



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

FÜRSORGERECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: lic. iur. Gisela Bedognetti-Roth, Vorsitz

lic. iur. Jacqueline Iten-Staub und MLaw Ines Stocker

Gerichtsschreiber: lic. iur. Albert Dormann

U R T E I L vom 17. April 2020 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 GO

in Sachen

A. _____

Beschwerdeführer

gegen

Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde des Kantons Zug (KESB),

Bahnhofstrasse 12, Postfach 27, 6301 Zug

Beschwerdegegnerin

weiter verfahrensbeteiligt:

B. _____

C. _____, Beiständin, Mandatszentrum Zug, Artherstrasse 25, 6300 Zug

betreffend

Erwachsenenschutzrecht

(Eintragungssperre Grundbuch)

F 2019 38

A. a) B. _____, geb. 1960, war bis zum Beginn ihrer krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit (schizoaffektive Störung) im Jahr 2017 als Hauswirtschaftslehrerin an der Volksschule D. _____ tätig. Seither hielt sie sich mehrmals in der Klinik E. _____ zur stationären Behandlung auf. Nach einer solchen Behandlung trat sie am 11. Juni 2018 aus der Klinik direkt in das Wohnheim F. _____ in G. _____ ein. Im Juli 2018 meldete sie ihren Wohnsitz bei der Einwohnergemeinde H. _____ ab und in G. _____ an.

b) Mit Schreiben vom 23. April 2019 informierte die KESB D. _____ die KESB Zug darüber, dass sie beabsichtige, für B. _____ eine Erwachsenenschutzmassnahme zu errichten und zwar eine kombinierte Beistandschaft nach Art. 393 ZGB und Art. 394 i.V.m. Art. 395 Abs. 1 ZGB. Angesichts der bei B. _____ diagnostizierten schizoaffektiven Störung sei von einem Schwächezustand i.S.v. Art. 390 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB auszugehen. Die KESB D. _____ ersuchte die KESB Zug, die Erwachsenenschutzmassnahme nach der Errichtung zu übernehmen, da B. _____ ihren Wohnsitz in der Gemeinde G. _____ begründet habe. Am 23. Mai 2019 erklärte sich die KESB Zug dazu bereit, die Erwachsenenschutzmassnahme zu übernehmen.

Am 5. August 2019 teilte die KESB D. _____ der KESB Zug mit, nach umfassenden Abklärungen verzichte sie auf die Errichtung einer erwachsenenschutzrechtlichen Massnahme und schliesse das Verfahren ab. Zur Begründung verwies sie auf ihr Schreiben vom 5. August 2019 an B. _____, wonach von einem Schwächezustand und einer Hilfsbedürftigkeit auszugehen sei. Da ihre Unterstützung jedoch durch Angehörige oder Dritte, insbesondere durch RA I. _____, H. _____, hinreichend sichergestellt sei, bestehe kein Raum für eine Erwachsenenschutzmassnahme.

c) Am 7. September 2018 [recte wohl: 2019] verkaufte B. _____ ihren hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Nr. ___ in J. _____ an ihren ehemaligen Lebenspartner A. _____, dem Vater ihrer gemeinsamen erwachsenen Tochter. Sie vereinbarten einen Kaufpreis von Fr. ___ (plus Fr. ___ bei einem Weiterverkauf innert zehn Jahren) und die Übernahme der Hypothek durch ihn. Bis dato wurde dieser Kaufvertrag nicht öffentlich beurkundet.

d) Am 7. Oktober 2019 legte RA I. _____ sein Mandat nieder. Gleichentags reichte er bei der KESB Zug eine Gefährdungsmeldung ein und beantragte, im Sinne einer superprovisorischen Verfügung sei das Grundbuchamt J. _____ anzuweisen, dass ihr

hälftiger Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Nr. ___ in J. _____ bis auf weiteres nicht verkauft werden dürfe (Grundbuchsperr).

e) Mit Entscheid Nr. 2019/1241 vom 10. Oktober 2019 wies die KESB Zug das Grundbuchamt J. _____ im Sinne einer vorsorglichen Massnahme gestützt auf Art. 445 Abs. 2 ZGB (ohne vorgängige Anhörung von B. _____) an, deren hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Nr. ___ in J. _____ nicht an den Erwerber A. _____ im Grundbuch eintragen zu lassen (Eintragungssperre). Die Anhörung von B. _____ werde umgehend nachgeholt und es werde dann unverzüglich in der Sache neu entschieden.

f) Nach der Durchführung je einer separaten Anhörung von B. _____ und von A. _____ beschloss die KESB mit ihrem Entscheid Nr. 2019/1353 vom 29. Oktober 2019 das Folgende:

1. Das Grundbuchamt J. _____ wird im Sinne einer vorsorglichen Massnahme für die Dauer der Abklärung gestützt auf Art. 445 Abs. 1 ZGB weiterhin angewiesen, den hälftigen Miteigentumsanteil der Veräusserin B. _____ an der Liegenschaft Nr. ___ J. _____ [...], nicht an den Erwerber A. _____ im Grundbuch einzutragen (Eintragungssperre).
2. Für B. _____ wird eine Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung gestützt auf Art. 394 Abs. 1 ZGB i.V.m. mit Art. 395 Abs. 1 ZGB im Sinne einer vorsorglichen Massnahme für die Dauer des Abklärungsverfahrens gestützt auf Art. 445 Abs. 1 ZGB errichtet.
3. Beistandsaufgaben
4. Als Beistandsperson wird C. _____, ernannt.
- ...
8. Einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gestützt auf Art. 450c ZGB die aufschiebende Wirkung entzogen.

Zur Begründung führte die KESB unter anderem aus, die KESB D. _____ habe nur deshalb auf die Errichtung einer Erwachsenenschutzmassnahme verzichtet, weil RA I. _____ von B. _____ bevollmächtigt worden sei. Dies sei nun nicht mehr der Fall und es sei unklar, wie ihre administrativen und finanziellen Angelegenheiten geregelt oder eben nicht geregelt seien. Die Einschränkungen infolge des vorliegenden Schwächezustandes verunmöglichten B. _____ die selbständige Erledigung ihrer persönlichen, finanziellen und administrativen Angelegenheiten. Aufgrund der neuesten Abklärungen, den bis dato vorliegenden Akten und den obigen Ausführungen sei

ersichtlich, dass B. _____ ihre administrativen und finanziellen Angelegenheiten derzeit nicht selbständig erledigen könne. Sie benötige dementsprechend Hilfe bei der Regelung sämtlicher administrativer Angelegenheiten, vor allem bei Behördengängen und dem Umgang mit Ämtern und Versicherungen. Ebenso benötige sie Vertretung in finanziellen Belangen, wobei das gesamte Einkommen und Vermögen durch die Beiständin zu verwalten sei. Somit würden die Voraussetzungen für die Errichtung einer Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung nach Art. 394 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 395 Abs. 1 ZGB gemäss obigen Erwägungen vorliegen. Damit umfassend geklärt werden könne, ob B. _____ urteilsfähig sei, ihren hälftigen Miteigentumsanteil an A. _____ gemäss Angaben von RA I. _____ unter Wert (teilweise Schenkung) verkaufen zu können, müsse das Grundbuchamt J. _____ weiterhin im Sinne einer vorsorglichen Massnahme für die Dauer der Abklärung gestützt auf Art. 445 Abs. 1 ZGB angewiesen werden, diesen nicht an den Beschwerdeführer im Grundbuch eintragen zu lassen. Dies diene ihrem Schutz. Die vorliegende Grundbuchsperrung sei als Sicherungsmassnahme, die Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung gemäss Art. 394 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 395 Abs. 1 ZGB sowie der Zugriffsentzug auf einzelne Vermögenswerte gestützt auf Art. 395 Abs. 3 ZGB im Sinne von vorsorglichen Massnahmen anzuordnen, da vorerst der Sachverhalt bei B. _____ substantiiert abgeklärt werden müsse, bevor abschliessend in der Sache neu entschieden werden könne. Da sie umgehend Vertretung und Schutz durch die Grundbuchsperrung und die Zugriffsbeschränkung auf ihre Konten benötige, könne mit dem Endentscheid nicht abgewartet werden. Zudem sei nicht auszuschliessen, dass die nun angeordneten vorsorglichen Massnahmen im Endentscheid angeordnet werden könnten. In Anbetracht der gesamten Umstände stelle daher die Anordnung der erwähnten Erwachsenenschutzmassnahmen im Sinne einer vorsorglichen Massnahme für die Dauer der Abklärung gestützt auf Art. 445 Abs. 1 ZGB die zugleich notwendige als auch ausreichende Erwachsenenschutzmassnahme für B. _____ dar, damit der Schutzbedarf vorliegend gewahrt werden könne.

B. Am 4. November 2019 reichte A. _____ beim Verwaltungsgericht Beschwerde ein und beantragte die Aufhebung der grundbuchlichen Sperrung. Zur Begründung legte er ausführlich dar, er habe sich mit B. _____ auf einen Kaufpreis für die Liegenschaft von Fr. ___ (plus Fr. ___ bei einem Weiterverkauf innert zehn Jahren) geeinigt. Er übernehme die gesamten Schulden von Fr. ___ und es seien Investitionen von Fr. ___ nötig. Schliesslich sei geplant, dass B. _____ «nächstes Jahr im Frühling» wieder in der Liegenschaft wohnen könne und von seiner Freundin K. _____ (Kinderbetreuerin und

Pflegerin) gepflegt und begleitet werde. Die Vereinbarung sei daher gut überlegt und mit Blick in die Zukunft getroffen worden.

C. In ihrer Vernehmlassung vom 29. November 2019 beantragte die KESB die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Zur Begründung legte sie dar, die Grundbuchsperrung sei als Sicherungsmassnahme für die Dauer der Abklärung im Sinne einer vorsorglichen Massnahme angeordnet worden, da vorerst der Sachverhalt bei B. _____ substantiiert abgeklärt werden müsse, bevor abschliessend in der Sache neu entschieden werden könne. Der Gefährdungsmeldung von RA I. _____, dem ehemaligen Rechtsvertreter von B. _____, vom 7. Oktober 2019 sei zu entnehmen, dass sie den Verkauf ihres hälftigen Anteils an der Liegenschaft Nr. ___ in J. _____ für Fr. ___ als Anrechnungswert an den Beschwerdeführer, d.h. an ihren ehemaligen Lebenspartner, beabsichtige. Sie vermöge jedoch das Ausmass dieses Verkaufs (teilweise Schenkung) nicht abzuschätzen und könne sich dieses Geschenk nicht leisten, da die gegenwärtigen Heimkosten und weiteren Kosten ihr Einkommen bei weitem übersteigen würden und somit pro Monat ein grosses finanzielles Defizit entstehe. Bei ihr bestehe eine starke Abhängigkeit vom Beschwerdeführer. Sie sei sich daher nicht bewusst, dass er die Liegenschaft massiv unter einem objektiven Preis erwerben würde. Es gelte daher zu klären, ob B. _____ in Bezug auf den (noch öffentlich zu beurkundenden) Vertrag tatsächlich urteilsfähig sei oder nicht. Es sei verhältnismässig und auch in ihrem Sinne, dass der Sachverhalt (Schwächezustand, Schutzbedarf, Urteilsfähigkeit) zuerst vertieft abgeklärt werde, bevor über erwachsenenschutzrechtliche Massnahmen entschieden oder das Verfahren ohne die Errichtung einer Erwachsenenenschutzmassnahme abgeschlossen werden könne. Der Abklärungsauftrag an die Unterstützenden Dienste (KESUD) sei bereits erteilt und ein entsprechender ärztlicher Bericht mit Schreiben vom 31. Januar 2019 bei der L. _____, angefragt worden.

D. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 lud das Gericht B. _____ und die designierte Beiständin C. _____ ein, bis zum 17. Dezember 2019 eine Stellungnahme einzureichen.

Am 16. Dezember 2019 reichte C. _____ dem Gericht Unterlagen ein. B. _____ liess sich innert Frist nicht vernehmen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. Gemäss Art. 450 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i.V.m. § 58 Abs. 1 lit. a des Einführungsgesetzes zum ZGB (EG ZGB) kann gegen Entscheide der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden. Örtlich zuständig ist im Verfahren betreffend Erwachsenenenschutzmassnahmen die Erwachsenenschutzbehörde bzw. im Beschwerdefall das Gericht am Wohnsitz der betroffenen Person (Art. 442 Abs. 1 ZGB; § 58 Abs. 2 EG ZGB). Das Verwaltungsgericht verfügt über volle Kognition, also auch über die Ermessenskontrolle (vgl. Art. 450a ZGB). Für das Verfahren gelten die Bestimmungen der Art. 450 ff. ZGB. Soweit das ZGB das Verfahren nicht selber regelt, gelangt das Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (VRG) zur Anwendung (§ 56 EG ZGB). Subsidiär sind gemäss Art. 450f ZGB die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO) anwendbar.

Vorliegend hat die betroffene Person B. _____ Wohnsitz in G. _____. Anfechtungsgegenstand bildet der KESB-Entscheid Nr. 2019/1353 vom 29. Oktober 2019, weshalb das Verwaltungsgericht sowohl örtlich als auch sachlich zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig ist. Als von der Massnahme betroffene Person ist der Beschwerdeführer ohne Weiteres zur Erhebung der Beschwerde gemäss Art. 450 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB berechtigt. Auch vermag die fristgerecht eingereichte Beschwerde den übrigen formellen Anforderungen zu entsprechen, sodass sie zu prüfen ist.

2. Die behördlichen Massnahmen stellen das Wohl und den Schutz hilfsbedürftiger Personen sicher (Art. 388 Abs. 1 ZGB). Aus diesem Grund ist es von entscheidender Bedeutung, dass die erforderlichen Massnahmen rechtzeitig angeordnet und durchgeführt werden (vgl. Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Erwachsenenschutz, Personenrecht und Kindesrecht] BBl 2006 7001, 7077). Auf Antrag einer am Verfahren beteiligten Person oder von Amtes wegen trifft die KESB alle für die Dauer des Verfahrens notwendigen vorsorglichen Massnahmen. Sie kann insbesondere eine Massnahme des Erwachsenenschutzes vorsorglich anordnen (Art. 445 Abs. 1 ZGB). Bei besonderer Dringlichkeit kann sie vorsorgliche Massnahmen sofort ohne Anhörung der am Verfahren beteiligten Personen treffen. Gleichzeitig gibt sie

diesen Gelegenheit zur Stellungnahme; anschliessend entscheidet sie neu (Art. 445 Abs. 2 ZGB).

Vorsorgliche und superprovisorische Massnahmen dienen der Rechtsverwirklichung. Sie halten entweder als Sicherungsmassnahmen einen Zustand aufrecht (beispielsweise Kontosperre) oder gestalten als Regelungs- bzw. Gestaltungsmassnahmen eine Situation neu (Ernennung einer gesetzlichen Vertretung). Darüber hinaus entlasten vorsorgliche und superprovisorische Massnahmen das Hauptverfahren: Dank ihnen bleibt hinreichend Zeit für vertiefte Abklärungen (Maranta/Auer/Marti, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 6. Aufl. 2018, Art. 445 N. 2).

Voraussetzungen der vorsorglichen Massnahmen bilden die Rechtshängigkeit des Hauptverfahrens, die zeitliche bzw. die besondere Dringlichkeit, die «positive» Hauptsachenprognose und die Verhältnismässigkeit. Aus dem Wortlaut von Art. 445 Abs. 1 ZGB folgt, dass die KESB nur für die Dauer des Verfahrens vorsorgliche Massnahmen anordnen kann. Damit setzt die Bestimmung die Rechtshängigkeit eines Verfahrens voraus (Maranta/Auer/Marti, a.a.O., Art. 445 N. 5). Für vorsorgliche Massnahmen wird weiter zeitliche Dringlichkeit vorausgesetzt. Dies kommt in Art. 445 Abs. 1 ZGB zwar nicht explizit zum Ausdruck, ergibt sich aber aus dem Begriff «notwendig». Dringlichkeit liegt vor, wenn der Endentscheid nicht abgewartet werden kann, um das Wohl der betroffenen Person zu schützen. Der Verzicht auf die Massnahme muss einen erheblichen Nachteil bewirken, den die betroffene Person selber bzw. ihr Umfeld nicht abzuwenden vermag (Maranta/ Auer/Marti, a.a.O., Art. 445 N. 6 f.). Darüber hinaus muss die Behörde zum Schluss gelangen, dass die in Betracht fallende (vorsorgliche bzw. superprovisorische) Massnahme oder zumindest eine Massnahme vergleichbarer Tragweite wahrscheinlich im Endentscheid angeordnet werden wird. Diesen Aspekt prüft die KESB anhand einer lediglich summarischen Beurteilung der Sach- und Rechtslage (Maranta/Auer/Marti, a.a.O., Art. 445 N. 9). Schliesslich ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gerade im vorliegenden Zusammenhang besonders zu beachten. Denn durch eine vorsorgliche Massnahme können Fakten im Hinblick auf den Endentscheid geschaffen werden. Die weiteren Kriterien der Verhältnismässigkeit – die Geeignetheit und die Zumutbarkeit – werden zwar nicht ausdrücklich erwähnt; selbstredend sind aber diese Aspekte zu beachten (Maranta/Auer/Marti, a.a.O., Art. 445 N. 10).

3. B. _____ verkaufte am 7. September 2018 [recte wohl: 2019] ihren hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Nr. ___ in J. _____ zu einem auffallend günstigen Preis an den Beschwerdeführer, ihren ehemaligen Lebenspartner. Angesichts der hohen Kosten im Wohnheim F. _____ in G. _____ kann sie es sich nicht leisten, ihr Vermögen teilweise zu verschenken. Aufgrund ihrer gesundheitlichen Situation (schizoaffektive Störung) ist zur Zeit unklar, ob sie hinsichtlich des Verkaufs urteilsfähig ist oder nicht. Diese Frage ist Gegenstand der Abklärungen, welche die KESB zurzeit tätigt. Bis diesbezüglich Klarheit herrscht, möchte die KESB die Eintragung des Grundstücksverkaufs im Grundbuch verhindern und hat aus diesem Grund unter anderem die superprovisorisch verfügte Grundbuchsperre beim Grundbuchamt J. _____ in eine vorsorgliche Massnahme für die Dauer der Abklärung gestützt auf Art. 445 Abs. 1 ZGB (Sicherungsmassnahme) umgewandelt (vgl. Ziff. 1 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids).

Im vorliegenden Verfahren ist daher umstritten und zu prüfen, ob die KESB zu Recht diese vorsorgliche Massnahme getroffen hat, bis die Urteilsfähigkeit von B. _____ hinsichtlich des Verkaufs ihres hälftigen Miteigentumsanteils geklärt ist. Aus den Akten ergibt sich das Folgende:

3.1 Der Beschwerdeführer und B. _____ unterzeichneten am 7. September 2018 [recte wohl: 2019] einen Vertrag betreffend Veräusserung ihres hälftigen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft Nr. ___ in J. _____. Als Kaufpreis wurde der Betrag von Fr. ___ (plus Fr. ___ bei einem Weiterverkauf innert zehn Jahren) vereinbart. Der Beschwerdeführer sollte die auf der Liegenschaft lastende Hypothek übernehmen (BF-act. 1). Nach den Angaben des Beschwerdeführers wurde dieser Kaufvertrag noch nicht öffentlich beurkundet.

3.2 Am 7. Oktober 2019 reichte RA I. _____, damaliger Rechtsvertreter von B. _____, eine Gefährdungsmeldung bei der KESB Zug ein und beantragte, im Sinne einer superprovisorischen Verfügung sei das Grundbuchamt J. _____ anzuweisen, dass ihr hälftiger Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Nr. ___ in J. _____ bis auf weiteres nicht verkauft werden dürfe (Grundbuchsperre). Er habe B. _____ seit mehreren Jahren für verschiedene Tätigkeiten begleitet und auch die finanziellen Angelegenheiten für sie erledigt. Sie sei gegenwärtig im Wohnheim F. _____ und beziehe eine IV-Rente und eine Pensionskassenleistung. Er habe vom Steueramt des Kantons J. _____ erfahren, dass sie beabsichtige, ihrem ehemaligen Lebenspartner

den hälftigen Anteil der Liegenschaft Nr. __ J. _____ für Fr. __ als Anrechnungswert zu verkaufen. Die Liegenschaft sei schon länger Thema bezüglich eines Verkaufs. Seines Erachtens könne B. _____ das Ausmass dieses Verkaufs (teilweise Schenkung) nicht abschätzen. Die Liegenschaft solle zu einem markant viel zu tiefen Preis an den Beschwerdeführer übergehen. B. _____ könne sich dieses «Geschenk» nicht leisten, da die gegenwärtigen Heimkosten und weiteren Kosten das Einkommen bei weitem übersteigen würden und somit pro Monat ein grosses finanzielles Defizit entstehe. Gemäss seiner Einschätzung bestehe bei B. _____ eine starke Abhängigkeit vom Beschwerdeführer. Sie sei sich daher nicht bewusst, dass er die Liegenschaft massiv unter einem objektiven Preis erwerben wolle, weshalb eine Erwachsenenschutzmassnahme und vor allem eine provisorische Grundbuchsperrung angezeigt sei (KESB-act. 1.9).

3.3 Mit Schreiben vom 7. Oktober 2019 an B. _____ legte RA I. _____ sein Mandat nieder und wies darauf hin, dass der Beschwerdeführer beabsichtige, ihren hälftigen Anteil an der Liegenschaft M. _____ zu einem mehr als nur günstigen Betrag zu erwerben, nämlich zu einem Anrechnungswert von Fr. __. Aufgrund der Gesundheit von B. _____ sei es ihr nicht mehr möglich, ihr Einkommen zu erhöhen. Aufgrund der Heimkosten und weiterer Kosten reduziere sich ihr Vermögen monatlich. Er könne nicht akzeptieren, dass ihr die im Alter benötigten Mittel mit dem beabsichtigten Kaufvertrag durch den Beschwerdeführer entzogen würden. Der vom Beschwerdeführer ausgeübte menschliche und psychische Druck ihr gegenüber sei derart hoch, dass es ihm (RA I. _____) nicht gelinge, sie von einem Verkauf ihrer Haushälfte zu einem Anrechnungspreis von Fr. __ abzuhalten. Er habe daher schweren Herzens die KESB damit beauftragt, diese Angelegenheit zu regeln (KESB-act. 1.9).

3.4 Bei der Anhörung vom 18. Oktober 2019 führte B. _____ gegenüber der KESB aus, dass es sie nerve, nicht machen zu können, was sie wolle. Angesprochen darauf, wann sie den Verkaufsvertrag für die Liegenschaft abgeschlossen habe, erklärte sie, dass sie noch nichts unterschrieben habe und der Vertrag noch beim Beschwerdeführer sei. Es bestehe kein Abhängigkeitsverhältnis zum Beschwerdeführer. Er habe für die Tochter geschaut und sie sei ausgezogen. Er habe alle Auslagen gehabt und sie habe für den Unterhalt ihrer Tochter nichts zahlen müssen. Es sei «flott» von ihm gewesen, dass er von ihr keinen Unterhalt für die Tochter verlangt habe. Sie finde es schade, dass das [Hausverkauf] unterbunden worden sei. Es sei ein altes Haus und es gebe viel zu reparieren. Es störe sie nicht, dass das Haus mehr Wert habe (KESB-act. 5.1).

3.5 Bei der Anhörung vom 18. Oktober 2019 legte der Beschwerdeführer gegenüber der KESB dar, dass er B. _____ unterstützen und nicht ausnehmen möchte. Der Steuerwert der Liegenschaft betrage Fr. ___ der Wert liege bei ungefähr ___ Franken. Das Haus sei älter und renovationsbedürftig. Es liege am Nordhang und im Winter habe es zwei Monate keine Sonne, was den Wert schmälere. Es stünden Reparaturen und Investitionen in der Höhe von Fr. ___ an. Zudem sei das Haus mit Schulden in der Höhe von Fr. ___ belastet. Er stehe finanziell auch nicht so gut da. B. _____ und er hätten eine Vereinbarung getroffen, wonach sie jetzt den ihr zustehenden Betrag erhalten würde. Sollte er die Liegenschaft verkaufen, erhalte sie weitere Fr. ___. Der Vertrag sei noch nicht öffentlich beurkundet worden. Mittlerweile hätten sie wieder ein gutes Verhältnis. Sie seien 18 Jahre in einer Beziehung gewesen. Ihre Tochter sei nun auch wieder soweit, dass sie mit ihrer Mutter Kontakt haben möchte. Der Hausteil habe an ihn verkauft werden sollen, damit klare Verhältnisse geschaffen werden könnten. Die letzten zwölf Jahre habe er alles, den Zins und auch alle Investitionen, bezahlt, auch in der Zeit, als B. _____ noch bei ihm gewohnt habe. Sie habe schon zwei Liegenschaften verkauft. Das ganze Dorf habe nicht verstanden, weshalb diese so günstig verkauft worden seien. Dies sei nicht zugunsten von B. _____ gewesen (KESB-act. 5.2).

3.6 Dem Bericht von Dr. med. N. _____ vom 25. November 2019 ist zu entnehmen, dass B. _____ an einer schizoaffektiven Störung (ICD-10 F25.1) leide. Es sei von einem chronischen Verlauf auszugehen. Aufgrund der Schwere der Erkrankung sei sie vom 22. März 2018 bis zum 11. Juni 2018 in der Klinik E. _____ behandelt worden. Im Rahmen dieser stationären Behandlung sei deutlich geworden, dass sie krankheitseinsichtig sei und eine sehr gute Adhärenz aufweise. Es falle ihr aber schwer, einen Tag selbständig zu strukturieren, einen Haushalt zu führen und soziale Kontakte zu pflegen. Mit Unterstützung sei B. _____ in der Lage, einen Geschäftsgang nachzuvollziehen, zu überwachen und zu kontrollieren. Ob sie dies ohne Unterstützung könne, sei im Rahmen der bisher durchgeführten therapeutischen Gespräche nicht nachzuvollziehen. Sie mache den Eindruck, in der Lage zu sein, eine Vollmacht an Dritte zu erteilen. B. _____ erscheine in den Gesprächen verlangsamt, jedoch in ihrem Denken nicht eingeschränkt. So sei vorstellbar, dass sie unter Beizug von beratenden Fachpersonen auch die Tragweite von komplexen Geschäften erkenne und beurteilen könne. Je nach Ausprägung der Erkrankung – sie leide immer wieder an depressiven Phasen – sei sie in der Lage, komplexe Geschäfte adäquat zu bewerten. Bei einem

höheren Schweregrad der Erkrankung werde sie sicherlich Schwierigkeiten haben, komplexe Geschäfte adäquat zu bewerten, und brauche Unterstützung (KESB-act. 5.3).

4. In Würdigung der vorliegenden Umstände bleibt zu prüfen, ob die KESB zu Recht vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 445 Abs. 1 ZGB angeordnet hat. Voraussetzungen der vorsorglichen Massnahmen bilden die Rechtshängigkeit des Hauptverfahrens, die zeitliche bzw. besondere Dringlichkeit, die "positive" Hauptsachenprognose und die Verhältnismässigkeit.

Wie dem angefochtenen Entscheid zu entnehmen ist, hat die KESB die vorsorglichen Massnahmen "für die Dauer der Abklärung" angeordnet. Konkret prüft sie derzeit, ob bei B._____ ein Schwächezustand vorliegt und inwiefern dieser eine Schutzbedürftigkeit nach sich zieht und ob eine Urteilsfähigkeit besteht (vgl. E. 2 des angefochtenen Entscheids). Die erste Voraussetzung für den Erlass vorsorglicher Massnahmen gemäss Art. 445 Abs. 1 ZGB – Rechtshängigkeit eines Verfahrens – ist somit erfüllt. Das Gleiche gilt für das Kriterium der zeitlichen bzw. besonderen Dringlichkeit. Da B._____ ihr Grundstück verkaufen möchte, wäre es ohne die Grundbuchsperre bereits "weg" und damit das Hauptverfahren sinnlos und sein Ziel (Wahrung des Gesamtwohls von B._____ bzw. ihres finanziellen Wohls) nicht mehr erreichbar. Des Weiteren ist das Vorliegen einer "positiven" Hauptsachenprognose notwendig. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass B._____ an einer chronisch verlaufenden schizoaffektiven Störung (ICD-10 F25.1) leidet. Mit Unterstützung ist sie in der Lage, einen Geschäftsgang nachzuvollziehen, zu überwachen und zu kontrollieren. Ob sie dies ohne Unterstützung kann, konnte im Rahmen der bisher durchgeführten therapeutischen Gespräche nicht nachvollzogen werden (vgl. Bericht von Dr. N._____ vom 25. November 2019). Sollten die Abklärungen ergeben, dass B._____ hinsichtlich Grundstücksgeschäfte urteilsunfähig ist, würde die Grundbuchsperre definitiv eingetragen, sodass auch das Kriterium einer "positiven" Hauptsachenprognose erfüllt ist. Schliesslich ist keine mildere wirksame Massnahme ersichtlich, sodass auch die Verhältnismässigkeit der getroffenen vorsorglichen Massnahmen zu bejahen ist. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist daher abzuweisen.

5. Gemäss § 57 Abs. 1 EG ZGB richten sich die Gebühren für Amtshandlungen im Kindes- und Erwachsenenschutz unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 nach dem VRG und dem Verwaltungsgebührentarif. Das Verwaltungsgericht erhebt eine Spruchgebühr zwischen Fr. 400.– und Fr. 15'000.– (§ 22 Abs. 2 VRG i.V.m. § 1 Abs. 1 der Verordnung

über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vom 30. August 1977). Sie ist unter anderem nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand des Gerichtes, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Angelegenheit festzusetzen (§ 1 Abs. 2 der Kostenverordnung). Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei die Kosten (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG).

Der Beschwerdeführer unterliegt mit seinem Antrag vollumfänglich. Ihm ist daher dem Verfahrensausgang entsprechend eine Spruchgebühr aufzuerlegen, die ermessensweise auf Fr. 500.– gemäss § 1 Abs. 1 der Kostenverordnung festgesetzt wird. Aufgrund seines vollständigen Unterliegens ist dem ohnehin nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Spruchgebühr von Fr. 500.– auferlegt.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Beschwerdeführer (mit ausführlicher Rechtsmittelbelehrung, Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde des Kantons Zug (KESB), an B. _____ und an die Beiständin C. _____.

Zug, 17. April 2020

Im Namen der
FÜRSORGERECHTLICHEN KAMMER
Die Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am