2 finden sich je ein Beispiel einer Grundpfandverschreibung und einer Vollmacht. Dies bedeutet aber nicht, dass der Klient nichts mehr damit zu tun hat. Vielmehr muss er das notarielle Prozedere bis zur Unterschrift durchlaufen.

Beispiel eines Dispositivs:

1. X.Y. hat auf der in ihrem/seinem Eigentum stehenden Liegenschaft eine Sicherstellungshypothek von maximal (Betrag nennen) zu Gunsten der Sozialhilfe bis (Datum nennen) einrichten zu lassen.
2. X.Y. wird angewiesen, die beiliegende Grundpfandverschreibung, die integraler Bestandteil der Verfügung darstellt, mit einem Notar seiner Wahl zu verurkunden.

In der Begründung ist auf die Folgen bei Nichteinhaltung hinzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu einer Kürzung oder Einstellung der Unterstützungsleistungen führen.

6. Rückerstattung von Unterstützungsleistungen

Grundlage für die Rückerstattung von Unterstützungsleistungen ist beim Verkauf einer Liegenschaft oder Handänderung bei der Sicherstellungshypothek die Bevorschussung. Die bis dahin erbrachten Unterstützungsleistungen gelten als bevorschusst, da die Klientin aufgrund der Liegenschaft als vermögend gilt. Zu beachten sind u.U. auch die für die Rückerstattung aufgrund kantonaler Rechtslage geltenden Verjährungsfristen. Forderungen, für die ein Grundpfand eingetragen ist, unterliegen gemäss Art. 807 ZGB aber keiner Verjährung.

Dem Ertrag aus dem Verkauf werden die bis zum Zeitpunkt des Verkaufs ausgerichteten Unterstützungsleistungen gegenübergestellt. Dies unter Berücksichtigung der Vermögensfreibeträge gemäss [SKOS-RL D.3.1](#). Es gilt dabei die Familienkonstellation im Zeitpunkt der Rückerstattungsverfügung zu berücksichtigen

7. Kosten

Unumgängliche erhebliche Kosten, welche im Zusammenhang mit den Abklärungen zum Wert der Liegenschaft, der Sicherstellung der Forderung (Sicherstellungshypothek) oder des Verkaufs der Liegenschaft (z.B. Notariatskosten, Kosten für die Besorgung eines Grundbuchauszuges) anfallen, sind dem Klient:innenkonto als situationsbedingte Leistung zu belasten. Kommt es zum Verkauf der Liegenschaft, unterliegen die getätigten Ausgaben der Rückerstattung.

Anhang 1: Wertbestimmung bei der Liegenschaft

Aktuelle Liegenschaftsschätzung und grundpfandrechtliche Belastung

Grundsätzlich lässt sich der Wert aufgrund einer aktuellen Verkehrswertschätzung eines Liegenschaftsexperten und den grundpfandrechtlichen Belastungen ermitteln. Bei Letzteren ist jedoch nicht auf das Grundbuch abzustellen, sondern auf aktuelle Bankbelege, die eine allfällige Amortisierung berücksichtigen.

Häufig liegt jedoch keine aktuelle Schätzung vor. Da eine solche zu erstellen kostspielig ist, kann die Sozialhilfe analog den Ergänzungsleistungen den Wert ermitteln.

Wertermittlung analog Ergänzungsleistungsrecht für Liegenschaften in der Schweiz

Analog zu den im Ergänzungsleistungsrecht geltenden Bewertungsmethoden für nicht selbst bewohnte Liegenschaften kann die Einschätzung des Werts einer Liegenschaft sowohl von selbst wie auch nicht selbst bewohnten Liegenschaften aufgrund der im Steuerrecht geltenden Repartitionswerte erfolgen. Dafür wird der Steuerwert der Liegenschaft mit dem für den Standortkanton relevanten Umrechnungsfaktor multipliziert. Die dafür notwendigen Umrechnungsfaktoren können dem Kreisschreiben der [Schweizerischen Steuerkonferenz Nr. 22](#) entnommen werden.

Rechnungsbeispiel für eine Liegenschaft im Kanton Zürich:

Steuerwert:	CHF 800 000
Repartitionswert von 115 %	CHF 920 000
(CHF 800 000 ÷ 100 x 115)	
Repartitionswert = Liegenschaftswert	CHF 920 000

Rechnungsbeispiel für eine Liegenschaft im Kanton Solothurn:

Steuerwert:	CHF 400 000
Repartitionswert von 335 %	CHF 1 340 000
(CHF 400 000 ÷ 100 x 335)	
Repartitionswert = Liegenschaftswert	CHF 1 340 000

In der Regel führt diese Bewertungsmethode zu angemessenen Ergebnissen. Sollte diese Methode in einem Einzelfall nachweislich zu einem unrichtigen Ergebnis führen, sollte die Verkehrswertschätzung eines Schätzungsexperten verlangt werden.

Dienliche Unterlagen für die Wertbemessung

- Grundbuchauszug
- Kaufvertrag
- Versicherungsunterlagen, die über den Versicherungswert Auskunft geben
- Verkehrswertschätzung eines Schätzungsexperten (sofern vorhanden)
- Aktuelle Unterlagen zu Hypotheken etc.
- Falls die Liegenschaft bewohnt wird, Mietverträge, Bankunterlagen, aus welchen die Mietzinseingänge ersichtlich sind, etc.
- Belege über Unterhalts- und Renovationskosten
- Steuerbelege zur Liegenschaft
- Nachlassinventar

Wertermittlung für Liegenschaften im Ausland

Liegenschaften im Ausland dienen nie eigenen Wohnzwecken und sind deshalb grundsätzlich mit dem Verkehrswert als Vermögen zu berücksichtigen. Die Abklärungen sind aber um Einiges aufwändiger als bei inländischen Liegenschaften, da je nach Land unterschiedliche gesetzliche Grundlagen, Register, Möglichkeiten zur Sicherung, Formen und Erfassung von Besitzverhältnissen etc. bestehen.

Nachfolgende Zusammenstellung hat das Ziel einer Hilfestellung bei den Abklärungen und der Durchsetzung der Mitwirkungspflichten von Klientinnen und Klienten mit ausländischem Liegenschaftsbesitz.

Der Katasterwert dient in erster Linie der Ermittlung des steuerbaren Vermögens (Steuerwert). Erfahrungsgemäss beträgt der Verkehrswert einer Liegenschaft das Zwei- bis Zweieinhalbfache des Steuerwerts.

In EU-/EFTA-Staaten ist es erfahrungsgemäss relativ einfach, Unterlagen erhältlich zu machen. Die EL-Stellen verfügen über Informationen dazu.

Für den Wert einer Immobilie entscheidend sind die

- Objekteigenschaften (Bausubstanz, Lage, Nutzungsmöglichkeiten und -einschränkungen),
- das Grundbuch (Duldungs- und Unterlassungspflichten wie Wohnrechte oder Baurechte),
- das Bau- und Planungsrecht (Gesetze, Richt-, Zonen-, Nutzungspläne, Reglemente etc.),
- der Immobilienmarkt (voraussichtlich erzielbarer Preis am Markt: setzt voraus, dass ein Markt für die Art Liegenschaft in der betreffenden Region besteht, ansonsten ist die marktorientierte Einschätzung eines Verkehrswerts schwierig),
- Mietrecht (erzielt Wirkung in Bezug auf die Beurteilung der Nachhaltigkeit und der Stabilität allfälliger künftiger Mieterträge),
- Lage (Makrolage = Landesteil oder Region; Mikrolage = unmittelbare Umgebung des Objekts); häufig wird von Lageklassen gesprochen (6 bis 10 = sehr gute Lage; 4 bis 5 = mittlere Lage; 1 bis 3 = schlechte Lage).

Dienliche Unterlagen für die Wertbemessung

- Grundbuch-/Katasteramts-Einträge (wo möglich)
- Kaufvertrag
- Versicherungsunterlagen, die über den Versicherungswert Auskunft geben
- Unterlagen über den Verkehrswert
- allfällige Unterlagen zu Hypotheken oder Darlehen

- Unterlagen zur Grösse (Anzahl Zimmer und Stockwerke, Umschwung etc.) des Hauses bzw. der Wohnung
- Unterlagen zur Lage des Hauses oder der Wohnung (städtische, ländliche Umgebung, Meer- oder Seeanstoss, Bauernhaus, Berggemeinde etc.)
- Falls die Liegenschaft bewohnt wird, Mietverträge, Bankunterlagen, aus welchen die Mietzinseingänge ersichtlich sind, etc.
- Belege über Unterhalts- und Renovationskosten
- Steuerbelege des entsprechenden Landes zur Liegenschaft
- Nachlassinventar

Sonderfall ausländische Liegenschaft: fehlende Unterlagen

Bei Liegenschaften in Drittstaaten sind häufig ungenügende oder gar keine offiziellen Unterlagen vorhanden. Dies kann beispielsweise bei vererbten Liegenschaften der Fall sein. In diesen Fällen soll die unterstützte Person zur Liegenschaft befragt werden und die Angaben unterschriftlich bestätigen.

Das Amt für Zusatzleistungen der Stadt Zürich nimmt, folgende Schätzungen vor:

<i>Schätzung des Gebäudes:</i>	
Anzahl Stockwerke des Hauses x 10 000	
<i>Schätzung des Landwerts:</i>	
Grossstadt im Zentrum:	ca. CHF 80/m ²
Touristisch erschlossenes Gebiet am Meer	ca. CHF 80/m ²
Grossstadt Aussenquartier	ca. CHF 60/m ²
Agglomeration (Umkreis Stadt / Meer 50 - 100 km)	ca. CHF 40/m ²
Ländliches Gebiet	ca. CHF 2 bis 20/m ²
In den Bergen	ca. CHF 0.5 bis 5/m ²
Landwirtschaftlich genutztes Land	ca. CHF 1/m ²

Vorgehen

Die erste Schätzung des Wertes der Liegenschaft erfolgt durch die unterstützte Person selbst. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht müssen sie die dafür notwendigen Unterlagen, soweit dies möglich und zumutbar ist, beibringen. Decken sich die Angaben der unterstützten Person mit der Einschätzung des Sozialhilfeorgans, kann davon ausgegangen werden, dass der angegebene Wert realistisch ist, und es brauchen keine weiteren Abklärungen mehr getätigt werden.

Liegen die Schätzungen des Liegenschaftswerts von Eigentümer und Sozialhilfeorgan massgeblich auseinander, sind seitens des Sozialhilfeorgans weitere Abklärungen zu tätigen:

- Internetrecherche: Verkaufspreise für Liegenschaften in vergleichbarer Umgebung, Art und Grösse überprüfen

- Auftrag an einen Makler, Anwalt, Architekten oder andere im betreffenden Land übliche Gebäudeschätzungsstelle zwecks Abklärungen vor Ort: die [konsularischen Vertretungen der Schweiz](#) können bei der Suche einer Vertrauensperson unterstützen bzw. Informationen für das betreffende Land zugänglich machen.

Anhang 2: Errichtung der Sicherstellungshypothek

Rechtliches zur Grundpfandverschreibung

Der Zweck einer Grundpfandverschreibung besteht darin, die Forderung des unterstützenden Sozialhilfeorgans, die der Rückerstattungsverpflichtung zugrunde liegt, pfandrechtlich sicherzustellen. Es kann sich dabei um eine beliebige, gegenwärtige oder zukünftige oder bloss mögliche Forderung handeln (vgl. Art. 824 ZGB). Die von der unterstützten Person zugunsten des Sozialhilfeorgans eingegangene Rückerstattungsverpflichtung bildet das so genannte Grundverhältnis, welches der Verpfändung zugrunde liegt. Zur Sicherstellung dieses Grundverhältnisses wird ein Pfanderrichtungsvertrag abgeschlossen. Dieser muss öffentlich beurkundet werden (Art. 799 Abs. 2 ZGB). Im Pfanderrichtungsvertrag verpflichtet sich die unterstützte Person (Verpfänder) gegenüber der Sozialbehörde (Pfandgläubigerin) zur Sicherung der Rückerstattungsforderung, eine Grundpfandverschreibung auf einem bestimmten Grundstück zu errichten. Zur Erfüllung dieses Verpfändungsversprechens hat die unterstützte Person in der Folge die Anmeldung zur Eintragung des Pfandrechts in das Grundbuch abzugeben. Das Grundpfand entsteht grundsätzlich erst mit der Eintragung ins Grundbuch (vgl. Art. 799 Abs. 1 ZGB). Nach der Eintragung des Pfandrechts kann das Sozialhilfeorgan zur Beweissicherung entweder einen Auszug aus dem Grundbuch verlangen oder es kann die Eintragung auf dem Pfanderrichtungsvertrag bescheinigt werden (vgl. Art. 825 ZGB).

Wird die pfandrechtlich gesicherte Forderung bezahlt, ist der Grundbucheintrag zu löschen (Art. 801 ZGB). Die Löschung ist durch das Sozialhilfeorgan beim Grundbuchamt zu beantragen.

Vollmachtbeispiel Alleineigentum

V o l l m a c h t

Der/die Unterzeichnete, (Name und Vorname), geb. (Geburtsdatum), von (Heimatort), wohnhaft in (Wohnadresse), bevollmächtigt die Sozialhilfe (Gemeinde, Kanton), alle nötigen Handlungen zur Errichtung einer Sicherstellungshypothek auf der im Eigentum, der/des Unterzeichneten stehenden nachfolgenden Liegenschaften vorzunehmen. Bei mehreren Liegenschaften steht der Sozialhilfe das Wahlrecht zu, auf welcher Liegenschaft die Sicherstellungshypothek errichtet wird.

Liegenschaft, (Grundbuchbezeichnung)

Liegenschaft, (Grundbuchbezeichnung)

Liegenschaft, (Grundbuchbezeichnung)

Es handelt sich bei dieser Sicherstellungshypothek um eine Maximalhypothek in der Höhe von CHF

Die Vollmacht schliesst insbesondere die Kontaktaufnahme und Auftragserteilung an das Notariat

..... und die Verhandlungen mit dem Grundbuchamt ein.

....., den

.....

(Unterschrift)

Errichtungsurkundenbeispiel Allein-/Miteigentum

Errichtungsakt für eine Maximalhypothek (Allein-/Miteigentum)

Vorbemerkung: Da die kantonsrechtlichen Vorgaben unterschiedlich sind, sollte vorgängig mit der zuständigen Stelle für Verurkundungen Rücksprache gehalten werden, ob nachfolgendes Vorlagebeispiel den Anforderungen genügt.

Vor mir, dem unterzeichneten öffentlichen Notar zu ist erschienen:

.....

und hat mir erklärt:

Ich anerkenne hiermit, der Sozialhilfe (Kanton, Gemeinde) sei es für bereits bezogene Unterstützungsleistungen für mich (und meine Ehegattin/meinen Ehegatten/meine Kinder), sei es, dass sie in Zukunft bezogen werden, zur Rückzahlung verpflichtet zu sein.

Diese Grundpfandverschreibung bis maximal CHF xxxxx.xx (in Worten:.....) dient zur Sicherheit der Unterstützungsleistungen für mich (und meine Ehegattin/meinen Ehegatten/meine Kinder), welche zu Lasten der Sozialhilfe (Kanton, Gemeinde) bisher erbracht wurden bzw. in Zukunft noch erbracht werden. Ich verpflichte mich, diese Unterstützungsleistungen zurückzubezahlen, sobald meine finanzielle Vermögenslage es erlaubt, in jedem Falle jedoch bei Veräusserung der Liegenschaft. Im Falle meines Ablebens sind meine Erben zur Rückerstattung dieser Leistungen verpflichtet.

(Bei einer Erhöhung der Hypothek: Ich erhöhe die bisherige Pfandsomme der Sicherstellungshypothek von CHF xxxxx.xx (in Worten: ...) um CHF xxxxx.xx (in Worten: ...) auf CHF xxxxx.xx (in Worten: ...)

Die mit dieser Grundpfandverschreibung gesicherten Forderungen sind bis zu meinem Ableben beziehungsweise bis zu einer eventuellen Änderung in den Eigentumsverhältnissen am Unterpfund unverzinslich, unkündbar und unverjährbar. Bei einer Änderung in den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft, werden sie zur Rückzahlung fällig und sind von diesem Zeitpunkt an zum Zinssatz für zweite Hypotheken der (Kanton) Kantonalbank, in (Ort), zu verzinsen.

Alle übrigen Bedingungen werden dann zumal zwischen dem Schuldner/der Schuldnerin und der Sozialhilfe (Kanton, Gemeinde), vertreten durch die Sozialhilfe vereinbart.

Zur Sicherheit für den Sicherstellungsbetrag von CHF xxxxx.xx (in Worten: ...) bestelle ich zugunsten der Sozialhilfe (Kanton, Gemeinde) ein Pfandrecht als Grundpfandverschreibung (Sicherstellungshypothek/Maximalpfandrecht) im xxxx Range an der mir gehörenden Parzelle des Grundbuches (...)

Im Grundbuch Parzelle

Dienstbarkeiten und Grundlasten: siehe Grundbuch

Anmerkungen: siehe Grundbuch

Vormerkungen: Nachrückungsrecht

Grundpfandrechte:

Für diese Grundpfandverschreibung im (...) Rang wird gemäss Art. 814 Abs. 3 ZGB das Nachrückungsrecht in etwaige Vorgangsminderungen bestellt. Dies ist im Grundbuch vorzumerken.

Ich unterwerfe mich für alle Verpflichtungen aus dieser Grundpfandverschreibung, ohne Rücksicht auf meinen jeweiligen Wohnsitz, den zuständigen Behörden und Gerichte des Kantons (.....). Ich erwähle für diesen Fall Domizil in (Ort), und zwar im Falle der Verlegung des Wohnsitzes ins Ausland ausdrücklich auch als Spezialdomizil für allfällige Betreibungen.

Die Kosten für die Errichtung dieser Grundpfandverschreibung gehen zu Lasten von

Diese Urkunde gilt zugleich als Anmeldung beim Grundbuchamt, welches hiermit ermächtigt und beauftragt wird, die Eintragungen vorzunehmen und eine amtlich beglaubigte Kopie an die Sozialhilfe (Adresse), auszuhändigen.

Urkundlich dessen wurde dieser Akt nach Lesung und Genehmigung von der Erschienenen und von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines amtlichen Siegels hiernach unterzeichnet.

....., den

Anhang 3: Rechtsprechung:

Bundesverwaltungsgericht

Urteil C-5801/2008 vom 12. Januar 2011: Der Verkauf der Liegenschaft wurde bei einer Unterstützungsdauer von 15 Monaten als unzumutbar betrachtet (E. 5.3.1).

Kanton Zürich (abrufbar unter www.vgr.zh.ch):

VB.2019.00549: Aus dem Subsidiaritätsprinzip ergibt sich, dass die der hilfeempfangenden Person gehörenden Vermögenswerte von dieser zu einem marktgerechten Preis veräussert werden müssen. Ist dies nicht der Fall, kann die entgangene Differenz zwischen Marktpreis und tatsächlich erzieltm Preis als fiktives Vermögen angerechnet werden (E. 3.1).

VB.2016.00408: Der Grundsatz der Selbsthilfe als Teil des Subsidiaritätsprinzips verpflichtet die hilfessuchende Person, alles Zumutbare zu unternehmen, um eine Notlage aus eigenen Kräften abzuwenden oder zu beheben (E. 2.1). Hilfesuchende haben insbesondere keinen Anspruch auf die Erhaltung von Grundeigentum. Dabei ist im Ausland gelegenes Grundeigentum grundsätzlich gleich zu behandeln wie in der Schweiz gelegenes Grundeigentum (E. 2.2).

VB.2011.00651: Rechtsgrundlagen zur Auskunftspflicht und Verwertung von Liegenschaften sowie zur Kürzung bzw. Einstellung der wirtschaftlichen Hilfe (E. 2).

Der Ermittlungsbericht der Sozialbehörde zur Liegenschaft des Beschwerdeführers im Ausland enthält zwar gewisse Fehler, doch kann darauf grundsätzlich abgestellt werden (E. 3).

Es ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer die ausländische Liegenschaft im Wert von Fr. 16'000.- während laufender Unterstützung erworben hat. Für weiteres unbewegliches Vermögen des Beschwerdeführers bestehen keine Anhaltspunkte (E. 4.6).

Der Beschwerdeführer kaufte die Liegenschaft während laufender Unterstützung, weshalb § 20 Abs. 1 SHG betreffend Rückerstattungsverpflichtung nicht zur Anwendung kommt (E. 5.1). Der Beschwerdeführer verschwieg die Liegenschaft bewusst und bezog wenigstens im Umfang deren Werts unrechtmässig Sozialhilfe (E. 5.3). Der Beschwerdeführer kam seiner Auskunftspflicht nicht nach und ist im Umfang des Liegenschaftswerts rückerstattungspflichtig (E. 5.5). Ein Vermögensfreibetrag ist nicht abzuziehen (E. 5.6). Der Beschwerdeführer kam der Weisung, die Liegenschaft zu verkaufen, nicht nach, weshalb die wirtschaftliche Hilfe gekürzt werden könnte; die Voraussetzungen zur Einstellung derselben sind jedoch nicht erfüllt (E. 6.2, 6.3).

VB.2008.00602: Die Verwertung des Miteigentumsanteils kann vorliegend nicht mit der Begründung verweigert werden, es handle sich um die Alterssicherung des selbständigerwerbenden Ehemannes (E. 3.2). Die Beschwerdeführenden haben keine Verkaufsbemühungen nachgewiesen bzw. nicht belegt, dass sich die übrigen Miteigentümer gegen die Veräusserung des Anteils des Ehemannes stellen würden. Der Miteigentumsanteil kann - trotz Immobilienkrise in den USA - auch heute noch gewinnbringend verkauft werden. Auszugehen ist von einer 2006 erfolgten Grundstückschätzung durch eine Bank und nicht vom Steuerwert, der auf Daten von 1996 basiert und wegen steuerrechtlichen Besonderheiten Kaliforniens weit unter dem effektiven Verkehrswert liegt (E. 3.4). Die Veräusserung des Miteigentumsanteils ist folglich zumutbar im Hinblick auf die Rückzahlung der Unterstützungsleistungen (E.3.5).

[VB.2007.00131](#): Es besteht vorliegend kein besonderer Grund, auf die Verwertung der Wohnung in Spanien zu verzichten. Weder wird die Wohnung durch die Beschwerdeführerin dauernd bewohnt noch kommt sie einer Alterssicherung gleich. Entgegen ihrer Darstellung wurde die Beschwerdeführerin auch nicht im Sinne einer Überbrückung lediglich kurz- oder mittelfristig unterstützt (vgl. [SKOS-Richtlinien, Kap. E.2.2](#)). Zum Zeitpunkt der Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 14. Februar 2006 war die Beschwerdeführerin bereits ohne Unterbruch knapp drei Jahre mit wirtschaftlicher Hilfe unterstützt worden, ohne dass sich eine baldige Ablösung von der Sozialhilfe abgezeichnet hätte. Soweit sie geltend macht, dass Aufenthalte in Spanien ihrer Gesundheit zuträglich seien, kann sie daraus nichts ableiten. Es ist in keiner Weise belegt, dass sie für den Erhalt ihrer Gesundheit auf regelmässige Besuche in Spanien angewiesen wäre. Zudem ist dafür der Erhalt der Ferienwohnung auch nicht zwingend nötig. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass sie zum Verkauf ihrer Wohnung verpflichtet wurde, um die Rückerstattungsforderung zu bezahlen (E. 4.2).

Anhang 4: Glossar

Katasterwert:	Wert eines im Grundbuch aufgeführten Grundstücks. Er beinhaltet das Land und das Gebäude, das sich unter Umständen auf diesem befindet als Gesamtes.
Mietertrag:	Der Bruttomietertrag entspricht dem vertraglich vereinbarten Mietpreis abzüglich Nebenkosten und Zahlungsausfällen.
Stockwerkeigentum:	Eigentumsform, bei der die Stockwerkeigentümer Miteigentümer an einer Liegenschaft sind. Sie besitzen Sonderrechte an bestimmten Einheiten wie der Wohnung, des Kellers oder der Garage.
Steuerwert:	Liegenschaftsschätzung gemäss kantonalem Steuergesetz.
Repartitionswert:	Beim Repartitionswert handelt es sich um den Prozentsatz, mit welchem teilweise die kantonalen Vermögenssteuerwerte für die interkantonale Steuerauscheidung multipliziert werden. Dies ist nötig, weil die Vermögenssteuerwerte in den Kantonen auf unterschiedlichem Niveau festgelegt werden und nur so eine Vergleichbarkeit hergestellt werden kann.
Verkehrswert:	Preis, der unter normalen Verhältnissen bei einem Verkauf von Wohneigentum erzielt werden kann.