

**Bettina Fässler**Master of Law
Rechtsanwältin und Urkundsperson

Blog > Rechtsberatung > Vorsorgeauftrag und Immobiliengeschäfte

09.2016

Vorsorgeauftrag und Immobiliengeschäfte

Mit dem neuen Erwachsenenschutzrecht wurde eine rechtliche Grundlage für den Vorsorgeauftrag geschaffen. Dieser ermöglicht es einer handlungsfähigen, d.h. volljährigen und urteilsfähigen Person, eine andere ihr nahestehende Person zu beauftragen, im Falle ihrer Urteilsunfähigkeit – infolge Altersschwäche, Unfall, schwerer Erkrankung – die Personen- und Vermögenssorge zu übernehmen und sie im Rechtsverkehr zu vertreten.



Liegt ein Vorsorgeauftrag vor, prüft die KESB, ob dieser gültig errichtet worden, eine Urteilsunfähigkeit eingetreten und die beauftragte Person geeignet und auch bereit ist, den Auftrag anzunehmen. Bei Erfüllung dieser Voraussetzungen wird der Vorsorgeauftrag durch die KESB für wirksam erklärt (Validierung). Eine schweizweite Erhebung der bereits validierten Vorsorgeaufträge fehlt leider. Gemäss Umfrage bei verschiedenen kantonalen KESB sind bis anhin nur wenige Vorsorgeaufträge validiert worden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Vorsorgeauftrag einerseits noch zu wenig lang existiert und andererseits bei denjenigen Personen, die einen Vorsorgeauftrag errichtet haben, noch gar keine Urteilsunfähigkeit eingetreten ist.

Die Vermögenssorge und die damit zusammenhängende Vertretung im Rechtsverkehr soll in den meisten Fällen auch Immobiliengeschäfte umfassen. In der Rechtslehre ist jedoch umstritten, ob für bestimmte Handlungen – u.a. Immobiliengeschäfte – eine ausdrückliche Ermächtigung des Auftraggebers im Vorsorgeauftrag erforderlich ist oder ob der Hinweis im Vorsorgeauftrag, dass die beauftragte Person durch den Auftraggeber umfassend hinsichtlich der Personen- und Vermögenssorge und der Vertretung im Rechtsverkehr bevollmächtigt wurde, genügt. Eine Umfrage bei verschiedenen Notariaten hat gezeigt, dass diese bis anhin kaum bis gar nicht mit der Anwendung von Vorsorgeaufträgen konfrontiert waren. Sollte ein Notar die Beurkundung eines Immobiliengeschäftes infolge fehlender Legitimation der beauftragten Person ablehnen, bleibt der beauftragten Person einzig, von der KESB die Zustimmung für das relevante Geschäft einzuholen. Angesichts der Rechtsunsicherheit wird empfohlen, dass der Auftraggeber die Befugnisse der beauftragten Personen im Hinblick auf Immobiliengeschäfte im Vorsorgeauftrag ausdrücklich regelt und ausführlich umschreibt.

Der Auftraggeber kann die beauftragte Person entweder allgemein für den Erwerb, die Belastung und die Veräusserung von Grundeigentum und die Veranlassung der entsprechenden Einschreibungen im Grundbuch bevollmächtigen. Oder der Auftraggeber kann hinsichtlich einer ganz bestimmten Liegenschaft (z.B. die selbstbewohnte) anordnen, dass diese bei seinem Umzug in ein Altersheim verkauft werden soll mit den Hinweisen, an wen die Liegenschaft verkauft werden soll (z.B. an Familie, an Drittpersonen) und zu welchem Preis (z.B. Steuerwert bei Familienangehörigen, höchstes Angebot). Hat der Auftraggeber ganz genaue Vorstellungen darüber, was in Bezug auf seine Liegenschaften im Falle seiner Urteilsunfähigkeit geschehen soll, ist ihm empfohlen, dies im Vorsorgeauftrag explizit zu regeln. Dies erleichtert die Aufgabe der beauftragten Person, die mit klaren Weisungen den Willen des Auftraggebers optimal umsetzen kann.

Eine Änderung der Lebensumstände und/oder der gesundheitlichen Situation kann zur Folge haben, dass der bereits abgefasste Vorsorgeauftrag nicht mehr dem Willen des Auftraggebers entspricht. Der Auftraggeber passt den Vorsorgeauftrag sinnvollerweise periodisch an die neue Lebenssituation an.

Tags: Rechtsberatung, Erwachsenenschutzrecht, Vorsorgeauftrag, KESB, Vermögensvorsorge, Immobilien, Grundeigentum