



NI Nr. 152

KREISSCHREIBEN
DER VERWALTUNGSKOMMISSION
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH

an die

Notariate und Grundbuchämter

betreffend

**Prüfung der Handlungsfähigkeit der Parteien
beim Grundstückserwerb**

vom 27. Mai 2002

Bei der öffentlichen Beurkundung von Willenserklärungen hat die Urkundsperson die Handlungsfähigkeit der Parteien zu prüfen. Die Ermittlungspflicht ist aber insofern eingeschränkt, als die Urkundsperson die Handlungsfähigkeit einer mündigen Person vermuten darf. Im Kanton Zürich wird deshalb bei Rechtsgeschäften im *B-Bereich*, der insbesondere das Güter- und Erbrecht sowie das Gesellschaftsrecht umfasst, kein schriftlicher Nachweis verlangt, ob gegen die beteiligten natürlichen Personen vormundschaftliche Massnahmen bestehen oder nicht, es sei denn, es liegen Anhaltspunkte für entsprechende Massnahmen vor.

Hingegen wird im *A-Bereich*, der die öffentlich zu beurkundenden Rechtsgeschäfte über dingliche, beschränkte dingliche oder vormerkbare Rechte an Grundstücken umfasst, der Prüfung der Handlungsfähigkeit der Parteien aus Gründen der Rechts- und Verkehrssicherheit ein höherer Stellenwert beigemessen. Die Praxis hat sich so entwickelt, dass über eine natürliche Person beim erstmaligen Grundstückserwerb, aber nicht mehr bei

Folgegeschäften, ein *Handlungsfähigkeitszeugnis* verlangt wird. Das Zeugnis stellt eine amtliche Bestätigung dar, dass gegen die Person, über die es ausgestellt worden ist, keine vormundschaftlichen Massnahmen bestehen. Dieser Nachweis könnte auch auf andere Weise erbracht werden, was aber die einheitliche Praxis der Notariate mit Bezug auf das Erfordernis eines Handlungsfähigkeitszeugnisses gefährden und letztlich zu Verunsicherungen führen würde. Die im Kanton Zürich gültige Regelung entspricht weitgehend der Praxis in der ganzen Schweiz.

Hinzu kommt ein zweiter Aspekt. Die Richtigkeit der Personenangaben muss im Grundbuchverkehr durch ein amtliches Dokument ausgewiesen und aktenkundig sein. Hier erfüllt das *Handlungsfähigkeitszeugnis* eine zusätzliche Aufgabe und es erübrigt sich, andere amtliche Dokumente wie Familienbüchlein oder Familienschein einzufordern oder allenfalls eine Kopie davon anzufertigen und zu den Akten zu nehmen.

Die in letzter Zeit vereinzelt sichtbar gewordene Tendenz, auf die Einforderung von Handlungsfähigkeitszeugnissen *generell* zu verzichten, ist im Interesse der Rechts- und Verkehrssicherheit im Immobiliarsachenrecht abzulehnen. Die Notariate werden deshalb angewiesen, die herrschende, seit Jahrzehnten bestehende Praxis beizubehalten und lediglich in Ausnahmefällen, die im Ermessen der Urkundsperson liegen, auf die Einholung eines Handlungsfähigkeitszeugnisses über Personen bei ihrem erstmaligen Grundstückserwerb zu verzichten.

Im Namen der Verwaltungskommission
des Obergerichtes

Der Präsident:



Der Generalsekretär:

