Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

**Grundbuch- und Vermessungsamt**

*An die Notarinnen und Notare des Kantons Basel-Stadt* *Basel, 7. September 2026*

# Grundbuch-Newsletter Nr. 17

## 1. Auswirkungen TJPG und Teilrevisionen BewG und GWG auf Grundbuchgeschäfte

### 1.1 Direkte Pflicht aus TJPG

Direkt betroffen durch das TJPG ist nur eine geringe Anzahl Fälle. Will eine juristische Person ausländischen Rechts ein Grundstück erwerben im Sinne von Art. 4 BewG, muss ab dem 1. April 2027 (Übergangsfrist von 6 Monaten) mit der Anmeldung beim Grundbuch eine Bestätigung über die Eintragung der Gesellschaft im Transparenzregister eingereicht werden.

Art. 40 Abs. 1 TJPG spricht von «Nachweis ihrer Eintragung im Transparenzregister gegenüber dem Grundbuchamt bei der Anmeldung». In der Botschaft steht dazu: «Die Bestätigung über die Eintragung genügt als Nachweis» BBl 2024 1607 S. 144/202.

Daraus folgern wir, die Urkundsperson kann den Eintrag im Transparenzregister bestätigen, alternativ können aber auch ein Auszug aus dem Transparenzregister oder eine Bestätigung des Eintrags im Transparenzregister durch die Registerbehörde beigelegt werden.

Will eine juristische Person schweizerischen Rechts ein Grundstück erwerben im Sinne von Art. 4 BewG, ist kein Nachweis der Eintragung im Transparenzregister gegenüber dem Grundbuch erforderlich.

### 1.2 Auswirkung TJPG auf Lex Koller-Beurkundung

Mit Inkrafttreten des TJPG entfällt Art. 697l OR, und damit die Pflicht der AG, ein Verzeichnis der wirtschaftlich Berechtigten zu führen.

**Untersteht eine juristische Person dem TJPG**, kann für die Lex Koller-Beurkundung Einsicht in das Transparenzregister genommen werden, anstelle des Verzeichnisses der wirtschaftlich Berechtigten. Darunter fallen gemäss Art. 2 TJPG:

- Aktiengesellschaft, Kommanditaktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Genossenschaft, Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV), Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF), Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, und weitere mehr.

Auch in Fällen, in denen eine juristische Person ohne Verpflichtung im Transparenzregister eingetragen ist, kann für die Lex Koller-Bestätigung oder -Beurkundung, in das Transparenzregister Einsicht genommen werden.

Führt die juristische Person weiterhin ein Verzeichnis der wirtschaftlich Berechtigten, kann als Grundlage für die Lex Koller-Beurkundung oder die Bestätigung durch die Revisionsstelle in dieses Verzeichnis Einsicht genommen werden.

**Untersteht eine juristische Person nicht dem TJPG**, ändert sich bis auf weiteres nichts bezüglich der Lex Koller-Beurkundung. Dazu gehören gemäss Art. 3 TJPG insbesondere:

- Börsennotierte Unternehmen und zu >75% gehaltene Tochtergesellschaften, Vorsorgeeinrichtungen, Unternehmen zu ≥75% von Gemeinwesen gehalten, einfache Gesellschaft, Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Stiftung, Verein.

## 1.3 Auswirkungen Teilrevision BewG

Für Grundstückgeschäfte weitreichendere Änderungen erwarten wir durch die Teilrevision des BewG, die als Begleitmassnahme zur Ablehnung der Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz» durch den Bundesrat beschlossen worden ist. Das Vernehmlassungsverfahren ist im Juli 2026 abgeschlossen worden.

Die Revision des BewG wird den Erwerb von Betriebsstättegrundstücken erschweren, indem deren Vermietung oder Verpachtung verboten werden sollen.

Weiter soll der Erwerb als Hauptwohnung durch Drittstaatsangehörige unter Bewilligungspflicht gestellt werden, verbunden mit der Veräusserungspflicht bei Aufgabe des Wohnsitzes. Und der Erwerb von an der Schweizer Börse notierten Wohnimmobiliengesellschaften, sowie regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds oder Immobilien-SICAV durch Personen im Ausland wird bewilligungspflichtig, resp. faktisch untersagt.

Das Grundbuch erwartet eine Wegleitung oder Empfehlungen des Bundes zum revidierten BewG. Es ist offen, ob die Praxis der Lex Koller-Beurkundungen aufrecht erhalten bleiben kann.

## 1.4 Auswirkungen Teilrevision GWG

Die Revision des GWG führt nicht zu einer Änderung der Grundbuchpraxis.

## 2. Umfrage und Studie zum elektronischen Geschäftsverkehr eGV

Wir danken Ihnen für die grosse Teilnahme an der letztjährigen Umfrage. Die Ergebnisse der Umfrage finden Sie in der beigefügten Infografik.

Die Studie ist unter Einbezug der Stakeholder des Grundbuchs und Evaluation der technischen Lösungen auf dem Markt erfolgt. Das GVA hat sich im Hinblick auf die Einführung der elektronischen öffentlichen Urkunde entschieden, den eGV vollständig einzuführen, sodass er sich für alle Arten von Grundbuchgeschäften sowie für beide Hauptkundschaftsgruppen (Finanzdienstleistende und Notariate) eignet. Die Umsetzung soll über eine kombinierte Einführung der Lösungen Terravis-eGVT der SIX und Notariat+ der Bedag erfolgen und ist 2028 geplant.

Es besteht Wahlfreiheit zwischen der Anmeldung von Grundbuchgeschäften auf Papier und der elektronischen Anmeldung.

## 3. Grundbuchgeschäfte mit elektronisch signierten Dokumenten

Zunehmend signieren Behörden oder andere an Grundbuchgeschäften Beteiligte ihre Dokumente ausschliesslich in elektronischer Form gemäss ZertES und Art. 14 Abs. 2bis OR. So signiert beispielsweise Immobilien Basel-Stadt Zustimmungen oder andere Erklärungen neu mit qualifizierter elektronischer Signatur QES.

Damit das Grundbuch die Gültigkeit der Signatur validieren kann, benötigt es das elektronische Dokument, wie Sie es erhalten haben. Leiten Sie uns die Nachricht mit unterzeichnetem Dokument weiter an grundbuch@bs.ch, parallel zur Anmeldung des Geschäfts auf Papier (inkl. Ausdruck der weitergeleiteten Erklärung).