



K R E I S S C H R E I B E N

DER VERWALTUNGSKOMMISSION  
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH

an die Notariate und Grundbuchämter

betreffend

**Prüfung der Handlungsfähigkeit der Parteien  
beim Grundstückserwerb**

vom 8. Juli 2015

---

Bei der Beurkundung von Willenserklärungen prüft der Notar gemäss § 239 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (LS 230) die Identität und gegebenenfalls die Vertretungsbefugnis der mitwirkenden Personen, ihre Urteilsfähigkeit und soweit erforderlich ihre Handlungsfähigkeit. § 14 der Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Notariate (Notariatsverordnung; LS 242.2) enthält weitere Vorschriften zur Prüfung der Geschäftsfähigkeit der beteiligten Personen durch den Notar. Die beurkundungsrechtlichen Vorschriften unterscheiden bei der Prüfung der Handlungsfähigkeit nicht nach der Art des Rechtsgeschäftes.

Am 27. Mai 2002 erliess die Verwaltungskommission des Obergerichtes des Kantons Zürich ein Kreisschreiben an die Notariate und Grundbuchämter betreffend Prüfung der Handlungsfähigkeit der Parteien beim Grundstückserwerb (Kreisschreibensammlung Nr. 356). Sie wies die Notariate sinngemäss an, von der erwerbenden natürlichen Person bei ihrem erstmaligen Grundstückserwerb ein Handlungsfähigkeitszeugnis zu verlangen.

Diese Anweisung verfolgte zwei Zwecke:

1. Amtliche Bestätigung, dass gegen die Grundeigentum erwerbende Person keine behördlichen Massnahmen bestehen, wonach ihre Handlungsfähigkeit eingeschränkt ist oder entfällt.
2. Amtliches Dokument zu den im Grundbuch einzutragenden Personenangaben.

Nach heutiger Beurteilung ist das Risiko klein, dass eine Person als Grundstückerwerberin auftritt, gegen welche behördliche Massnahmen bestehen, welche ihre Handlungsfähigkeit einschränken oder entfallen lassen.

Die Urteilsfähigkeit wird vermutet (Urteile des Bundesgerichtes BGE 124 III 5 E. 1b, 5C.193/2004 vom 17. Januar 2005 E. 4.1 und 5C.32/2004 vom 6. Oktober 2004 E. 3.1.1). Bei der Prüfung der Handlungsfähigkeit der Parteien darf der Notar bei einer volljährigen Person vorbehaltlich nachstehender Ausführungen grundsätzlich von deren Handlungsfähigkeit ausgehen (zum Umfang der Ermittlungspflicht und zu den besonderen Ermittlungsregeln vgl. Christian Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, S. 296 ff. Rz. 986 ff.). Dem Grundbuchverwalter kommt gemäss Art. 83 Abs. 2 lit. e der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) bezüglich der Handlungsfähigkeit nur eine beschränkte Prüfungspflicht zu. Eine vertiefte Prüfung der Handlungsfähigkeit – und dazu kann u.a. die Einforderung eines Handlungsfähigkeitszeugnisses gehören – ist erforderlich, wenn nach den Umständen Zweifel am Bestehen der Urteilsfähigkeit einer Partei bestehen. Dasselbe gilt, wenn Hinweise vorhanden sind oder Verdachtsmomente bestehen, wonach Massnahmen des Erwachsenenschutzrechtes bestehen oder bestehen könnten, wonach die Handlungsfähigkeit eingeschränkt ist oder entfällt.

Aus Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV ergibt sich, auf welche Dokumente sich die Personenangaben im Grundbuch abstützen, nämlich auf den Pass oder die Identitätskarte. Somit verliert das Handlungsfähigkeitszeugnis einen seiner bisherigen Zwecke, die Richtigkeit der im Grundbuch einzutragenden Personenangaben zu gewährleisten.

Die Kopie des Passes oder der Identitätskarte wäre nach Erfassung der Personalien laut Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV zu vernichten. Andererseits bestimmt Art. 37 Abs. 2 GBV, dass die für die Eintragung in das Hauptbuch massgebenden Belege geordnet, unbefristet und sicher aufbewahrt werden. Gemäss § 53 der Notariatsverordnung sind die mit der Beurkundung zusammenhängenden wesentlichen Belege bei den Nebenakten aufzubewahren. Die Kopien der genannten Ausweispapiere belegen die im Grundbuch eingetragenen Personenangaben

(Roland Pfäffli, Teilrevision des Sachenrechts: Erste Erfahrungen, ZBGR 93 [2012] S. 374). Mit der Vernichtung der Ausweiskopien erst nach der Nachprüfung des Geschäftes wird deren Zweck erfüllt.

Aufgrund vorstehender Ausführungen ist die bisherige Anweisung anzupassen. Die erstmals Grundeigentum erwerbende Person hat grundsätzlich kein Handlungsfähigkeitszeugnis mehr einzureichen. Ein Handlungsfähigkeitszeugnis soll als eine von möglichen Massnahmen zur Prüfung der Handlungsfähigkeit nur noch eingefordert werden, wenn nach den Umständen an der Handlungsfähigkeit einer Person gezweifelt wird.

Eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte ist bis zur Nachprüfung des betreffenden Geschäfts bei den Nebenakten aufzubewahren und anschliessend zu vernichten.

Das Kreisschreiben Nr. 356 der Verwaltungskommission des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 27. Mai 2002 an die Notariate und Grundbuchämter betreffend Prüfung der Handlungsfähigkeit der Parteien beim Grundstückserwerb wird hiermit aufgehoben.

Im Namen der Verwaltungskommission des Obergerichtes

Der Präsident:

Der Generalsekretär:

