



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 20. Januar 2016 (810 15 304)

Zivilgesetzbuch

Einschränkung der Handlungsfähigkeit / Genehmigung Freihandverkauf

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Christian Haidlauf, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiber Sandro Jaisli

Beteiligte **A.**____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dieter Roth, Advokat

gegen

Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde B.____, Vorinstanz

Betreff Einschränkung der Handlungsfähigkeit / Genehmigung Freihandverkauf (Entscheid der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde B.____ vom 5. Oktober 2015)

A. Bei A.____ liegt eine langjährige psychiatrische Vorgeschichte mit diversen fürsorglichen Unterbringungen in psychiatrischen Kliniken vor, da sie an einer Erkrankung aus dem Schizophrenieformenkreis (Hebephrenie) leidet. Aufgrund dieser Krankheit besteht für A.____ seit dem 28. Oktober 2013 gestützt auf Art. 394 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 in Verbindung mit Art. 395 ZGB eine Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung. Als Beiständin wurde C.____ (Beiständin) eingesetzt. A.____ ist Alleineigentümerin der Liegenschaft D.____, Grundbuch E.____ (Liegenschaft). Diese hat sie bereits früher mehrmals versucht, zu verkaufen. Nach Errichten der Beistandschaft zeigte sich A.____ hinsichtlich eines Verkaufes dagegen wiederholt ambivalent, sodass die Liegenschaft bisher nicht verkauft werden konnte.

Der Vater von A.____, welcher in dieser Liegenschaft ein Wohnrecht besass, verstarb am 6. Dezember 2014. Zu Beginn der Beistandschaft wurde A.____ von der Sozialhilfe der Stadt E.____ unterstützt. Heute bezieht sie eine IV-Rente, wobei offenbar Abklärungen betreffend Ergänzungsleistungen im Gange sind. Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) B.____ wurde im August 2015 von der Beiständin darüber informiert, dass für die Liegenschaft Käufer haben gefunden werden können und dass – unter Information von A.____ – der Verurkundungstermin auf den 21. September 2015 festgelegt worden sei.

B. Nachdem A.____ nicht zum vereinbarten Verurkundungstermin erschien und der Liegenschaftsverkauf damit nicht gültig zustande kam, beantragte die Beiständin bei der KESB die Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaft. Am 23. September 2015 wurde A.____ zusammen mit ihrem Rechtsanwalt Guido Ehrler durch die KESB zum Hausverkauf angehört. Im Anschluss entzog die KESB mit Entscheid vom 5. Oktober 2015 A.____ gestützt auf Art. 394 Abs. 2 ZGB die Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Veräusserung der Liegenschaft und stimmte dem Freihandverkauf zu einem Preis von Fr. 910'000.-- namens von A.____ gemäss Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB zu. Weiter ermächtigte sie die Beiständin, die öffentliche Urkunde über den Hausverkauf im Namen von A.____ zu unterzeichnen. Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs entzog die KESB einer allfälligen Beschwerde zudem die aufschiebende Wirkung gestützt auf Art. 450c ZGB.

C. Gegen diesen Entscheid erhob A.____, nunmehr vertreten durch Dieter Roth, Advokat in Liestal, mit Schreiben vom 15. Oktober 2015 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht) und beantragte unter o/e-Kostenfolge unter anderem: Es sei der Entscheid der KESB Liestal vom 5. Oktober 2015 aufzuheben und der Beschwerdeführerin die Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Veräusserung der Liegenschaft D.____, Grundbuch E.____, zu belassen. Demzufolge sei die Zustimmung zum Freihandverkauf zu einem Preis von Fr. 910'000.-- zurück zu ziehen und die Verkaufsverhandlungen rückabzuwickeln. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin insbesondere die Wiederherstellung der von der KESB entzogenen aufschiebenden Wirkung.

D. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2015 liess sich die KESB zum Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin betreffend Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung vernehmen und beantragte unter o/e-Kostenfolge dessen Abweisung.

E. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 29. Oktober 2015 erteilte das Kantonsgericht in teilweiser Gutheissung des Verfahrensantrages der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

F. Mit Eingabe vom 5. November 2015 reichte die Beschwerdeführerin, nach wie vor vertreten durch Dieter Roth, das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege sowie weitere Beschwerdebegründungen mit Beilagen ein.

G. Mit Schreiben vom 16. November 2015 liess sich die KESB vernehmen und beantragte unter o/e-Kostenfolge die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

H. Mit Verfügung vom 18. November 2015 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen und das Gesuch – der durch die Beiständin vermittelten Kaufinteressenten – um Beiladung zum Verfahren abgewiesen.

I. Mit Eingabe vom 20. November 2015 reichte Dieter Roth namens und im Auftrag der Beschwerdeführerin das aktuelle Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ein und mit Schreiben vom 18. Dezember 2015 stellte er dem Kantonsgericht seine Honorarnote zu.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss Art. 450 Abs. 1 ZGB kann gegen Entscheide einer Erwachsenenschutzbehörde Beschwerde beim zuständigen Gericht erhoben werden. § 66 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16. November 2006 erklärt für die Beurteilung von Beschwerden nach Art. 450 Abs. 1 ZGB das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, für zuständig. Das Verfahren richtet sich nach den Art. 450 ZGB bis Art. 450e ZGB. Im Übrigen sind die Bestimmungen des kantonalen Verwaltungsprozessrechts anwendbar (§ 66 Abs. 2 EG ZGB). Nach dem Gesagten ist die Fünferkammer der Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [VPO] vom 16. Dezember 1993). Nach Art. 450 Abs. 2 ZGB sind Personen zur Beschwerde befugt, die am Verfahren beteiligt sind (Ziff. 1), die der betroffenen Person nahe stehen (Ziff. 2) oder die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids haben (Ziff. 3). Anfechtungsobjekt bildet der Entscheid der KESB vom 5. Oktober 2015, durch welchen die Beschwerdeführerin als direkt Verfahrensbeteiligte zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Gemäss Art. 450a Abs. 1 ZGB können mit der Beschwerde Rechtsverletzungen (Ziff. 1), die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (Ziff. 2) sowie die Unangemessenheit (Ziff. 3) gerügt werden. Dem Kantonsgericht kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde somit volle Kognition zu.

2. Vorliegend ist die Rechtmässigkeit und Angemessenheit des Entscheids der KESB vom 5. Oktober 2015 hinsichtlich der darin im Namen der Beschwerdeführerin erteilten Zustimmung zum Freihandverkauf der Parzelle D.____, Grundbuch E.____, strittig.

3.1 Die behördlichen Massnahmen des Erwachsenenschutzes stellen das Wohl und den Schutz hilfsbedürftiger Personen sicher. Sie sollen die Selbstbestimmung der betroffenen Person so weit wie möglich erhalten und fördern (Art. 388 ZGB).

3.2 In Art. 389 ZGB unterstellt der Gesetzgeber zudem alle behördlichen Massnahmen des Erwachsenenschutzes den beiden Maximen der Subsidiarität und der Verhältnismässigkeit.

Subsidiarität (Art. 389 Abs. 1 ZGB) heisst, dass behördliche Massnahmen nur dann anzuordnen sind, wenn die Betreuung der hilfsbedürftigen Person auf andere Weise nicht angemessen sichergestellt ist (Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Erwachsenenschutz, Personenrecht und Kindesrecht] vom 28. Juni 2006, BBl 2006 7042). Ist die gebotene Unterstützung der hilfsbedürftigen Person auf andere Art - durch die Familie, andere nahestehende Personen oder private oder öffentliche Dienste (vgl. dazu Urteil 5A_663/2013 vom 5. November 2013 E. 3) - schon gewährleistet, so ordnet die Erwachsenenschutzbehörde keine Massnahme an (Art. 389 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB). Kommt die Erwachsenenschutzbehörde demgegenüber zum Schluss, die vorhandene Unterstützung der hilfsbedürftigen Person sei nicht ausreichend oder von vornherein ungenügend, so muss ihre behördliche Massnahme verhältnismässig, das heisst erforderlich und geeignet sein (Art. 389 Abs. 2 ZGB). Die Erwachsenenschutzbehörde hat dabei nicht gesetzlich fest umschriebene, starre Massnahmen, sondern "Massnahmen nach Mass" zu treffen, das heisst solche, die den Bedürfnissen der betroffenen Person entsprechen (Art. 391 Abs. 1 ZGB; BGE 140 III 49 E. 4.3.1. f.; Urteil des Bundesgerichts 5A_4/2014 vom 10. März 2014 E. 6.1 f.). Es gilt der Grundsatz "so viel staatliche Fürsorge wie nötig, so wenig staatlicher Eingriff wie möglich" (vgl. Botschaft, a.a.O., S. 7017, Urteil des Bundesgerichts 5A_667/2013 vom 12. November 2013 E. 6.1).

3.3 Die Vertretungsbeistandschaft gemäss Art. 394 ZGB schränkt die Handlungsfähigkeit der verbeiständeten Person nicht ein. Dadurch besteht das Risiko, dass der Beistand und der Verbeiständete in derselben Angelegenheit inhaltlich verschiedene Willenserklärungen abgeben. Muss damit gerechnet werden, dass die verbeiständete Person die Handlungen des Beistands absichtlich oder ungewollt hindert oder durchkreuzt und so die ordnungsgemässe Erledigung der dem Beistand übertragenen Aufgaben vereitelt, ist die Handlungsfähigkeit der verbeiständeten Person entsprechend einzuschränken (Art. 394 Abs. 2 ZGB; Urteil des Bundesgerichts 5A_44/2015 vom 8. Dezember 2015 E. 3.4.1). Umfasst die Vertretungsbeistandschaft auch die Vermögensverwaltung (Art. 395 ZGB), ist auch in diesem Aufgabenbereich eine Einschränkung der Handlungsfähigkeit zulässig (HELMUT HENKEL, in: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 5. Aufl., Zürich / St. Gallen 2014, Art. 394 N 3).

3.4 Die Aufhebung der Handlungsfähigkeit setzt einen besonderen Schwächezustand der betroffenen Person voraus und muss verhältnismässig sein (Art. 398 Abs. 2 ZGB). Es muss sich erweisen, dass die betroffene Person im betroffenen Bereich nicht mehr interessenkonform agiert, etwa die in ihrem eigenen Interesse liegende Besorgung einer Angelegenheit sinnlos verzögert oder konterkariert. Blosser Sturheit, Besserwisserei oder Zögerlichkeit seitens der betroffenen Person genügen dagegen nicht, denn Art. 394 Abs. 2 ZGB darf nicht dazu missbraucht werden, um sich eine längere, unter Umständen auch mühsame Auseinandersetzung mit der betroffenen Person zu ersparen (CHRISTINA FOUNTOLAKIS, in: Peter Breitschmid/Alexandra Rumo-Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Personen- und Familienrecht inkl. Kindes- und Erwachsenenschutzrecht Art. 1-456 ZGB, 2. Aufl., 2012, Art. 394 N 11).

3.5 Von der Einschränkung der Handlungsfähigkeit nach Art. 394 Abs. 2 ZGB sind die zustimmungsbedürftigen Geschäfte gemäss Art. 416 ZGB zu unterscheiden. Während die Einschränkung der Handlungsfähigkeit einzelfallbezogen durch die KESB angeordnet wird, sind die Geschäfte nach Art. 416 ZGB von Gesetzes wegen zustimmungsbedürftig, weshalb der Beistand die Handlungen gemäss Art. 416 ZGB – sofern die betroffene Person ihre Zustimmung verweigert (vgl. Art. 416 Abs. 2 ZGB e contrario) – nur mit Zustimmung der KESB vornehmen kann. Liegt ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft nach Art. 416 ZGB vor, für welches die KESB im Namen der betroffenen Person ihre Zustimmung erteilt hat, ist der Beistand gestützt auf diese Zustimmung zum Abschluss des entsprechenden Rechtsgeschäfts ermächtigt. Eine zusätzliche Einschränkung der Handlungsfähigkeit der betroffenen Person nach Art. 394 Abs. 2 ZGB oder die zusätzliche Ermächtigung des Beistandes durch die KESB zur Unterzeichnung von Urkunden im Zusammenhang mit dem von ihr gestützt auf Art. 416 ZGB genehmigten Rechtsgeschäft sind im Anwendungsbereich von Art. 416 ZGB nicht erforderlich und gehen zu weit.

3.6 Da die Beschwerdeführerin ihre Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaft verweigert, ist für das vorliegend zu beurteilende Rechtsgeschäft nach Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB die behördliche Zustimmung erforderlich. Damit stellt sich vorliegend einzig die Frage, ob die KESB mit ihrem Entscheid vom 5. Oktober 2015 zu Recht ihre Zustimmung zum Freihandverkauf der Liegenschaft (vgl. Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids) erteilt hatte.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass für einen Verkauf der Liegenschaft keinerlei Dringlichkeit bestehe. Es könne erwartet werden, dass die Liegenschaft ihren Wert in den nächsten Monaten und Jahren behalte und sogar noch steigern werde, da es sich um ein begehrtes Objekt auf dem Wohnungsmarkt handle. Die Beschwerdeführerin sei zwar in fürsorglicher Unterbringung gewesen, befinde sich aber aktuell in einer guten psychischen Verfassung. Sie sei urteilsfähig und wisse genau, um was es bei den Veräusserungsbestrebungen gehe. Mit Verfügung vom 3. November 2015 habe die KESB die für die Beschwerdeführerin beantragten ambulanten Massnahmen nicht bewilligt, was für deren guten gesundheitlichen Zustand spreche. Nachdem die Beschwerdeführerin ihren Vater verloren und ihre Tochter zu Pflegeeltern abgegeben habe, würde sie ein Verkauf der Liegenschaft gegen ihren Willen auf lange Zeit hin verletzen und ihr möglicherweise auch gesundheitlich zusetzen. Die Beiständin habe die Schulden der Beschwerdeführerin erhöht, indem sie die Wohnung in der Liegenschaft zu günstig vermiete und die Beschwerdeführerin gegen ihren Willen nicht in ihrem Haus habe wohnen lassen, wodurch dieser zusätzliche Wohnkosten entstanden seien. Unabhängig davon, sei die Schuldensituation nicht derart gravierend, dass eine baldige betriebsrechtliche Versteigerung der Liegenschaft nur noch durch einen schnellen freihändigen Verkauf abgewendet werden könne. Zudem sei der von der Beiständin erzielte Kaufpreis von Fr. 910'000.-- nicht als bestmögliche Lösung zu bezeichnen, habe doch eine Schätzung der Liegenschaft aus dem Jahr 2012 einen Marktwert von Fr. 1'005'000.-- ergeben. Auch die Behauptung der einsturzgefährdeten Mauer auf dem Grundstück vermöge nicht die Notwendigkeit eines dringlichen Verkaufs gegen den Willen der Eigentümerin zu begründen. Entgegen der Ansicht der KESB sei es der Beschwerdeführerin mit einer guten Bewirtschaftung und Aufstockung der Hypothek ohne

weiteres möglich, auch als IV-Rentnerin das Haus zu bewohnen, ohne sich weiter verschulden zu müssen.

4.2 Die KESB stellt sich dagegen auf den Standpunkt, dass keine Möglichkeit bestehe, das Haus finanziell zu halten. Die Beschwerdeführerin könne sich aufgrund ihrer Krankheit nicht für einen Verkauf entschliessen, obwohl ihr mehrfach und von verschiedenen Seiten her erklärt worden sei, weshalb der freihändige Verkauf der Liegenschaft unumgänglich sei und in ihrem Interesse liege. Auch die Beschwerdeführerin selbst habe seit Errichtung der Beistandschaft immer wieder den Wunsch geäußert, die Liegenschaft zu verkaufen. Aus Sicht der KESB sei ein Verkauf der Liegenschaft zwangsläufig, da die Beschwerdeführerin seit mehreren Jahren über keine flüssigen Mittel verfüge und vorübergehend von der Sozialhilfe habe unterstützt werden müssen. Betreffend die aktuelle Schuldsituation der Beschwerdeführerin verweist die KESB auf eine Auflistung der Beiständin, aus welcher sich offene Forderungen von insgesamt Fr. 188'000.-- ergeben. Darüber hinaus habe insbesondere die Sozialhilfe der Stadt E._____ bereits mitgeteilt, dass sie ihre Forderung (Fr. 45'000.--) umgehend in Betreuung setzen werde, sollte die Liegenschaft selbstverschuldet nun doch nicht verkauft werden. Die KESB führt weiter aus, dass der erzielte Käuferlös von Fr. 910'000.-- deutlich über dem geschätzten Marktwert der Liegenschaft liege, weshalb darauf geachtet werden müsse, dass die Kaufinteressenten nicht abspringen würden. Schliesslich mache auch die baufällige Steinmauer zum Nachbargrundstück den Verkauf der Liegenschaft dringlich, da das Risiko eines Mauereinsturzes nach wie vor bei der Beschwerdeführerin liege.

5.1 Damit von einem Verkauf der Liegenschaft abgesehen werden könnte, müsste die Beschwerdeführerin finanziell in der Lage sein, die Liegenschaft zu unterhalten und gleichzeitig ihre bestehenden Schulden zu tilgen. Kann sie dies nämlich nicht, droht eine – nicht in ihrem Interesse liegende – Zwangsversteigerung der Liegenschaft mit unsicherem finanziellem Ausgang.

5.2 Gemäss Angaben in ihrem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege vom 20. November 2015 verfügt die Beschwerdeführerin über ein monatliches Einkommen von Fr. 2'344.70, welches sich aus Erwerbseinkommen aus geschütztem Arbeitsplatz (Fr. 100.--), Ersatzeinkommen in Form von Invalidenleistungen (Fr. 2'030.--) sowie einer Prämienverbilligung der Krankenkasse (Fr. 214.70) zusammensetzt. Im Übrigen scheint ein Anspruch auf die sich angeblich in Abklärung befindenden Ergänzungsleistungen – unter Berücksichtigung des Wertes der Liegenschaft als anrechenbare Einnahmen gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. b und c des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) vom 6. Oktober 2006 – eher unwahrscheinlich.

5.3 Diesen Einnahmen stehen gemäss Angaben der Beschwerdeführerin monatliche Ausgaben im Umfang von Fr. 857.40 (Fr. 511.50 Hypothekarzins und Fr. 345.90 Krankenkassenprämien) gegenüber. Unter Hinzurechnung eines um 20% erhöhten betriebsrechtlichen Existenzminimums für eine alleinstehende Person im Umfang von Fr. 1'440.-- hat die Beschwerdeführerin einen monatlichen Bedarf von Fr. 2'297.40 und somit einen Überschuss von lediglich Fr. 47.30 pro Monat. Würde man zusätzlich sämtliche Kosten, welche im Zusammen-

hang mit der fremdbetreuten Tochter anfallen, berücksichtigen, wäre der monatliche Bedarf der Beschwerdeführerin höher als deren Einkünfte.

5.4 Aus der Kreditorenauflistung der Beiständin vom 31. Oktober 2015 wird deutlich, dass die Beschwerdeführerin deutlich über Fr. 100'000.-- Schulden hat (vgl. alleine den Posten Heimkosten und Kosten der KESB). Mit ihrem Einkommen kann die Beschwerdeführerin ihre Schulden nicht tilgen (vgl. E. 5.3 hiervor). Eine Schuldentilgung wäre nur mittels Hypothekarerrhöhung möglich. Eine solche hätte aber – sofern sie gewährt würde – einen höheren Hypothekarzins zur Folge, welchen die Beschwerdeführerin nicht zahlen könnte (vgl. wiederum E. 5.3 hiervor). Die Beschwerdeführerin ist daher finanziell – entgegen ihrer eigenen Ansicht – offensichtlich nicht in der Lage, die Liegenschaft weiter zu halten und gleichzeitig ihre bestehenden Schulden zu tilgen.

5.5 Im Übrigen ist der von der Beiständin erzielte Verkaufspreis von Fr. 910'000.-- nicht zu beanstanden. Die sich in den Unterlagen befindenden Schätzungen der Liegenschaft (F.____ und G.____ vom 30. Juli 2015) sind umfassend und entsprechen den marktüblichen Bewertungskriterien. Aus beiden Schätzungen werden der akute Renovationsbedarf der alten Immobilie (Baujahr 1932) und die damit verbundenen hohen Investitionskosten offensichtlich, was sich erheblich auf den Marktwert auswirkt. Die Schätzungen bewerten die Liegenschaft folglich zu einem Marktwert von Fr. 750'000.-- bis Fr. 850'000.-- (F.____) respektive Fr. 749'000.-- (G.____). Da der von der Beiständin im Freihandverkauf erzielte Verkaufspreis von Fr. 910'000.-- über diesen glaubhaften Schätzungen liegt und die Liegenschaft zudem öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben wurde, handelt es sich um ein für die Beschwerdeführerin vorteilhaftes Geschäft. Die Schätzung vom 22. August 2012, auf welche sich die Beschwerdeführerin beruft, kann dagegen nicht als seriös bezeichnet werden, da diese insbesondere keinen Bezug auf den grossen Renovationsbedarf der Liegenschaft nimmt.

6. Wie soeben aufgezeigt, ist aus finanzieller Sicht eine Veräusserung der stark renovationsbedürftigen Liegenschaft unumgänglich und liegt im Interesse der Beschwerdeführerin. Das ambivalente Verhalten der Beschwerdeführerin verzögert den in ihrem Interesse liegenden Verkauf der Liegenschaft. Es sind auch keine für die Beschwerdeführerin vorteilhafteren Alternativen ersichtlich. Vielmehr ist die Beiständin gemäss Art. 5 der Verordnung über die Vermögensverwaltung im Rahmen einer Beistandschaft oder Vormundschaft (VBVV) vom 4. Juli 2012 zur Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der betroffenen Person verpflichtet und muss die Anlage/Verwaltung so wählen, dass Vermögenswerte für den gewöhnlichen Lebensunterhalt und für zu erwartende ausserordentliche Aufwendungen nicht zur Unzeit liquidiert werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände verletzt die Zustimmung der KESB zum Verkauf der Liegenschaft weder die Grundsätze der Subsidiarität und der Verhältnismässigkeit noch ist sie unter einem anderen Gesichtspunkt zu beanstanden. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

7.1 Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO werden in verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren grundsätzlich Verfahrenskosten erhoben. Die

Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO).

7.2 Die Beschwerdeführerin ersucht in ihrer Beschwerdeeingabe vom 15. Oktober 2015 um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege. Die unentgeltliche Rechtspflege wird nicht von Amtes wegen, sondern nur auf Antrag gewährt. Das Gesuch kann zu Beginn oder erst während des Verfahrens gestellt werden. Voraussetzung für den Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege ist erstens das Vorliegen von Bedürftigkeit des Betroffenen, zweitens die Nicht-Aussichtslosigkeit der Rechtssache und drittens die Notwendigkeit der Verbeiständung (vgl. § 22 Abs. 1 und 2 VPO). Die beiden ersten Bedingungen gelten für jegliche Form der unentgeltlichen Prozessführung, die dritte naturgemäss für die unentgeltliche Vertretung. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ gegeben sein.

7.3 Mittellos beziehungsweise bedürftig ist, wer nicht über die erforderlichen Mittel für ein Verfahren verfügt, dafür also Werte beanspruchen müsste, die zur Deckung des Grundbedarfs für sich und seine Familie notwendig sind (GEROLD STEINMANN, in: Bernhard Ehrenzeller et. al [Hrsg.], St. Galler Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Art. 29 N 68). Die Gründe dafür sind – von Rechtsmissbrauch abgesehen – unerheblich. Die Behörde hat aufgrund einer Differenzberechnung zu untersuchen, ob die jeweilige Person mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln ein bestimmtes Verfahren führen kann. Von den vorhandenen Mitteln ist der voraussichtliche Aufwand für den notwendigen Lebensunterhalt in Abzug zu bringen. Erst bei einem ausgeglichenen beziehungsweise negativen Saldo liegt Mittellosigkeit vor. Ergibt sich dagegen ein Überschuss, ist dieser mit den Verfahrenskosten in Verbindung zu setzen. Lassen sich diese innerhalb eines Jahres, bei aufwändigen Verfahren innerhalb von zwei Jahren bewältigen, ist unentgeltliche Rechtspflege zu verneinen, andernfalls Mittellosigkeit zu bejahen (Urteil des Bundesgerichts 4A_87/2007 vom 11. September 2007 E. 2.1; MARCEL MAILLARD, in: Bernhard Waldmann/Philippe Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 65 N 10 ff.; MARTIN KAYSER, in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Art. 65 N 13 ff.).

7.4 Die Mittel, die einer Person zur Verfügung stehen, lassen sich in Einkommen und Vermögen einteilen. Zum Vermögen zählen sämtliche der Verfahrenspartei zur Verfügung stehende Werte wie Barvermögen oder Leistungen aus beruflicher und anerkannter Selbstvorsorge. Soweit das Vermögen einen angemessenen "Notgroschen" (je nach Alter und Gesundheitszustand des Gesuchstellers im Normalfall Fr. 15'000.--, bei besonderen Umständen Fr. 20'000.-- und mehr; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_87/2007 vom 11. September 2007 E. 2.1) übersteigt, ist es dem Gesuchsteller unbesehen der Art der Vermögensanlage zumutbar, dieses zur Finanzierung des Prozesses zu verwenden. Die Art der Vermögensanlage beeinflusst allenfalls die Verfügbarkeit der Mittel, nicht aber die Zumutbarkeit, sie vor der Beanspruchung des Rechts auf unentgeltliche Prozessführung anzugreifen (Urteil des Bundesgerichts 4P.313/2006 vom 14. Februar 2007 E. 3.3; MARTIN KAYSER, a.a.O., Art. 65 N. 19). Der um unentgeltliche Rechtspflege ersuchende Grundeigentümer hat sich daher die für den Prozess benötigten Mittel allenfalls durch Belehnung der Liegenschaft bzw. Aufnahme eines zusätzlichen Hypothekarkredits,

und, wenn zumutbar, nötigenfalls durch Veräusserung der Liegenschaft zu beschaffen. Die Veräusserung der Liegenschaft ist allerdings nur zumutbar, wenn damit zu rechnen ist, dass mit einem Verkauf die für den Prozess erforderlichen Mittel erwirtschaftet werden können, was namentlich vom Verkehrswert und der Belastung der Liegenschaft abhängt (Urteil des Bundesgerichts 5A_726/2014 vom 2. Februar 2015 E. 4.2).

7.5 Wie unter E. 6 hiavor aufgezeigt, ist ein Verkauf der Liegenschaft unumgänglich. Gemäss den Angaben im Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege vom 20. November 2015 wird die Beschwerdeführerin nach dem Verkauf der Liegenschaft selbst nach Abzug der Hypothekar- und übrigen Schulden und Verbindlichkeiten ein Vermögen aufweisen, das weit über den von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geforderten "Notgroschen" (vgl. E. 7.4 hiavor) hinausgeht und mit welchem sie die Verfahrenskosten bezahlen kann. Die Beschwerdeführerin ist deshalb nicht mittellos. Da die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 1 und 2 VPO kumulativ erfüllt sein müssen, erübrigt sich eine Prüfung der übrigen Anspruchsvoraussetzungen, womit das Gesuch um unentgeltliche Prozessführung und Verbeiständung mit Dieter Roth abzuweisen ist.

7.6 Angesichts des Ausgangs des Verfahrens sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 21 Abs. 1 VPO). Die Parteikosten werden demzufolge wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber