



«Bericht aus Bern» – Mitteilungen des EGBA vom September 2026

I. Gesetzgebungsprojekte

1. Paket Schweiz-EU (Lex Koller)

Der Bundesrat hat am 13. März 2026 die Botschaft zum Paket «Stabilisierung und Weiterentwicklung der Beziehungen Schweiz–EU (Bilaterale III)» zuhanden des Parlaments verabschiedet.

Mit Bezug auf den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz 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. Botschaft, S. 303 f. zu Art. 1 Ziff. 6 des Änderungsprotokolls betreffend Art. 7f des FZA [Immobilienwerb]). Eine Anpassung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG / Lex Koller; SR 211.412.41) 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 Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) zur Folge haben.

Das Paket «Bilaterale III» befindet sich aktuell in der parlamentarischen Beratung.

2. Revision Stockwerkeigentumsrecht (ZGB)

In Erfüllung der **19.3410 Motion CARONI «55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update»** wird das Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a ff. ZGB; SR 210) revidiert. Die Vorlage enthält namentlich neue oder abgeänderte

Regeln zur Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes, zum Erneuerungsfonds, zur Verlängerung des Baurechts, zur Geltendmachung der Mängelrechte beim (Um-)Bau gemeinschaftlicher Teile sowie zur Stärkung der Rolle des Aufteilungsplans.

Der Bundesrat hat die Botschaft am 13. Mai 2026 zuhanden des Parlaments verabschiedet. Aktuell läuft die Beratung im Parlament.

3. Revision Lex Koller (BewG)

Im Zusammenhang mit der Ablehnung der «**Nachhaltigkeitsinitiative**» (Initiative «keine 10-Millionen-Schweiz») hat der Bundesrat am 29. Januar 2025 als eine von zahlreichen **Begleitmassnahmen** einen Auftrag zur **Verschärfung der Lex Koller** erteilt.

Die Vernehmlassungsvorlage sieht namentlich in folgenden Bereichen Verschärfungen vor:

- *Erwerb von Betriebsstättegrundstücken:* Verbot des Erwerbs als reine Kapitalanlage, d.h. Verbot der Vermietung oder der Verpachtung der Grundstücke;

- *Erwerb von Hauptwohnungen* für Drittstaatsangehörige untersteht neu der Bewilligungspflicht sowie Verbindung des Hauptwohnungserwerbs mit einer Wiederveräusserungspflicht bei Aufgabe des Wohnsitzes;

- *Erwerb von Ferienwohnungen:* Erwerbe unter Personen im Ausland sollen ebenfalls dem Kontingent angerechnet werden und die verfügbaren Ferienwohnungskontingente sollen von heute jährlich 1500 auf 750 gesenkt werden;

- *Der Erwerb von an einer Schweizer Börse kotierten Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften* sowie von regelmässig auf dem Markt gehandelten *Anteilen an Immobilienfonds und Immobilien-SICAV* durch Personen im Ausland wird bewilligungspflichtig und faktisch untersagt.

Mit der Vorlage soll zugleich die **22.4413 Motion Schmid** «Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen.» umgesetzt werden. Die Vernehmlassungsvorlage schafft die Rechtsgrundlage, damit die Kantone eine gesetzliche Ausnahme von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Personalwohnungen bei Hotelbetriebsstätten vorsehen können. Die Voraussetzungen, welche im Einzelnen erfüllt sein müssen, damit Personalwohnungen für Hotelbetriebe bewilligungsfrei erworben werden dürfen, bestimmen sich grundsätzlich nach Bundesrecht und werden in der Ausführungsgesetzgebung näher bestimmt.

Die Vernehmlassung fand vom 15. April 2026 bis am 15. Juli 2026 statt. Aktuell wird das weitere Vorgehen definiert.

4. Revision ZGB (Vereinfachte Umwandlung Papierschuldbriefe) im Rahmen der Revision des Bankengesetzes

Infolge der Credit-Suisse-Krise möchte der Bundesrat die Bankenstabilität fördern und namentlich die Too-big-too-fail-Problematik angehen. Zu diesem Zweck wird aktuell u.a. das Bankengesetz (SR 952.0) revidiert. In diesem Rahmen sind auch Vereinfachungen bei der Vorbereitung von Schuldbriefen als Sicherheit für die Liquiditätsunterstützung durch die Schweizerische Nationalbank vorgesehen. Dabei soll die bereits bestehende Möglichkeit zur vereinfachten Umwandlung von vor dem 1. Januar 2012 im Grundbuch eingetragenen Papierschuldbriefen in Registerschuldbriefe auf sämtliche im Grundbuch eingetragenen Papierschuldbriefe unabhängig vom Begründungsdatum ausgedehnt werden (Art. 865a ZGB und Art. 33b SchlT). Im Rahmen der zu einem späteren Zeitpunkt zu erlassenden Ausführungsgesetzgebung ist eine Anpassung der massgeblichen Bestimmungen der Grundbuchverordnung (GBV) vorgesehen.

Die Vernehmlassung für das Bankengesetz wurde am 12. August eröffnet und dauert bis am 19. November 2026.

5. Revision der Schiffsregistergesetzgebung

Die Schiffsregistergesetzgebung ist veraltet und entspricht teils nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten. Aus diesem

Grund sollen das Bundesgesetz vom 28. September 1923 (Schiffsregistergesetz; SR 747.11) und die Schiffsregisterverordnung vom 16. Juni 1986 (SR 747.111) revidiert werden. Die Revision ist, soweit möglich, auf die aktuell laufende Revision der Seeschiffahrtsgesetzgebung abzustimmen.

Die Gesetzgebungsarbeiten erfolgen in enger Zusammenarbeit mit den Schweizerischen Rheinhäfen und dem Grundbuchamt BS sowie in Absprache mit dem Schweizerischen Seeschiffahrtsamt (SSA/Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA). Es werden verschiedene Varianten für die Revisionen der Schiffsregistergesetzgebung und der Seeschiffahrtsgesetzgebung geprüft, welche teils auch eine weitreichende Neuordnung der bisherigen Zuständigkeiten im Bereich der Registrierung und Zulassung von Schiffen mit internationalem Bezug beinhalten.

Frühester Termin für die Eröffnung der Vernehmlassung: Sommer 2027.

6. Ausführungsgesetzgebung zum Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat (DNG)

Das Parlament hat am 16. Juni 2023 das Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat (DNG; BBL 2023 1523) 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 werden aktuell die erforderlichen präzisierenden Bestimmungen ausgearbeitet. Dabei stehen eine Anpassung der Verordnung über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV; SR 211.435.1) und der Verordnung des EJPD über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV-EJPD, SR 211.435.11) im Vordergrund. Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Urkundenregisters ist auch eine Ablösung der IT-Infrastruktur von UPRReg geplant.

Die Arbeitstreffen der juristischen und der technischen Fachgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern des Notariats und der Kantone sowie

des BJ wurden ab Frühling 2024 aufgenommen. Frühester Termin für Eröffnung Vernehmlassung: 1. Halbjahr 2028.

7. Revision der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) – Normen zum internationalen Erbrecht

Am 1. Januar 2025 ist eine Revision der erbrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht (IPRG, SR 291) in Kraft getreten. Die Änderungen tangieren auch die Behandlung von nach ausländischem Recht eingesetzten Willensvollstreckern oder Nachlassverwalterinnen im Grundbuch. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Überarbeitung der Wegleitung «Ausländische Erbfolgezeugnisse als Ausweis für Eintragungen im schweizerischen Grundbuch» Anpassungsbedarf bei den das Erbrecht betreffenden Bestimmungen der GBV erkannt; Art. 62-67 sollen daher angepasst werden.

Die Revision sieht im Wesentlichen folgende Neuerungen vor:

- Es wird klargestellt, dass die erbrechtlichen Bestimmungen in Art. 64 f. GBV auch Erbfälle nach ausländischem Recht erfassen. Auf Sonderregeln für Trusts wird neu verzichtet.
- Die mit dem IPRG unvereinbare Ungleichbehandlung von Erbteilungen nach Schweizer Recht und nach common law wird beseitigt.
- Es wird klargestellt, wie eine im Ausland als personal representative eingesetzte Person im Grundbuch zu behandeln ist.
- Als Belege für den Rechtsgrundausweis werden in Artikel 62 GBV neu auch beglaubigte Kopien einer Urkunde zugelassen.

Die Vernehmlassung wurde am 26. August 2026 eröffnet und dauert bis am 26. November 2026.

II. Vorstösse

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 dem Antrag des Bundesrats angenommen. Aktuell wird zuhanden des Bundesrats der Bericht ausgearbeitet.

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:

- (1) Rückgängigmachung der in den letzten 40 Jahren beschlossenen Lockerungen (Unterbreitung einer Vorlage entlang der Linien der «Lex Friedrich [AS 1984 1148]).
- (2) 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.
- (3) 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. Beratung im Nationalrat (Erstrat) in der Herbstsession 2026. Am 18. August 2026 hat der Motionär die Punkte 2 und 3 seiner Motion zurückgezogen.

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. Im Rat noch nicht behandelt.

25.4110 Postulat Flach «Dingliche Absicherung und Eigentumsrechte bei Energie-Contracting-Anlagen» Das Postulat beauftragt den Bundesrat, in einem Bericht verschiedene Optionen für eine Gesetzesrevision aufzuzeigen, wie das Eigentumsrecht von Investoren an Energieerzeugungsanlagen und anderen Infrastrukturen, die auf fremdem Grund und Boden

errichtet wurden (sog. Energie-Contracting), gewährleistet werden können. Zudem soll der Bericht aufzuzeigen, wie ihre Investitionen dinglich abgesichert werden können.

Das Postulat wurde am 19. Dezember 2025 an den Bundesrat überwiesen.

25.4344 Motion Nantermod «Die Voraussetzungen für die Einsicht in das Grundbuch vereinheitlichen» Die Motion beauftragt den Bundesrat, die erforderlichen Gesetzes- und Verordnungsänderungen für eine Harmonisierung des erweiterten elektronischen Zugriffs nach Art. 28 ff. Grundbuchverordnung (sog. Abrufverfahren) vorzuschlagen (insb. Kreis der Zugriffsberechtigten, einsehbare Dokumente, Tarife).

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Im Rat noch nicht behandelt.

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. Februar 2024 Nichteintreten mit 29 zu 12 Stimmen bei 3 Enthaltungen. Der Ständerat will Energieanlagen nicht der Lex Koller unterstellen. Er ist der Meinung, dass problematische ausländische Investitionen auch im Energiesektor gestützt auf das Investitionsprüfgesetz unterbunden werden sollen. Das Investitionsprüfgesetz wurde am 19. Dezember 2025 verabschiedet und erfasst auch Energieinfrastrukturen (BBl 2026 31).

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. Information zu Geschäften in der Federführung anderer Ämter / Departemente

Staatssekretariat für internationale Finanzfragen SIF: Revision des Geldwäschereigesetzes (GwG; SR 955.0) und der Geldwäschereiverordnung (GwV; 955.01) Der Bundesrat möchte mit neuen Massnahmen die Geldwäschereibekämpfung stärken. Vorgesehen sind u.a., Verpflichtungen zur Bekämpfung der Geldwäscherei für bestimmte Tätigkeiten nicht-finanzieller 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 hat das Parlament beschlossen, dass auch staatliche Urkundspersonen dem GwG unterstehen sollen. Das GwG wurde am 26. September 2025 vom Parlament verabschiedet (BBl 2025 2899).

Die revidierte Geldwäschereigesetzgebung wird grundsätzlich per 1. Oktober 2026 in Kraft treten. Ausgenommen sind die Bestimmungen betreffend die staatlichen Urkundspersonen. Diesbezüglich wird der Bundesrat den Inkrafttretenszeitpunkt später beschliessen., wenn die Kantone die erforderlichen kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen haben.

Bundesamt für Landwirtschaft BLW: Revision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) Der Bundesrat hat am 8. Oktober 2025 die Botschaft zur Teilrevision des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 verabschiedet (BBl 2025 3136). Mit dieser Teilrevision will er die Stellung der Ehepartner auf landwirtschaftlichen Betrieben und den Grundsatz der Selbstbewirtschaftung

stärken sowie den unternehmerischen Handlungsspielraum für Landwirtinnen und Landwirte erweitern. Zudem ist vorgesehen, die verbleibenden, punktuellen Zuständigkeiten des Bundesamtes für Justiz BJ (Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD) im Bereich des bürgerlichen Bodenrechts und der landwirtschaftlichen Pacht (Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, SR 221.213.2) an das Bundesamt für Landwirtschaft BLW (Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF) zu übertragen. Dies betrifft insbesondere die Zuständigkeit zur Beschwerdeführung, wo das BJ zurzeit noch formell als Beschwerdeführerin auftritt.

Aktuell läuft die Beratung im Ständerat (Zweirat).

Swisstopo: Revision der Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung (VAV-VBS; SR 211.432.21) und der Technischen Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch (TGBV; SR 211.432.11) Mit dieser Revision plant swisstopo, die heute in der TGBV geregelte Schnittstelle für den Datenaustausch zwischen der amtlichen Vermessung und dem Grundbuch (AVGBSDM bzw. AVGBS, vgl. Art. 11 und 12 TGBV) durch die Schnittstelle eCH-0131 zu ersetzen. Dadurch soll künftig die Grundstücksbeschreibung der amtlichen Vermessung, die nach dem neuen Geodatenmodell der amtlichen Vermessung DMAV modelliert ist, dem Grundbuch schweizweit einheitlich mittels standardisierter Meldungen geliefert werden. eCH-0131 soll zudem digitale Rückmeldungen zwischen AV und den Grundbuchsystemen ermöglichen.

Nach Auskunft von swisstopo soll die Vernehmlassung voraussichtlich frühestens für das Frühjahr 2027 geplant sein. Zuvor soll noch eine öffentliche Konsultation zum Standard eCH- 0131 stattfinden, dessen Referenzversion voraussichtlich im 3. oder 4. Quartal 2026 fertiggestellt werden soll.