



VERBAND BERNISCHER NOTARE
Rechtsberatung inklusive. Ihre Berner Notare.

ASSOCIATION DES NOTAIRES BERNOIS
Conseil juridique inclus. Vos notaires bernois.



Newsletter Verband bernischer Notare

Standpunkt



*“Es könnt’ alles so einfach sein, ist es aber nicht”
(Die Fantastischen Vier)*

Liebe Mitglieder

Die neue Eidgenössische Transparenzgesetzgebung kommt – und sie wird auch für einen Teil der notariellen Klientel spürbar werden. Was in Bundesbern seinen Ursprung nahm, ist Ausdruck eines wachsenden politischen und gesellschaftlichen Bedürfnisses nach Nachvollziehbarkeit wirtschaftlicher Strukturen und Geldflüsse – und auch von internationalem Druck. Für das

Notariat in der Schweiz und das freiberufliche Notariat im Besonderen bedeutet dies: Neue Pflichten, aber auch neue Chancen, das Vertrauen in unseren Berufsstand weiter zu festigen.

Die Vorlage hat eine längere Vorgeschichte. Sie entspringt dem internationalen Druck, bei der Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung strengere Standards zu schaffen. Das betrifft in erster Linie Finanzintermediäre – und in gewissen Konstellationen eben auch Notarinnen und Notare, etwa bei der Gründung von Gesellschaften oder bei Immobilientransaktionen. Das Zusammenspiel mit den Selbstregulierungsorganisationen (SRO) wird dabei zentral: Sie bilden das Bindeglied zwischen Gesetz und Praxis und gewährleisten, dass die Umsetzung fachgerecht und verhältnismässig erfolgt.

Derzeit befindet sich das Gesetzgebungsverfahren in der Schlussphase, und auch die Ausführungsbestimmungen der Verwaltung in Form der Vernehmlassung nehmen Gestalt an. Mit einem Inkrafttreten ist – sofern sich der politische Prozess planmässig entwickelt – voraussichtlich im Verlauf des kommenden Jahres zu rechnen.

Die Haltung des Verbands Bernischer Notarinnen und Notare (VbN) ist klar: Wer seine Berufspflichten gewissenhaft erfüllt, hat nichts zu befürchten. Professionalität, Integrität und Sorgfalt sind die besten Garanten, um auch unter neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sicher zu agieren. Aber die Notariate werden sich vorbereiten müssen, um jederzeit rechtskonform beraten und agieren zu können.

Sobald die genauen Vorgaben feststehen, wird der VbN – in enger Abstimmung mit dem Schweizerischen Notarenverband (SNV) – ein zielgerichtetes Informationsangebot bereitstellen. Unser Anspruch ist es, die bernischen Notarinnen und Notare frühzeitig und praxisnah zu unterstützen.

Zugleich nutzt der Verband den Moment für den Start einer längerfristig angelegten Kommunikationskampagne. Unter dem Leitgedanken der Transparenz wird sie unseren Beruf und seine gesellschaftliche Bedeutung sichtbarer machen. Denn Transparenz ist nicht nur gesetzliche Pflicht, sondern auch ein Wert, der Vertrauen schafft – und das Bild des modernen, verantwortungsbewussten bernischen Notariats prägt.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Interesse an diesen anstehenden Neuerungen und grüsse herzlich,

Simone Mülchi, Präsidentin VbN

Events

Weiterbildungstagung VbN/INR vom 29./30. April 2026

Die Weiterbildungstagung VbN/INR 2026 zum Thema «**Das Notariat im digitalen und internationalen Umfeld**» im Konferenzzentrum Egghölzli in Bern und zusätzlich online findet am Mittwoch, 29. April 2026 und Donnerstag, 30. April 2026 statt.



Weiterbildungstagung VbN/INR 2026

Thema "Das Notariat im internationalen und digitalen Umfeld". Mittwoch/Donnerstag, 29./30. April 2026 (gleiches Programm).

Die Tagung wird an beiden Tagen jeweils mit gleichem Tagungsprogramm als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Zudem wird die Tagung am Donnerstag, 30. April 2026 ONLINE als Webinar angeboten.

Die Ausschreibung mit allen nötigen Informationen zum Programm, Durchführungsort, den Referierenden und der Teilnahmegebühr ist auf der [Homepage \(www.bernernotar.ch\)](http://www.bernernotar.ch) zu finden.

Die [Anmeldung](#) erfolgt elektronisch bis spätestens am Freitag, 17. April 2026.

Internationaler Notarenkongress Berlin (UINL)

► Rückblick

Berlin war vom 2. bis 4. Oktober 2025 Gastgeber des alle drei Jahre stattfindenden Internationalen Notariatskongresses der Union Internationale du Notariat (UINL, der internationale Dachverband notarieller Berufsorganisationen des lateinischen Notariats). Der Kongress stand unter dem Leitthema "Das Notariat im Wandel | Neue Technologien – Neue Aufgaben" und gab spannende Einblicke, wo die Notariate weltweit mit Blick auf neue IT-Tools und neue Aufgaben im Bereich der nichtstrittigen Gerichtsbarkeit stehen.

Die Vorstellung, dass Algorithmen und KI die ethische und juristische Kompetenz des Notariats vollständig ersetzen könnten, verkenne grundlegend die unterschiedlichen Funktionen von Algorithmen und des Rechtssystems – so stellte der Präsident der deutschen Bundesnotarkammer, Dr. Markus Sikora, gleich in seiner Eröffnungsrede klar. Technologie solle immer nur als Werkzeug dienen. Die Werkstattberichte zeigten dazu eindrucksvoll, dass wir Notariate die technologischen Veränderungen nicht ignorieren können.

Die Implementierung von Massnahmen zur Cybersicherheit und zum Datenschutz ist dabei eine Aufgabe, die alle Notariate weltweit beschäftigt, mit unterschiedlichen Lösungsansätzen: Die Notarenkammer in den Niederlanden hat einen verpflichtenden Verhaltenskodex zur Informationssicherheit für Notariate sowie deren IT-Dienstleister eingeführt. In Spanien und Frankreich gibt es zentrale, unabhängige Notariatsplattformen, die von allen Notariaten freiwillig genutzt werden. 99 % der französischen Urkunden sind allerdings inzwischen elektronisch. Deutschland stellt ebenfalls um auf ein zentrales elektronisches Archivierungssystem mit Wahlfreiheit zwischen papierbasierter und elektronischer Archivierung.



Die Digitalisierung des Notariats schreitet von Europa über Marokko bis Indonesien voran, und nicht alle Konsequenzen sind absehbar. «Im 20. Jahrhundert verlangten die Menschen nach schnelleren Pferden – und bekamen dann das Auto.», so eine Referentin. Der Tenor aus den Diskussionspanels lautete daher: Die Technologien existieren bereits, aber wir müssen diesen Wandel aktiv mitgestalten und dafür besorgt sein, dass deren Anwendung das Vertrauen in digitale Notariatsdienstleistungen stärkt und die Datensicherheit gewährleistet.

Die bestehenden, teilweise bereits fortgeschrittenen Erfahrungen unserer europäischen Berufskollegen könnten dabei mit Blick auf das anstehende Notariatsdigitalisierungsgesetz auch in der Schweiz wertvolle Impulse geben. Die zusammengefassten Werkstattberichte des diesjährigen Kongresses können auf der Webseite der UINL heruntergeladen werden: <https://uinl.org/event/31st-international-congress-of-notaries/>

Der Kongress ermöglichte einen wertvollen fachlichen Austausch mit Kolleginnen und Kollegen aus aller Welt. Darüber hinaus gab es auch die Aufnahme von Kirgistan und Burundi als neue Mitgliedsverbände in die UINL zu feiern, genügend Gelegenheit zum Netzwerken und dazu Kultur und Geschichte Berlins zu erleben. So etwa beim Gala-Abend im Jüdischen Museum, beim Flying Dinner in den Arminius Hallen oder bei spontanen Abendessen mit der französischen und schweizerischen Delegation. Alles in allem hat sich die Teilnahme nicht nur fachlich, sondern auch persönlich gelohnt und wir kehrten mit vielen Eindrücken zurück nach Bern.

Evelyne Suter, Vorstandsmitglied



Ein Teil der Schweizer Delegation am UINL-Kongress

Messe «Bauen Wohnen Energie 2025»**► Rückblick**

Vom 20. bis zum 23. November 2025 fand die Messe «Bauen Wohnen Energie» auf dem Gelände der Bernexpo statt. Der VbN war wieder mit einem Stand vor Ort. Herzlichen Dank den Standbetreuenden für ihr Engagement!

Anlässlich der Energy Future Days im Forum Green konnte unser Verbandsmitglied Notarin Andrea Luginbühl am Sonntag ein Fachreferat zum Thema «Generationenwechsel unserer Immobilie» halten. Dabei standen Themen wie rechtliche Grundlagen, Vorgehen und Zeitpunkt sowie steuerliche Aspekte und Kosten im Vordergrund.

**Präsidentinnen- und Präsidentenkonferenz****► Rückblick**

Am 14. Oktober 2025 kamen die Präsidentinnen und Präsidenten der Landesteilverbände und Verbandskommissionen zu ihrer jährlichen Konferenz mit dem VbN-Vorstand im Restaurant Veranda in Bern zusammen.

Während des Treffens erhielten die Teilnehmenden direkte Einblicke in die neuesten Entwicklungen und Themen des Verbands. Sowohl die Sitzung als auch das gemeinsame Abendessen im Restaurant Veranda boten viel Raum für anregende Gespräche und einen offenen Austausch.

In eigener Sache

Digital Corner► **Terravis Schulungstermine 2025**

Datum: **Donnerstag, 4. Dezember 2025**
Zeit: 09.00 – 12.00 Basisschulung elektronischer Geschäftsverkehr eGVT
13.30 – 16.30 Expertenschulung elektronischer Geschäftsverkehr eGVT
Ort: Bern / Deutsch
Teilnehmer: Urkundspersonen / Notariatsangestellte (Anzahl Teilnehmer begrenzt)
Referenten: Werner Möckli / Jonas Brack
Kosten: unentgeltlich
Anmeldung: via Link: <https://www.six-group.com/de/site/terravis/usage/trainings.html>
oder per Mail an: notariat@terravis.ch
Fragen: per E-Mail an notariat@terravis.ch

► **Elektronisch visierte Vollmachten**

Wie sind **elektronisch signierte Vollmachten** (von Privaten resp. von Gemeinden / Kantonen / Bund) als Beilage zur Urschrift zu behandeln?

Ausgangslage:

- Vollmachten sind beweiserleichternde Beilagen (vgl. MUSA Nr. 15 FN 1 a.E.). Die Formulierung im Rubrum der Urkunde «Partei A wird durch XY gemäss elektronisch erteilter Vollmacht vom dd.mm.yyyy vertreten»¹ stellt eine Feststellungsurkunde (mit der Richtigkeitsvermutung nach ZGB 8) dar (Vgl. MUSA Nr. 15 FN 10 und Kommentar N 17 zu Art. 39 NV).
- Gemäss Art. 39 Abs. 1 NV sind Vollmachten der Urschrift im Original oder in beglaubigter Kopie beizulegen.
- Nach dem Kommentar N 10 zu Art. 39 NV muss das Original nicht abgelegt werden, wenn es objektiv nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand beschafft werden kann.

Auslegung:

- Bei elektronisch eingereichten und mit einer elektronischen Signatur² versehenen Vollmachten kann kein Original bei (Papier-) Urschriften abgelegt werden. Ein Ausdruck einer elektronischen Vollmacht käme nur dann einer Kopie oder einem Original nahe, wenn eine Feststellungsurkunde über den Medienwechsel (von EzuP³) erstellt würde (zu diesem Verfahren vgl. Ziffer 5.2. der elektronischen Verbale⁴). Das kommt einem unverhältnismässigen Aufwand gleich. (Ein blosser Ausdruck einer QES⁵ ist 'wertlos' was dem 'Objektiv-Nicht-Beschaffbar' gleichkommt).
- Oder mit anderen Worten: würde darauf bestanden, dass Art. 39 Abs. 1 NV eingehalten wird, müsste die vollmachtgebende Person oder Institution ein Original postalisch dem Notar zukommen lassen. Das damit das Nutzen von elektronischen Vollmachten obsolet würde (und der kantonale Verordnung über die digitale Verwaltung entgegenstehen würde), liegt auf der Hand.

Lösung:

Es ist folgendes Verfahren anzuwenden: Ausdrucken der Vollmacht und des Prüfberichtes aus www.validator.ch⁶ und in der Urschriftensammlung zusammen mit der Urschrift ablegen.

Problematik Berufsgeheimnis:

- Das Prüfen der elektronischen Vollmacht kann nur mit der geeigneten Software erfolgen (vgl. Ziffer 2.1.7.1¹ Fehler! Textmarke nicht definiert.) Zurzeit birgt dies jedoch ein Problem: Die Validatoren sind oft nicht diskret, womit das Berufsgeheimnis verletzt wird (vgl. Ziffer 2.1.7.24^{4 / 7}).
- Es ist daher zurzeit nicht möglich, das Berufsgeheimnis zu wahren und gleichzeitig die Anforderungen an ein sorgfältiges Arbeiten (hier in casu eine Validierung der elektronischen Vollmacht) zu erfüllen und Art. 39 Abs. 1 NV nachzuleben.
- Die Empfehlung geht dahin, dass gegenwärtig in Kauf genommen werden muss, dass mit dem Validieren einer elektronischen Vollmacht das Berufsgeheimnis tangiert wird^{8 / 9 / 10}.
- Da Art. 62 Abs. 1 NV, letzter Satz, bei der Unterschriftsbeglaubigung eines elektronischen Dokuments ebenfalls die Nutzung des Validators verlangt (indem der Prüfbericht dem Dokument anzufügen ist), liegt auch in diesem Verfahren eine potenzielle Berufsgeheimnisverletzung.

Ed. Marcel Steck, Vorstandsmitglied, Ressort elektronischer Geschäftsverkehr

¹ Vgl. Art. 34 Abs 4 NV und Kommentar zum Notariatsrecht, 2009, N6 zu Art. 34 NV.

² Falls von Privaten stammend: mit QES / falls vom Kanton Bern stammend: mit BE-Signatur. (Die BE-Signatur ist eine mit dem Signaturdienst BE-Signatur angebrachte geregelte elektronische Signatur, welche Informationen zur Person enthält, die elektronisch signiert hat).

³ Beglaubigung ausgewählter Eigenschaften einer mittels Druckvorgangs in ein Papierdokument überführten elektronischen Datei.

⁴ Marcel Steck / Claudia Schreiber, Beurkundungsrecht: Elektronische Verbale für die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen gemäss EÖBV, in: Jusletter 2. Juni 2025.

⁵ Qualifizierte elektronische Signatur mit qualifiziertem elektronischen Zeitstempel.

⁶ Bei Privaten und bei der BE-Signatur des Kantons Bern.

⁷ Vgl. auch die Bemerkungen unter <https://www.kaio.fin.be.ch/de/start/dienstleistungen/applikationen/digitale-signatur.html> und <https://www.validator.admin.ch/> (letztmals besucht am 5. August 2025).

⁸ Mit einer kantonalen Verordnung kann das Bundesrecht (i.e. das Berufsgeheimnis nach 321) StGB bzw. das notariatsrechtliche Berufsgeheimnis (Art. 36 NG) nicht abgeändert werden.

Ohnehin ist es heute üblich, die Klientschaft auf die Risiken elektronischer Kommunikation hinzuweisen (z.B. in Mandatsverträgen oder Vollmachten).

Die Urkundsperson muss jedoch die elektronische Signatur zwingend prüfen. Vgl. auch Kommentar zum Notariatsrecht [FN Fehler! Textmarke nicht definiert.] N18 ff zu Art 43 NV.

⁹ Die Notariatsaufsicht wird bei korrekter Anwendung gemäss den vorgängigen Ausführungen bis auf weiteres keine Disziplinarverfahren eröffnen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Neubeurteilung erfolgen, würde diese vorgängig angekündigt.

¹⁰ Der SNV ist beim Bund vorstellig geworden und hat die Nutzung des diskreten Validators verlangt, was künftig ermöglicht werden soll.

Heilungskostenversicherungen Rahmenvertrag Visana

► Rabattanpassung per 01.01.2026

Gemäss Mitteilung der Visana wurde der Rabatt auf die Zusatzversicherungen Basic und Basic Flex von 5% auf 10% erhöht. Zusätzlich profitieren Mitglieder von 10% Prämienrabatt, im Bereich Hausrat-, Privathaftpflicht-, Gebäude- und Autoversicherung, wenn die Grund- oder Zusatzversicherung bei Visana abgeschlossen wird. Ihre Ansprechperson ist Roberto Valente, Verkaufsleiter Visana, roberto.valente@visana.ch, Direktwahl +41 31 389 22 46.

Postadresse ab 01.12.2025

► Anpassung Postadresse ab 01.12.2025

Die Geschäftsstelle ist umgezogen. Für schriftliche Mitteilungen an den VbN ist ab 01.12.2025 unbedingt die folgende Adresse zu verwenden:

Verband bernischer Notare
Geschäftsstelle
3000 Bern

Für Sie ändert sich sonst nichts. Die Telefonnummer sowie die E-Mailadresse bleiben wie gewohnt bestehen. Zur Information (aber nicht als Postadresse zu verwenden): Die Geschäftsstelle befindet sich neu an der Könizstrasse 161 in 3097 Liebefeld.

Agenda

Weiterbildungsangebot des bwd/VbN
für
Mitarbeitende eines Notariatsbüros

► Handänderungssteuer

Datum: Mittwoch, 18. März 2026
Zeit: 13.30 bis 17.00 Uhr
Ort: bwd Bern
Anmeldeschluss: 23. Februar 2026

Link Anmeldung/Infos:
[Handänderungssteuern | bwd Bern](#)

► Rund um Dienstbarkeiten

Datum: Mittwoch, 21. Oktober 2026
Zeit: 08.30 bis 12.00 Uhr
Ort: bwd Bern
Anmeldeschluss: 21. September 2026

Link Anmeldung/Infos:
[Rund um Dienstbarkeiten | bwd Bern](#)

► Einführungslehrgang in die
Notariatsbranche

Datum: 4. September 2026
Zeit: Freitag 08.30 bis 16.30 Uhr
Samstag 08.30 bis 12.00 Uhr
Ort: bwd Bern

Link Anmeldung/Infos:

[Einführungslehrgang in die Notariats-
branche | bwd Bern](#)

Ausführliche Informationen zu den jeweiligen Weiterbildungsangeboten finden sich unter: <https://bwd-bern.ch/wb/notariat-advokatur>

► Berufsbildung

Auf der Homepage des bwd sind Kurse für Berufsbildende und Praxisausbildende in Lehrbetrieben auffindbar.

Büros, die Lernende beschäftigen oder dies in Zukunft beabsichtigen, finden [unter diesem Link](#) die entsprechenden Aus- und Weiterbildungskurse.

Notarinnen-Stamm

► Notarinnen-Stamm im Frühling

Datum: 23. März 2026
Zeit: wird bekannt gegeben
Ort: wird bekannt gegeben

► Notarinnen-Stamm im Herbst

Datum: 28. September 2026
Zeit: wird bekannt gegeben
Ort: wird bekannt gegeben

Vortragsprogramm BJV 2025/2026**► Von den journalistischen Medien zu den sozialen Plattformen – rechtliche Herausforderungen****► Interkantonales Recht**

Datum: 1. Dezember 2025
Zeit: 18.15 Uhr
Ort: Casino, Bern

► Protokollierungsmethoden – die Qual der Wahl

Datum: 26. Januar 2026
Zeit: 18.15 Uhr
Ort: Casino, Bern

► Der Gerichtshof der EU und die Schweiz

Datum: 16. Februar 2026
Zeit: 18.15 Uhr
Ort: Casino, Bern

► Justiz: Rechtsprechende Behörde oder Teilsouverän?

Datum: 4. Mai 2026
Hauptversammlung
Zeit: wird bekannt gegeben
Ort: wird bekannt gegeben

Sitzungskalender des VbN

Der rollende Kalender des VbN ist im internen Bereich auf [der Verbandswebsite](#) abrufbar.

Gut zu wissen**Handelsregisteramt des Kantons Bern****► Handelsregister-Eintragungen vor dem 1. Januar 2026**

Erfahrungsgemäss steigen die Zahlen der Handelsregisteranmeldungen und der Vorprüfungs-gesuche gegen das Jahresende stark an. Es ist daher gegen Ende Jahr mit längeren Bearbeitungszeiten zu rechnen. Insbesondere ist für Sitzverlegungen in den Kanton Bern sowie Fusi-onen mit Rechtseinheiten in anderen Kantonen wegen der mit den anderen Handelsregister-ämtern vorzunehmenden Koordination mehr Zeit einzurechnen. Handelsregistereintragungen und Vorprüfungen werden grundsätzlich chronologisch und im Rahmen unserer personellen Kapazitäten selbstverständlich so rasch als möglich erledigt.

Geschäfte, die unbedingt noch im 2. Semester im Handelsregister des Kantons Bern einge-tragen werden sollen, müssen daher bis **spätestens am 12. Dezember 2025** mit vollständigen und eintragungsfähigen Belegen beim Handelsregisteramt eingehen. Falls eine Vorprüfung der entsprechenden Entwürfe gewünscht wird, wollen Sie uns diese bitte **bis zum 28. Novem-ber 2025** einreichen.

Die Geschäftsleitung des Handelsregisteramtes des Kantons Bern

► Stolpersteine bei Handelsregistergeschäften

In folgenden Bereichen bittet das Handelsregisteramt um Aufmerksamkeit:

- Erleichterungen bei Fusionen von Kapitalgesellschaften im Konzernverhältnis und Erleichterungen
- Grundlage für die Identifikation von natürlichen Personen

Details sind dem Dokument «Stolpersteine» in der Beilage zu dieser notitia zu entnehmen.

Mitteilung aus Austausch GL KESB**► Versand Rechtskraftbescheinigung**

Bei Rechtsgeschäften, welche die Zustimmung der KESB benötigen, erfolgt der Versand der Rechtskraftbescheinigung automatisch und systematisch 45 Tage nach dem Entscheid der KESB. Ein Nachfragen der Notariate nach dem Erlass des Entscheides ist nicht notwendig.

Notariatsrecht des Kantons Bern**► 2. Auflage des Kommentars zum Notariatsrecht des Kantons Bern**

Am 16. Dezember 2025 erscheint die lang ersehnte 2. Auflage des Kommentars zum Notariatsrecht des Kantons Bern, herausgegeben von Professor Dr. iur. Stephan Wolf.

Dieses für die notarielle Praxis unentbehrliche Hilfsmittel beinhaltet die seit der Voraufgabe eingetretenen Änderungen beim Notariatsgesetz, der Notariatsverordnung und der Verordnung über die Notariatsgebühren. Neu wird zudem die Notariatsprüfungsverordnung kommentiert. Dieser aktuelle Kommentar erscheint im [Stämpfli Verlag](#) in Bern und kann ab Dezember bezogen werden.

Änderung Obligationenrecht**► Änderung des Obligationenrechts - Baumängel**

Ab 1. Januar 2026 tritt eine Änderung des Obligationenrechts in Kraft. Es geht um eine partielle Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts. Die MUSAKO hat entsprechende Hinweise erarbeitet. Diese finden sich in der Beilage zu dieser notitia.

Bureau cantonal du registre foncier**► Annonce de la commission d'inspection permanente (inspection des études de notaires)****NOUS RECHERCHONS DES RÉVISEUSES ET RÉVISEURS AU BÉNÉFICE D'UNE TRÈS BONNE MAÎTRISE DE LA LANGUE FRANÇAISE**

À ce jour, le registre des réviseuses et réviseurs ne comprend que des services et des personnes travaillant en allemand. De ce fait, l'autorité de surveillance et la commission d'inspection permanente envisagent d'amener davantage de personnes et d'entreprises francophones ou bilingues à s'y inscrire afin qu'à l'avenir, l'inspection des études de notaires de la Berne romande ait lieu en français.

Dans ce but, nous sollicitons le soutien des notaires francophones et les prions de bien vouloir inviter leurs expertes-comptables ou experts-comptables, réviseuses ou réviseurs et fiduciaires remplissant les conditions des instructions sur la procédure d'inscription au registre des réviseuses et réviseurs à s'annoncer auprès de l'autorité de surveillance en vue d'une possible inscription dans ce registre.

Nous appelons par ailleurs les notaires de langue française que l'activité de réviseuse ou réviseur intéresserait à faire de même. Pour la majorité des personnes et entreprises inscrites au registre des réviseuses et réviseurs, pouvoir faire appel à des notaires francophones est très bienvenu.

Instructions de la DIJ sur la procédure d'inscription au registre des réviseuses et réviseurs

Bureau cantonal du registre foncier
Surveillance du notariat
Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
info@gba.be.ch
031 636 98 68

Inserat nur in französischer Sprache

Aufschaltung im internen Bereich und Redaktionsschluss

Der vorliegende Newsletter ist auch im internen Bereich aufgeschaltet.
Die Redaktionsdaten 2026 für den Newsletter notitia sehen wie folgt aus:

Nr.	Redaktionsschluss	Erscheinungsdatum
1/26	20. Januar 2026	Mitte Februar 2026
2/26	17. April 2026	Mitte Mai 2026
3/26	15. August 2026	Ende August 2026
4/26	15. November 2026	Ende November 2026

Die Redaktionsdaten sind als Richtdaten zu betrachten. Abweichungen aus aktuellem Anlass bleiben vorbehalten. Der Geschäftsführer nimmt Zuschriften und Anregungen der Mitglieder gerne entgegen.

Impressum

Bern, im November 2025

Redaktion und Herausgeber
VERBAND BERNISCHER NOTARE

Die Präsidentin
Simone Mülchi
Notarin und Rechtsanwältin

Der Geschäftsführer
Guido Schommer



Stolpersteine bei Handelsregister- geschäften – Ausgabe 2025

Erleichterungen bei Fusionen von Kapitalgesellschaften im Konzernverhältnis und Erleichterungen bei Fusionen von kleinen und mittleren Unternehmen

Die Erleichterungen nach Art. 23 und 24 FusG gelten nur für Fusionen, an denen ausschliesslich Kapitalgesellschaften im Sinne von Art. 2 lit. c FusG beteiligt sind. Als solche gelten **Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften** und **Gesellschaften mit beschränkter Haftung**. Will beispielsweise eine Genossenschaft fusionsweise eine Aktiengesellschaft übernehmen, deren sämtliche Aktien sie hält, können die Erleichterungen nach Art. 24 Abs. 1 lit. a FusG nicht beansprucht werden.

Weiter kommen die Art. 23 und 24 FusG **ausschliesslich bei direkten Beteiligungsverhältnissen** zur Anwendung. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise ist hierbei nicht massgebend (vgl. BGE 148 III 362).

Art. 23 FusG setzt nicht voraus, dass die beteiligten Kapitalgesellschaften kleine und mittlere Unternehmen darstellen. Die Erleichterungen nach Art. 24 Abs. 1 FusG gehen ausserdem weiter als jene, die das Gesetz für kleine und mittlere Unternehmen gewährt: Im Fusionsvertrag müssen nur die Angaben nach Art. 13 Abs. 1 lit. a und f - i FusG gemacht werden, es muss weder ein Fusionsbericht erstellt noch der Fusionsvertrag geprüft noch das Einsichtsrecht gewährt noch der Vertrag der Generalversammlung bzw. Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Wenn die Voraussetzungen von Art. 23 FusG nicht gegeben sind, können fusionierende Gesellschaften möglicherweise die **Erleichterungen für kleine und mittlere Unternehmen** in Anspruch nehmen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt und alle Inhaber/innen von Anteils- oder Mitgliedschaftsrechten damit einverstanden sind. Dabei kann auf die Erstellung eines Fusionsberichts (Art. 14 Abs. 2 FusG), auf die Prüfung des Fusionsvertrages und des Fusionsberichts (Art. 15 Abs. 2 FusG) sowie auf das Einsichtsverfahren verzichtet werden (Art. 16 Abs. 2 FusG). Der Fusionsvertrag muss inhaltlich aber (vollständig) Art. 13 FusG genügen und der General- bzw. Gesellschafterversammlung nach Massgabe von Art. 18 Abs. 1 FusG zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

In diesem Fall ist dem Handelsregisteramt eine Erklärung einzureichen, wonach sämtliche Gesellschafterinnen und Gesellschafter auf die Erstellung des Fusionsberichts und/oder auf die Prüfung verzichten und die Rechtseinheit die Anforderungen nach Art. 2 lit. e FusG erfüllt. Die Erklärung muss von mindestens einem Mitglied des obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans unterzeichnet sein und in der Erklärung ist **anzugeben, auf welche Unterlagen wie Erfolgsrechnungen, Bilanzen, Jahresberichte, Verzichtserklärungen oder Versammlungsprotokolle sie sich stützt** (vgl. Art. 131 Abs. 2 HRegV). Die Unterlagen, auf die in dieser Erklärung Bezug genommen wird, müssen **nicht als Handelsregisterbelege** eingereicht werden (auch nicht Kopien davon).

Grundlage für die Identifikation von natürlichen Personen

Folgende Ausländerausweise für Nicht-EU/EFTA-Staatsangehörige **gelten nicht als Nachweis für die Identität der Inhaberin oder des Inhabers** und können somit nicht zur Identifikation der Personen für die Eintragung in das Handelsregister gemäss Art. 24a HRegV verwendet werden:

- Ausweis Ci (Aufenthaltsbewilligung mit Erwerbstätigkeit);
- Ausweis F (Vorläufig Aufgenommene);
- Ausweis G (Grenzgänerbewilligung);
- Ausweis N (Asylsuchende);
- Ausweis S (Schutzbedürftige).

Die betreffenden Personen müssen für die Eintragung in das Handelsregister anhand ihrer ausländischen Identitätskarte oder ihres ausländischen Passes bzw. einer Kopie derselben identifiziert werden.

Hinweis

für die Mitglieder des Verbandes bernischer Notare

Baumängel: Ab 1. Januar 2026 gelten neue Regeln

Am 1. Januar 2026 tritt eine Änderung des Obligationenrechts in Kraft. Es geht um eine partielle Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts. Zu den Änderungen im Einzelnen vgl. <<https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/18/de?print=true>>.

Zahlreiche Fragen im Zusammenhang mit dieser Gesetzesrevision sind im heutigen Zeitpunkt noch ungeklärt (vgl. die Literaturhinweise am Ende dieses Dokuments). Vor diesem Hintergrund konnte die Musterurkunden-Sammlungs-Kommission (MUSAKO) die bestehenden Musterurkunden vorerst nur summarisch überprüfen. Nach Einschätzung der MUSAKO hat die Revision folgende wesentlichen Konsequenzen in Bezug auf die Musterurkunden:

Nr. 621.1 Kaufvertrag über ein Baulandgrundstück

Grundstücke ohne bestehende Bauten und ohne Bauten, die noch zu errichten sind (vgl. nArt. 219a Abs. 2 OR), sind von der Gesetzesänderung nicht betroffen. Deshalb kann die Musterformulierung zur Gewährleistung (mit Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung) weiterhin verwendet werden.

Nr. 621.21 Kauf- und Werkvertrag (mit Vollabtretung von Mängelrechten)

Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft (nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR / nArt. 219a Abs. 2 OR). Deshalb kann diese Musterurkunde ab dem 1. Januar 2026 nicht mehr verwendet werden. Die Urkunde, welche eine Freizeichnung der Totalunternehmerin in Verbindung mit einer Vollabtretung der Mängelrechte an die Bauherren enthält, wird mit der 45. Teillieferung ersatzlos aus der Sammlung entfernt.

Nr. 621.22 Kauf- und Werkvertrag (ohne Abtretung von Mängelrechten)

Gemäss Ausgangslage in dieser Musterurkunde haftet die Totalunternehmerin der Bauherrin grundsätzlich nach den werkvertraglichen Bestimmungen der Norm SIA 118:2013 dafür, dass das Werk keine

Mängel aufweist. Die Bestimmungen der Norm SIA 118:2013 sind inskünftig nicht mehr in allen Teilen mit den neuen, zwingenden gesetzlichen Vorschriften des Obligationenrechts (insbesondere mit der gemäss nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR zwingenden Rügefrist von 60 Tagen) vereinbar. Eine Anpassung der Norm SIA 118:2013 an die neuen Bestimmungen des OR erfolgt allerdings nicht sofort, sondern erst mittelfristig. Bis auf weiteres wird die «veraltete» Norm SIA 118:2013 in der Praxis zur Anwendung gelangen. Bei der Verwendung dieser Musterurkunde muss deshalb an geeigneten Stellen darauf verwiesen werden, dass die zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts den Bestimmungen der Norm SIA 118:2013 vorgehen.

Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Vertragsbestimmungen in der Musterurkunde zu überprüfen bzw. anzupassen:

Ziffer II/3/b

Gestützt auf nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR ist die Rügefrist für unzulässige Abweichungen auf mindestens 60 Tage festzusetzen.

Ziffer II/6

Es wird empfohlen, unter dem Kapitel «ergänzendes Werkvertragsrecht» zusätzlich auf die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen von nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR, nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR und nArt. 371 Abs. 3 OR hinzuweisen.

Ziffer IV/4/a/aa

Es wird eine Ergänzung empfohlen, wonach nicht nur die abweichenden Bestimmungen des Vertrags der grundlegenden Norm SIA 118:2013 vorgehen, sondern auch die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen von nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR, nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR und nArt. 371 Abs. 3 OR.

Ziffer IV/4/a/bb

Es ist denkbar, dass die vertragliche Festsetzung von Toleranzen, welche zu Lasten der Bauherrin von den angemessenen, anerkannten technischen «Normtoleranzen» abweichen, von der Rechtsprechung dereinst als im Ergebnis unzulässige Einschränkung des Anspruchs der Bauherrin auf unentgeltliche Verbesserung gemäss nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR beurteilt wird. Die Einschränkung (bzw. der Ausschluss) des Anspruchs auf unentgeltliche Verbesserung ist jedoch nur dann ungültig, wenn der Mangel eine «Baute» betrifft (vgl. nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR). Nun ist aber für die Vertragsredaktion erschwerend, dass der Begriff «Baute» auslegungsbedürftig ist (vgl. Gauch, SJZ 2025, S. 501 f.) und beispielsweise nicht jede Aufschüttung

erfasst. Reine Umgestaltungen des Erdbodens fallen nicht darunter (Botschaft des Bundesrats vom 19.10.2022, Bundesblatt 2022, Dokument Nr. 2743, S. 33). Die Musterformulierung betreffend Toleranzen bei Aufschüttungen ist vor diesem Hintergrund einzelfallweise mit dem Unternehmer zu überprüfen und anzupassen oder wegzulassen.

Ziffer IV/4/a/dd

Der zweite Absatz dieser Bestimmung mit Aufzählung von Sachverhalten, welche keine Mängel darstellen, bleibt in Bezug auf nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR nur solange unproblematisch als tatsächlich eine einwandfreie Bauausführung vorliegt.

Ziffer IV/4/c/bb

Gestützt auf nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR ist die Rügefrist für unzulässige Abweichungen auf mindestens 60 Tage festzusetzen.

Ob die speziellen, in der Praxis verbreiteten Vertragsbestimmungen betreffend Rüge von Flecken, Kratzern usw. an Bauelementen aus Glas- oder Kunststoff anlässlich der Übergabe des Vertragsobjekts in allen Fällen mit den neuen, zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts vereinbar sind, ist fraglich. Zwar wird die zwingende Rügefrist des nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR nicht verletzt, wenn bei der gemeinsamen Prüfung des Werks im Rahmen von Art. 163 Norm SIA 118:2013 auf die Geltendmachung eines erkannten Mangels verzichtet wird (vgl. Stöckli/Gauch, in: Baurecht 2025, S. 206, **a.M.** bezüglich der Annahme einer stillschweigenden Genehmigung von bei der gemeinsamen Prüfung erkannten Mängeln gemäss Art. 163 Abs. 1 und 2 Norm SIA 118:2013: Grünig, Anwaltsrevue 2025, S. 413). Es ist aber durchaus denkbar, dass Kratzer, aber auch Flecken usw. an entsprechenden Bauelementen bei der gemeinsamen Prüfung nicht erkannt werden und die zwingende Rügefrist des nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR auf solche Fälle somit Anwendung findet.

Aufgrund der uneinheitlichen Lehre und der fehlenden Rechtsprechung wird empfohlen, vorläufig von vertraglichen Bestimmungen, welche die Regelungen von Art. 163 der Norm SIA 118:2013 über die Fälle von erkannten bzw. offensichtlichen Mängeln hinaus erweitern, abzusehen.

Ziffer IV/4/d/aa

Diese Bestimmungen zur Rechtslage nach Ablauf der ordentlichen Rügefrist (vgl. Ziffer IV/4/c/bb) können zu einer unzulässigen Verkürzung der zwingenden Rügefrist gemäss nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR führen (vgl. Stöckli/Gauch, in: Baurecht 2025, S. 207). Es wird empfohlen, solche Bestimmungen nicht in die Verträge aufzunehmen.

Ziffer IV/4/d/bb

Gestützt auf nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR gilt eine zwingende Rügefrist für die Mängelrüge von 60 Tagen (vgl. Stöckli/Gauch, in: Baurecht 2025, S. 207). Deshalb ist eine entsprechende Anpassung der Verträge betreffend verdeckte Mängel nach Ablauf der ordentlichen Rügefrist (von zwei Jahren gemäss der Norm SIA 118:2013) notwendig.

Ziffer IV/5/a

Das zwingende Verbesserungsrecht der Bauherrin gemäss nArt. 219a Abs. 2 OR / nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR bezieht sich nur auf die bei Vertragsabschluss noch zu errichtende (bzw. weniger als zwei Jahre zuvor errichtete) «Baute», jedenfalls aber nicht auf den allenfalls mangelhaften Grundstücksboden, mit dem die «Baute» verbunden ist (vgl. Gauch, SJZ 2025, S. 499).

Ziffer IV/5/b

Auch im Zusammenhang mit dem Kapitel «Abtretung von kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüchen» für elektrische Haushaltgeräte ist zu beachten, dass weder eine Einschränkung des kauf- /werkvertraglichen Verbesserungsrechts gemäss nArt. 219a Abs. 2 OR / nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR noch eine Abänderung der Verjährungsfrist von fünf Jahren zu Lasten des Käufers/Bestellers gemäss nArt. 219a Abs. 3 OR / nArt. 371 Abs. 3 OR zulässig sind. Deshalb wird diese Musterformulierung nur in engem Rahmen zulässig bleiben (vgl. betreffend Integration von Sachen bzw. beweglichen Werken in ein «unbewegliches Werk» auch nArt. 201 Abs. 4 OR, nArt. 367 Abs. 1^{bis} OR und nArt. 370 Abs. 4 OR sowie Art. 210 Abs. 2 OR und Art. 371 Abs. 1 Satz 2 OR, welche eine Koordination von Hauptvertrag und Untervertrag [zwischen Unternehmer und Zulieferer] bezwecken). Vor diesem Hintergrund wird von der Abtretung von kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüchen abgeraten.

Nr. 621.23 Kauf- und Werkvertrag (mit Teilabtretung von Mängelrechten)

Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft (nArt. 219a Abs. 2 OR / nArt. 368 Abs. 2^{bis} OR). Deshalb kann diese Musterurkunde, welche eine teilweise Freizeichnung der Totalunternehmung in Verbindung mit einer Abtretung des Nachbesserungsrechts an die Bauherrin enthält, ab dem 1. Januar 2026 nicht mehr verwendet werden. Die Urkunde wird mit der 45. Teillieferung ersatzlos aus der Sammlung entfernt.

Nr. 621.3 **Kaufvertrag (mit bestehendem Gebäude)**

Das Wohn- und Geschäftshaus Nr. 7 auf dem Vertragsobjekt wurde im Jahre 1979 erstellt. Die Voraussetzungen von nArt. 219a Abs. 2 OR für die Geltendmachung des zwingenden Nachbesserungsrechts (weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtete Baute) sind damit nicht gegeben. Die Musterformulierung zur Gewährleistung (mit Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung) kann weiterhin verwendet werden.

Falls aber das Gebäude weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann diese Musterurkunde in Bezug auf die Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung) der Verkäuferin nicht mehr verwendet werden. Eine entsprechende Ergänzung der Musterurkundensammlung ist in Vorbereitung.

Nr. 621.4 **Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe**

Unter der Voraussetzung, dass keine Bauten vorhanden sind, welche weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurden (vgl. nArt. 219a Abs. 2 OR) kann die Musterformulierung zur Gewährleistung (mit Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung) weiterhin verwendet werden.

Nr. 621.5 **Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück**

Kulturland, vgl. Nr. 621.1

Nr. 622 **Handänderungsurkunde**

Vgl. Nr. 621.1

Nr. 623 **Kaufvertrag mit Parzellierung und Vereinigung**

Vgl. Nr. 621.1

Nr. 624 **Kaufvertrag über einen Miteigentumsanteil**

Vgl. Nr. 621.3

Nr. 625.1 **Kaufvertrag (nicht fertig erstellte Stockwerkeinheit)**

Vgl. Nr. 621.22

Nr. 625.2 **Kaufvertrag über eine fertig erstellte Stockwerkeinheit**

Vgl. Nr. 621.3

Vgl. dazu:

- Botschaft des Bundesrats mit Gesetzesentwurf: Bundesblatt 2022, Dokument Nr. 2743 bzw. Nr. 2744; Referendumsvorlage: Bundesblatt 2025, Dokument Nr. 18; Inkraftsetzung: Amtliche Sammlung 2025, Dokument Nr. 270.
- Abhandlung von Peter Gauch in der Schweizerischen Juristen-Zeitung 2025, S. 495 ff.: «Obligationenrecht (Baumängel)» - Ein Streifzug durch die partielle Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts vom 20. Dezember 2024.
- Abhandlung von Hubert Stöckli/Peter Gauch in der Zeitschrift «Baurecht» 2025, S. 205 ff.: «Neue Gesetzesregeln zur Mängelhaftung – Ideen, wie die SIA-Norm 118 anzupassen wäre».
- Beat Flach, Neues Werkvertragsrecht – Überblick für Planende, in: SIA-Newsletter vom 17. Juli 2025. <<https://www.sia.ch/de/cms/node/44765>>.
- Abhandlung von Shirin Grünig in: Anwaltsrevue 2025, S. 412 ff.: «Werkmängel: Längere Rügefrist, aber nicht immer».