



## «Bericht aus Bern» – Mitteilungen des EGBA vom September 2025

### I. Gesetzgebungsprojekte

#### 1. Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken (ZGB/ZPO)

In Erfüllung der **15.3531 Motion FELLER** «Bedingungen für die Anwendbarkeit von Artikel 926 ZGB lockern, um besser gegen Hausbesetzer vorgehen zu können» hat der Bundesrat am 15. Dezember 2023 zuhanden des Parlamentes den Gesetzesentwurf sowie die Botschaft verabschiedet (BBl 2024 116; 2024 117).

Das Parlament hat die Vorlage des Bundesrates zugunsten der Hausbesitzer in verschiedenen Punkten verschärft und am 20. Juni 2025 verabschiedet. Die Vorlage sieht namentlich einen neuen Akt der freiwilligen Gerichtsbarkeit vor («gerichtliche Verfügung») mittels welcher die Beseitigung der Störung oder die Rückgabe des Besitzes auch gegenüber nicht namentlich bekannten Personen angeordnet (und gegebenenfalls auch vorzeitig vollstreckt) werden kann. Zudem wird die Zulässigkeit der Selbsthilfe konkretisiert (Festlegung des Beginns der Reaktionszeit, Subsidiarität zu amtlicher Hilfe).

*Nach Ablauf der Referendumsfrist am 9. Oktober 2025 ist geplant, die revidierte Vorlage per 1. Januar 2026 in Kraft zu setzen (soweit aus den Kantonen kein Bedarf für eine spätere Inkraftsetzung angemeldet wird; Umfrage dazu läuft).*

#### 2. Revision Stockwerkeigentum

In Erfüllung der **19.3410 Motion CARONI** «55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update» wird das Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a ff. ZGB) revidiert. Die Vorlage enthält namentlich eine Aktualisierung der Regelungen zur Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes, zum Erneuerungsfonds und zur Verlängerung des Baurechts. Ferner sind neue Regelungen zu den ausschliesslichen Nutzungsrechten an gemeinschaftlichen

Teilen und zur Geltendmachung der Mängelrechte beim (Um-)Bau gemeinschaftlicher Teile vorgesehen sowie zur Stärkung der Rolle des Aufteilungsplans.

*Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Vernehmlassung werden aktuell die Vorlage und die Botschaft ausgearbeitet. Frühester Termin für die Verabschiedung der Botschaft: Sommer 2026.*

#### 3. Revision der Lex Koller (BewG)

Am 29. Januar 2025 hat der Bundesrat den Auftrag erteilt, die Lex Koller wie folgt zu verschärfen:

- Erwerb von Betriebsstättegrundstücken (in Hinblick auf ein Verbot der Vermietung oder der Verpachtung der Grundstücke),
- Erwerb von Hauptwohnungen für Drittstaatsangehörige sowie Verbindung des Hauptwohnungserwerbs mit einer Wiederveräußerungspflicht bei Aufgabe des Wohnsitzes), sowie
- Erwerb von an einer Schweizer Börse kotierten Anteilen an Wohnimmobilien Gesellschaften.

Diese **Verschärfungen** hat er als **Begleitmassnahmen im Zusammenhang mit der Ablehnung der Nachhaltigkeitsinitiative** (Initiative «keine 10-Millionen-Schweiz») beschlossen. Sodann hat er den Auftrag erteilt zu prüfen, inwiefern eine Einschränkung des Erwerbs von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen können.

Offen ist zudem die Umsetzung der **22.4413 Motion Schmid** «Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen.» Die Motion beauftragt den Bundesrat, «Artikel 3 BewV so zu ändern, dass Hotels der Bau von Personalwohnungen gemäss BewV ermöglicht werden soll. Wohnraum, der einem Hotel oder Aparthotel zur Unterbringung von

betriebsnotwendigem Personal dient, bildet Teil einer Betriebsstätte im Sinn von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG.» Die Umsetzung dieser Motion bedarf nach Auffassung des BJ einer Anpassung auf Gesetzesstufe.

*Die Vernehmlassung wird voraussichtlich im Q1 2026 eröffnet.*

#### **4. Revision der Schiffsregistergesetzgebung**

Die Schiffsregistergesetzgebung ist veraltet und entspricht teils nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten. Aus diesem Grund sollen das Schiffsregistergesetz und die Schiffsregisterverordnung revidiert werden. Die Revision ist, soweit möglich, auf die aktuell laufende Revision der Seeschiffahrtsgesetzgebung abzustimmen.

*Die Gesetzgebungsarbeiten wurden gestartet und erfolgen in enger Zusammenarbeit den Schweizerischen Rheinhäfen und dem Grundbuchamt BS. Aktuell wird der konkrete Regelungsbedarf festgestellt. Frühester Termin für die Eröffnung der Vernehmlassung: Sommer 2026.*

#### **5. Ausführungsgesetzgebung zum Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat (DNG)**

Das Parlament hat am 16. Juni 2023 das Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat (DNG) verabschiedet. Dieses schafft die Möglichkeit, das Original der öffentlichen Urkunde in elektronischer Form zu erstellen. Zudem ist vorgesehen, dass das BJ ein elektronisches Urkundenregister betreibt um die dauernde und sichere Aufbewahrung der elektronischen Urkunden zu gewährleisten. Auf Verordnungsstufe sind die erforderlichen präzisierenden Bestimmungen zu erlassen.

*Die Arbeiten für die Ausarbeitung der Ausführungsbestimmungen und für den Aufbau des elektronischen Urkundenregisters sind am Laufen. Es finden seit Frühling 2024 regelmässige Arbeitstreffen der juristischen und der technischen Fachgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern des Notariats und der Kantone sowie des BJ statt. Frühester Termin für Eröffnung Vernehmlassung: 2027.*

#### **6. Paket Schweiz-EU (Lex Koller)**

Der Bundesrat hat am 13. Juni 2025 die Abkommen des Pakets zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Beziehungen zwischen der Schweiz und der Europäischen Union (EU) gutgeheissen und die Vernehmlassung eröffnet.

Mit Bezug auf den Erwerb von Grundstücken durch Staatsangehörige der EU-Mitgliedsstaaten und von Grundstücken in einem EU-Mitgliedsstaat durch Schweizer Staatsangehörige wird die heute geltende Ausnahme (Art. 25 Anhang I des FZA von 1999) inhaltlich unverändert weitergeführt (s. Erläuterungen zu Art. 1 Ziff. 6 des Änderungsprotokolls betreffend Art. 7f des FZA (Immobilienwerb) in Ziff. 2.3.6.2.2 des erläuternden Berichts). Eine Anpassung des BewG ist nicht notwendig. Die zu erwartenden Anpassungen der Ausführungsbestimmungen zum Ausländer- und Integrationsgesetz bezüglich der Bezeichnung für die schweizerischen Aufenthaltstitel und Grenzgängerbescheinigungen der Staatsangehörigen der EU-Mitgliedstaaten können rein technische Anpassungen der BewV zur Folge haben.

*Die Vernehmlassung dauert noch bis am 31. Oktober 2025.*

## **II. Vorstösse**

**19.4638 Postulat CARONI** «Ausgewogeneres Bauhandwerkerpfandrecht». Dieses beauftragt den Bundesrat, «in einem Bericht darzulegen, wie das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 ff. ZGB) angepasst werden könnte, um das Verhältnis zwischen Bauherren und Subunternehmern ausgewogener zu regeln. Zu prüfen ist insbesondere eine «Transparenzlösung», wonach das Pfandrecht nur für Leistungen greift, die erbracht wurden, nachdem der Bauherr vom Subunternehmer Kenntnis haben konnte.»

*Der Bundesrat hat den Postulatsbericht am 13. August 2025 verabschiedet. Darin kommt er zum Schluss, dass alle geprüften Lösungen die Praktikabilität des Bauhandwerkerpfandrechts verringern, ohne die Risiken für die Grundeigentümerschaft wirksam zu beseitigen. Deshalb erachtet er eine Anpassung des Bauhandwerkerpfandrechts zugunsten der Grundeigentümerschaft aktuell nicht als angezeigt.*

**20.3879 Postulat BERTSCHY** «Wettbewerb statt Protektionismus. Schweizweite Liberalisierung des Notariatswesens». Dieses

beauftragt den Bundesrat, in einem Bericht darzulegen «wie eine schweizweite Liberalisierung des Notariatswesens mit einem möglichst freien, interkantonalen Wettbewerb umgesetzt werden kann. Dabei soll aufgezeigt werden, welcher Nutzen für Volkswirtschaft und Konsumentinnen und Konsumenten daraus resultiert.»

*Am 16. März 2022 hat der Nationalrat das Postulat entgegen des Antrags des Bundesrats angenommen. Die Postulantin fordert u.a., dass der Nutzen für die Volkswirtschaft und die Konsumentinnen und Konsumenten aufgezeigt wird, der aus der schweizweiten Liberalisierung des Notariatswesens resultiert. Aus diesem Grund wird dazu bis im Herbst 2025 eine externe Regulierungsfolgenabschätzung durchgeführt. Gestützt darauf wird der Bundesrat einen entsprechenden Bericht erarbeiten.*

**24.3961 Motion Aeschi «Verschärfung der Lex Koller»:** Der Motionär möchte den Bundesrat damit beauftragen, eine Vorlage zur Verschärfung der Lex Koller entlang folgender 3 Eckwerte auszuarbeiten:

- Rückgängigmachung der in den letzten 40 Jahren beschlossenen Lockerungen (Unterbreitung einer Vorlage entlang der Linien der «Lex Friedrich (AS 1984 1148).

- Das geänderte BewG gilt für alle Drittstaatsangehörigen (Nicht-EU-/EFTA-Angehörige) mit Wohnsitz in der Schweiz und Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz. Als Variante ist eine BewG-Änderung auszuarbeiten, die zusätzlich auch für EU-/EFTA-Angehörige mit Wohnsitz in der Schweiz gilt.

- Verpflichtung mit progressiver jährlicher Busse im Widerhandlungsfall zur Veräusserung von Schweizer Liegenschaften resp. ihre Anteile an Schweizer Liegenschaften für Personen, welche die neuen Kriterien für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht mehr erfüllen.

*Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.*

**24.4639 Motion Nantermod «Bauhandwerkerpfandrecht für Personalverleihfirmen»** Die Motion möchte den Bundesrat damit beauftragen, eine Revision der Bestimmungen zum Bauhandwerkerpfandrecht (insb. Art. 837 ff. ZGB) auszuarbeiten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht auch Personalverleihfirmen im

Sinne des Arbeitsvermittlungsgesetzes (AVG) zukommt.

*Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.*

**Anfrage 25.1020 BADRAN «Rechtliche Grundlagen zu herrenlosen Grundstücken»**

Die Urheberin des Vorstosses stellt verschiedene Fragen im Zusammenhang mit der Zunahme von Aneignungen durch Private von als herrenlos im Grundbuch eingetragenen Grundstücken. Es wurde eine Umfrage zu den kantonalen Rechtsgrundlagen und zur Praxis in den Kantonen bei den kantonalen Grundbuchinspektoraten durchgeführt.

*Stellungnahme des Bundesrates vom 20. August 2025*

**Interpellation 25.3522 FLACH «Energie-Contracting im Rechtsvakuum – Zeit für klare Eigentumsverhältnisse».** Die Interpellation beauftragt den Bundesrat aufzuzeigen,

wie mit einer Anpassung des ZGB (z.B. Art. 676 [Leitungen] oder 677 [Fahrnisbauten]) das Eigentum von Investoren im Contracting von Energieerzeugungsanlagen und weiteren Infrastrukturanlagen eindeutig festgelegt werden könnte. Gegebenenfalls seien andere gesetzliche Anpassungen aufzuzeigen, mit denen Rechtssicherheit für Contractoren geschaffen werden kann.

*Stellungnahme des Bundesrates vom 20. August 2025*

### III. Pendente Parlamentarische Initiativen

**16.498 Parlamentarische Initiative BADRAN.**

Unterstellung der strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller. Am 23. Januar 2018 hat die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) der parlamentarischen Initiative Folge gegeben. Zustimmung durch die Schwesterkommission (UREK-S) am 20. März 2018. Am 3. November 2021 wurde die Vernehmlassung eröffnet.

Nach Kenntnisnahme der Stellungnahmen aus der Vernehmlassung entschied die UREK-N, den Vorentwurf unverändert zu lassen. Sie verabschiedete den Entwurf am 28. März 2023.

Der Bundesrat beantragte, auf den Entwurf der Änderung der Lex Koller nicht einzutreten. Der Nationalrat hat den Entwurf am 7. Juni 2023 mit

120 zu 72 Stimmen (1 Enthaltung) angenommen. Der Ständerat beschloss am 28.2.2024 Nichteintreten mit 29 zu 12 Stimmen bei 3 Enthaltungen. Der Ständerat will Energieanlagen nicht der Lex Koller unterstellen. Er ist der Meinung, dass stattdessen die neue Vorlage zum Investitionsprüfgesetz (in Erfüllung 18.3021 Motion Rieder) weiterverfolgt werden soll, um problematische ausländische Investoren abzuschrecken.

*Aktuell ist in den Räten die zweite Runde bzgl. Eintreten am Laufen. Tritt der Ständerat zum zweiten Mal nicht auf die Vorlage ein, ist diese erledigt.*

#### **IV. Informationen zu ausgewählten Digitalisierungsprojekten**

##### **Landesweite Grundstücksuche für Behörden (Grundstücksuchdienst)**

Der Grundstücksuchdienst nach Art. 34a ff. GBV hätte per 1. Januar 2024 in Betrieb sein sollen (164b GBV). Bei der Anbindung der Kantone sind jedoch unerwartete technische Probleme aufgetreten im Zusammenhang mit der Schnittstelle GBDDBS. Zudem bestehen Performanzprobleme bei Suchanfragen mit vielen Resultaten. Es wurden verschiedene technische Varianten für das weitere Vorgehen geprüft und den Kantonen mit Schreiben vom 28. Mai 2025 zur Stellungnahme unterbreitet. Der Variantenentscheid soll gestützt darauf voraussichtlich im Herbst 2025 getroffen werden.

#### **V. Information zu Geschäften in der Federführung anderer Ämter/Departemente**

**Staatssekretariat für internationale Finanzfragen SIF: Revision Geldwäschereigesetz GwG (Geschäft 24.046 «Entwurf 2»)** Der Bundesrat möchte mit neuen Massnahmen die Geldwäscherei-Bekämpfung stärken. Vorgesehen sind u.a., Verpflichtungen zur Bekämpfung der Geldwäscherei für bestimmte Tätigkeiten nichtfinanzieller Berufe wie z.B. Rechtsanwälte und Notarinnen. Diese sog. «Berater» sollen besonderen Sorgfaltspflichten unterliegen, wenn sie bestimmte risikoreiche Tätigkeiten ausüben (insb. Gründung, Strukturierung oder Domizilierung von juristischen Personen oder Trusts, Immobiliengeschäfte). Personen, die eine Tätigkeit ausüben, die neu den Sorgfaltspflichten

unterliegt, müssen ihre Kunden, den wirtschaftlich Berechtigten, den Zweck und die Art der Transaktion identifizieren. Sie müssen angemessen dokumentieren, welche Schritte sie unternommen haben, um ihren Sorgfaltspflichten nachzukommen. Sie sollen zudem der Meldestelle für Geldwäscherei (MROS) einen begründeten Verdacht melden. **Abweichend vom Entwurf des Bundesrates sieht der Entwurf des Ständerates vor, dass auch staatliche Urkundspersonen dem GwG unterstehen sollen.**

*Die Vorlage wird aktuell im NR beraten.*