



## **Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis**

### **Benutzeranleitung Handänderung für Kreditinstitute**

#### **Änderungsverzeichnis**

Version	Name	Datum	Beschreibung
1.0	Andreas Raschle	13.05.2017	Initiale Version
1.1	Second Level Support	08.05.2020	Neue Kapitel 2.11.2 & 2.20
1.2	Second Level Support	30.03.2021	Neues Kapitel 2.2.7 Überarbeitung Kapitel 2.12
1.3	Second Level Support	17.06.2021	Neues Kapitel 2.21
1.4	Second Level Support	17.01.2022	Überarbeitung Kapitel 2.8

gültig ab 17.01.2022

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Adressat der Bedienungsanleitung .....	3
1.2 Regelung von Rechten und Pflichten .....	3
<b>2. Prozess Handänderung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Einleitung zum Prozess.....	3
2.2 Handänderung - Prozessübersicht .....	3
2.2.1 Kopfzeilen .....	4
2.2.2 Grundstück(e).....	4
2.2.3 Bisherige Eigentümer .....	4
2.2.4 Neuer Eigentümer.....	5
2.2.5 Aufgaben / Mitteilungen .....	5
2.2.6 Vorgang auslösen.....	5
2.2.7 Email Notifikationen.....	6
2.3 Anfrage Teilnehmer als Kreditinstitut des Käufers .....	6
2.4 Anfrage Teilnehmer als Kreditinstitut des Verkäufers.....	6
2.5 Anfrage UZV .....	6
2.6 Anfrage Kreditablösung .....	7
2.7 Mitteilung Kaufpreis.....	7
2.8 Schuldbrief-Bestellung .....	7
2.8.1 Errichtung Schuldbrief.....	7
2.8.2 Errichtung (mit Löschung) .....	10
2.8.3 Erhöhung (mit/ohne Löschung) .....	12
2.9 Undwiderrufliches Zahlungsverprechen (UZV) .....	14
2.9.1 Undwiderrufliches Zahlungsverprechen (generell).....	15
2.9.2 Undwiderrufliches Zahlungsverprechen (nur Beurkundung) .....	19
2.9.3 Annahme / Ablehnung Zahlungsverprechen .....	20
2.10 Schuldbrieffreigabe.....	21
2.10.1 Restkaufpreis / Vorfälligkeit .....	22
2.10.2 Auswahl Grundpfandrechte .....	22
2.11 Annahme / Ablehnung Schuldbrieffreigabe .....	24
2.12 Sicherheiten versenden.....	24
2.13 Mitteilung Details neuer Eigentümer .....	25
2.14 Mitteilung Änderung Grundstücksauswahl .....	25
2.15 Zirkulation Vertragsentwurf .....	25
2.16 Zirkulation Vertrag .....	25
2.17 Abschluss Handänderung.....	25
2.18 Abbruch des Geschäftsfall Handänderung .....	25
2.19 Übersicht der pendenten Zahlungen (Zahlungsübersicht).....	26
<b>3. Support .....</b>	<b>28</b>
<b>4. Verbesserungen .....</b>	<b>28</b>

## 1. Einleitung

---

### 1.1 Adressat der Bedienungsanleitung

Die vorliegende Bedienungsanleitung dient Mitarbeitern von Kreditinstituten, welche über die Benutzeroberfläche (GUI) von Terravis am elektronischen Geschäftsverkehr teilnehmen. Sie ist in männlicher Form verfasst, gilt jedoch sowohl für männliche als auch für weibliche Personen.

Inhalt der vorliegenden Bedienungsanleitung ist der Prozess Nr.10 welcher die Handänderung beschreibt. Für das allgemeine Arbeiten mit Terravis wird auf das Dokument „eGVT - Bedienungsanleitung für Kreditinstitute.pdf“ verwiesen.

### 1.2 Regelung von Rechten und Pflichten

Die elektronische Abwicklung von Handänderungen baut auf den gesetzlichen von Bund und Kantonen auf. Zusätzlich werden im Teilnehmervertrag „Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis – Kreditinstitute“ die Grundsätze der elektronischen Abwicklung und in den „Technischen und fachlichen Weisungen Handänderung“ die Rechte und Pflichten bezüglich elektronischer Abwicklung der Handänderung im Speziellen geregelt.

## 2. Prozess Handänderung

---

### 2.1 Einleitung zum Prozess

Mit dem Prozess Handänderung können Kreditinstitute als Käufer- und Verkäufer-Kreditinstitut in einem Handänderungsgeschäft teilnehmen. Die Initiierung einer Handänderung erfolgt durch das zuständige Notariat, welches die bei einer Handänderung teilnehmenden Kreditinstitute im System Terravis einlädt. Die für die Handänderung notwendigen Informationen und Aufgaben werden in der Terravis Benutzeroberfläche in einem Cockpit übersichtlich zusammengefasst.

### 2.2 Handänderung - Prozessübersicht

Durch die Anfrage zur Teilnahme an einer Handänderung durch ein Notariat wird in der Geschäftsfall-Übersicht ein neuer Geschäftsfall gelistet mit der Geschäftsart Handänderung.

Handänderung 2015091500073 / Pendent	Müller 85'000.00 Testdorf 1 (9901) / CH213162627736 / 93570251 / - / 9901 / -	15.09.2015 - 08:56:16 15.09.2015 - 14:09:20 Pendent bei anderem TN	Müller, Testdorf Bank 9357 4441 - Test-Notar "TG-Amtsnotariat" u weitere
---	--	--	---

**Bild 1: Geschäftsfall Handänderung**

Durch Auswahl dieses Geschäftsfalls öffnet sich das Cockpit, welches eine Übersicht des aktuellen Status der Handänderung aufzeigt und die zur Handänderung gehörenden Aufgaben listet. In Abhängigkeit zur Teilnahme als Kreditinstitut des Käufers oder Verkäufers können verschiedene Vorgänge ausgelöst werden.

<b>Handänderung</b>			
Geschäftsfall-ID	2015091500073	Stichwort	Müller, Testdorf
Status	Pendent	Referenz	
Gemeinde	Testdorf 1 [9901]	Organisationseinheit	Bank 9357
Notariat	4441 - Test-Notar "TG-Amtsnotariat" u weitere	Kaufsumme	85'000.00
<b>Grundstück(e)</b>		<b>Grundpfandrecht(e)</b>	
CH213162627736 / Testdorf 1 / 93570251 / - / 9901 / -		Noch nicht definiert	
<b>Bisheriger Eigentümer</b>		<b>Neuer Eigentümer</b>	
Müller Ulrich Walter, 1949, Zürich		Noch nicht definiert	
<b>Aufgaben / Mitteilungen</b>			
		1 - 3, 3 Datensätze gefunden <a href="#">Aktualisieren</a>	
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am	
✓ Mitteilung Kaufsumme	Erledigt	15.09.2015 - 09:33:13	
✓ Anfrage Kreditablösung	Erledigt	15.09.2015 - 09:00:21	
✓ Anfrage Teilnahme als Kreditinstitut des Verkäufers	Erledigt	15.09.2015 - 08:56:17	
Freigabe Grundpfandrechte <input type="button" value="Vorgang auslösen"/>			

**Bild 2: Cockpit Handänderung**

## 2.2.1 Kopfzeilen

In den Kopfzeilen des Cockpits werden eine eindeutige Fall-Nummer (Geschäftsfall-ID), der aktuelle Status des Geschäfts, die betroffene Gemeinde und das zuständige Grundbuchamt angezeigt. Wurde durch den Notar eine Kaufsumme definiert, wird diese ebenfalls in den Kopfzeilen angezeigt. Das Kreditinstitut bei der Annahme der Teilnahmeanfrage die Möglichkeit, ein Stichwort, eine Referenz und eine Organisationseinheit anzugeben. Diese werden anschliessend ebenfalls in den Kopfzeilen angezeigt.

## 2.2.2 Grundstück(e)

Im Bereich Grundstück(e) wird eine Grundstückliste mit dem zum Geschäft relevanten Grundstücke angezeigt. Des Weiteren werden in gleicher Höhe im Cockpit die Grundpfandrechte gelistet, welche bei einer Kreditfreigabe bzw. bei einem Zahlungsverprechen angegeben worden sind und / oder bei einer Schuldbrieferrichtung erstellt werden sollen.

<b>Grundstück(e)</b>	<b>Grundpfandrecht(e)</b>
CH668062311771 / Testdorf 2 / 93570251 / - / 9902 / 4	Register-Schuldbrief 100'000.00

**Bild 3: Grundstückliste und Grundpfandrechte**

## 2.2.3 Bisherige Eigentümer

Im Cockpit beim Kreditinstitut des Verkäufers wird im Bereich „Bisheriger Eigentümer“ die Eigentümer des im Geschäftsfall vorkommenden Grundstück(e) aufgeführt, wogegen im Cockpit des Kreditinstituts des Käufers keine bisherigen Eigentümer gelistet werden.

<b>Bisheriger Eigentümer</b>
Müller Ulrich Walter, 1949, Zürich

**Bild 4: Bisheriger Eigentümer**

## 2.2.4 Neuer Eigentümer




Im Cockpit beim Kreditinstitut des Käufers wird im Bereich „Neue Eigentümer“ die neuen Eigentümer des im Geschäftsfall vorkommenden Grundstück(e) aufgeführt, wogegen im Cockpit des Kreditinstituts des Verkäufers keine neuen Eigentümer gelistet werden.



**Bild 5: Neue Eigentümer**







## 2.2.5 Aufgaben / Mitteilungen

Die zu dieser Handänderung erstellten oder erhaltenen Aufgaben und Mitteilungen werden im unteren Bereich des Cockpits gelistet. Durch Klick auf die jeweilige Aufgabe / der jeweiligen Mitteilung können die Detailangaben angezeigt werden. Die Symbole zeigen den aktuellen Status der Aufgabe / Mitteilung an.

Aufgaben / Mitteilungen			1 - 3, 3 Datensätze gefunden	<a href="#">Aktualisieren</a>
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am		
 Mitteilung Teilnahme Partner	Pendent	13.08.2015 - 14:52:23		
 Einladung beteiligter Partner	Versandt	06.08.2015 - 11:01:39		
 Einladung beteiligter Partner	Versandt	06.08.2015 - 11:00:58		

**Bild 6: Aufgaben / Mitteilungen Liste**

Legende:

-  Erledigte Aufgabe / Prozess
-  Nicht erledigte Aufgabe / Prozess
-  Pendente Prozesse (nur in der Geschäftsfall-Übersicht)
-  Unkritische Aufgaben / Mitteilungen zur Bestätigung
-  Fehlermeldung / Abgebrochener Prozess
-  Prozess bei Terravis in Verarbeitung

## 2.2.6 Vorgang auslösen

Es können verschiedene Vorgänge ausgelöst werden, in Abhängigkeit ob das Kreditinstitut für den Käufer oder Verkäufer agiert. Dabei handelt es sich um vier Vorgänge, für welche vorgängig das Kreditinstitut Ihre Teilnahme bestätigt haben muss.



### **2.2.7 Email Notifikationen**

Bei einem im Geschäftsfall „Handänderung“ involvierten Kreditinstitut, werden für alle eingehenden Aufgaben/Mitteilungen entsprechende Email Notifikationen versandt. Die Empfangsadresse der Email ist in den Stammdaten eines Teilnehmers definiert. Das Feld „Benachrichtigungs-Email“ ist in der Lasche Administration → Benutzerverwaltung → Teilnehmer zu finden. Zugriff haben nur Benutzer denen das Recht „User Admin“ zugewiesen ist.

### **2.3 Anfrage Teilnehmer als Kreditinstitut des Käufers**

Bevor das Kreditinstitut des Käufers Vorgänge wie z.B. „Errichtung Schuldbrief“, „Errichtung (mit Löschung)“, „Erhöhung (mit/ohne Löschung)“ und „Unwiderrufliches Zahlungsverprechen“ auslösen kann, muss dieses zuerst die Teilnahme an diesem Handänderungsprozess bestätigen. Zugleich können dieser Handänderung zur einfacheren Wiederfindung mit eigenem Stichwort, Organisationseinheit und Referenz versehen werden. Ersichtlich sind das/die Grundstück(e) und der neue Eigentümer und der optionale Kommentar des Notariats. Es besteht zudem die Möglichkeit einen Kommentar für den Notar einzugeben. Die Teilnahme kann bestätigt sowie zurückgewiesen werden, wobei bei einer Zurückweisung des Handänderungsprozess für das Kreditinstitut des Käufers beendet ist und eine Aufgabe / Mitteilung „Abschluss Handänderung“ erstellt wird.

### **2.4 Anfrage Teilnehmer als Kreditinstitut des Verkäufers**

Bevor das Kreditinstitut des Verkäufers einen Vorgang wie z.B. die „Freigabe Grundpfandrechte“ auslösen kann, muss dieses zuerst die Teilnahme an diesem Handänderungsprozess bestätigen. Zugleich können dieser Handänderung zur einfacheren Wiederfindung mit eigenem Stichwort, Organisationseinheit und Referenz versehen werden. Ersichtlich sind das/die Grundstück(e) und der aktuelle Eigentümer und der optionale Kommentar des Notariats. Es besteht zudem die Möglichkeit einen Kommentar für den Notar sowie Angaben zu den bestehenden Hypotheken wie die Gesamtsumme und die Fälligkeit einer Hypothekengebühr einzugeben. Die Teilnahme kann bestätigt sowie zurückgewiesen werden, wobei bei einer Zurückweisung des Handänderungsprozess für das Kreditinstitut des Verkäufers beendet ist und eine Aufgabe / Mitteilung „Abschluss Handänderung“ erstellt wird.

### **2.5 Anfrage UZV**

Wurde dem Notar die Teilnahme als Kreditinstitut des Käufers bestätigt, erwartet dieser ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen, welches das Kreditinstitut durch Auswahl des Vorgangs unabhängig starten kann. Das Notariat hat die Möglichkeit, ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen an das Kreditinstitut des Käufers anzufragen, falls dieses den Vorgang noch nicht ausgelöst hat. Durch öffnen der Aufgabe / Mitteilung „Anfrage UZV“ sind die Handänderungsdaten wie Grundstücke und Eigentümer ersichtlich, sowie die Anfrage des Notariats in einem Bemerkungsfeld. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde.

## 2.6 Anfrage Kreditablösung

Wurde dem Notar die Teilnahme als Kreditinstitut des Verkäufers bestätigt, erwartet dieser eine Freigabe der Grundpfandrechte, welches das Kreditinstitut durch Auswahl des Vorgangs unabhängig starten kann. Das Notariat hat die Möglichkeit, eine „Kreditablösung“ an das Kreditinstitut des Verkäufers anzufragen, falls dieses den Vorgang noch nicht ausgelöst hat. Durch öffnen dieser Aufgabe / Mitteilung „Anfrage Kreditablösung“ sind die Handänderungsdaten wie Grundstücke und Eigentümer ersichtlich, sowie die Anfrage des Notariats in einem Bemerkungsfeld. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde.

## 2.7 Mitteilung Kaufpreis

Das Notariat hat die Möglichkeit, die Kaufpreis der Handänderung anzupassen, solange kein offenes oder bestätigtes unwiderrufliches Zahlungsverprechen vorliegt, andernfalls müssen diese zuvor zurückgewiesen werden. Durch die Anpassung der Kaufpreises erhalten die Kreditinstitute eine Aufgabe / Mitteilung in welcher der neue Kaufpreis ausgeführt ist. Automatisch wird in den Kopfzeilen der Kaufpreis aktualisiert. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde.

## 2.8 Schuldbrief-Bestellung

### 2.8.1 Errichtung Schuldbrief

Das Käufer-Kreditinstitut erfasst einen Schuldbrief auf dem Grundstück, welcher mit der Handänderung errichtet werden soll.

<b>Schuldbrief-Bestellung</b> Geschäftsart: Handänderung Status: Neu Geschäftsfall-ID: 2021033000025 Stichwort: Anleitung eGVT Bank Organisationseinheit: Terravis Referenz: tkc88		<b>Kommentare</b> Kommentar an Notar <div></div>
<b>Grundstück(e)</b> Testdorf 1 / CH288062317782 / 20090051 / - / 9901 / -		<b>Besondere Weisungen</b> <a href="#">Mit Mietverträgen</a> <a href="#">Ohne Mietverträge</a> Allfällig eingetragene Wohn- und Nutzungsrechte, sowie vorgemerkte Mietverträge, Rückfalls-, Kaufs-, Rückkaufs- und limitierte Vorkaufrechte sind im Range nachzustellen. Allfällige übrige Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten können im Range vorgestellt werden. Bei Erhöhungen erklärt die Bank den Nachgang gegenüber allen oben nicht ausdrücklich aufgeführten Dienstbarkeiten und Vormerkungen, die allenfalls seit der Errichtung des Pfandrechtes im Grundbuch eingetragen worden sind.
<b>Grundpfandrechte</b> Grundpfandart: Register-Schuldbrief Neuer Betrag (CHF): <input type="text"/> Neuer Zinsfuss (%): <input type="text" value="10"/>		
<b>Zu belastende Grundstücke</b> <a href="#">Hinzufügen</a>		<b>Vertretungsvollmachten</b> <a href="#">Hinzufügen</a> <input type="button" value="Antrag abschicken"/>

**Bild 7: Errichtung Schuldbrief**

Hierzu werden in den Feldern Betrag und Zinsfuss die entsprechenden Werte in CHF bzw. % eingetragen. Danach kann durch Klick auf den Link „Hinzufügen“ das zu belastende Grundstück

ausgewählt werden. Ein Pop-Up zur Auswahl der/des im Geschäftsfall vorkommenden Grundstück(e) wird angezeigt.

Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 1: Belastetes Grundstück auswählen

Gemeinde: Testdorf 1 (9901)

E-GRID	Gemeinde	Grundstücknummer	Zusatz	Sektion	Los
CH213162627736	Testdorf 1	93570251	-	9901	-

**Bild 8: Errichtung Schuldbrief – Auswahl Grundstück**

Durch Klick auf den E-GRID Link ändert sich der Inhalt des Pop-Ups und zeigt die bestehenden Grundpfandrechte des gewählten Grundstücks an. Im Feld Pfandstelle ist die Pfandstelle des zu errichtenden Schuldbriefs einzugeben.

Zu belastenedes Grundstück bestimmen  
Schritt 2: Bestehende Grundpfandrechte prüfen und Pfandstelle bestimmen

Gemeinde: Testdorf 2 (9902)  
Grundstücknummer: 93570251  
E-GRID: CH882782967761  
Sektion: 9902  
Zusatz:

EREID	Grundpfandart	Pfandsomme (CHF)	Max. Zinsfuss (%)	Pfandstelle	Begründungsdatum
CH5483x1052322	Register-Schuldbrief	100'000.00		1	31.07.1989

Pfandstelle für das auf diesem Grundstück neu zu errichtende Registerpfand

Hinzufügen

**Bild 9: Errichtung Schuldbrief Eingabe Pfandstelle**

Nach dem Tätigen des „Hinzufügen“ Knopfs wird das Hauptfenster mit den getätigten Eingaben angezeigt.

Grundpfandrechte

Grundpfandart: Register-Schuldbrief  
Neuer Betrag (CHF): 120'000.00  
Neuer Zinsfuss (%): 8

Zu belastende Grundstücke

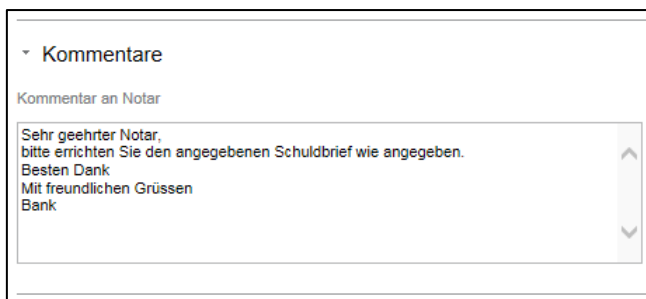
Hinzufügen

E-GRID: CH882782967761  
Gemeinde: Testdorf 2 (9902)  
Grundstücknummer: 93570251 / - / 9902 / -  
Grundstücksart: Liegenschaft  
Pfandstelle: 2

**Bild 10: Errichtung Schuldbrief Eingaben neuer Schuldbrief**

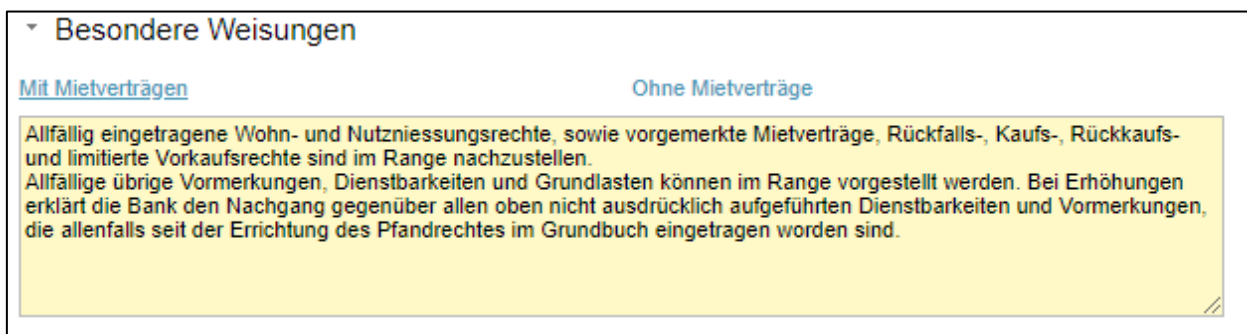


Durch das Bearbeiten-Symbol kann die Pfandstelle nachträglich geändert, durch das Löschen-Symbol wieder entfernt werden. Optional kann ein Kommentar an den Notar eingegeben werden.



**Bild 11: Errichtung Schuldbrief Kommentar an den Notar**

Im Bereich „Besondere Weisungen“ müssen die Weisungen zur Erstellung des Schuldbriefs ausgewählt/erfasst werden. Es besteht die Auswahl zwischen mit oder ohne Mietverträgen.



**Bild 12: Errichtung Schuldbrief Besondere Weisungen**

Falls erwünscht kann anschliessend noch eine Vertretungsvollmacht erfasst werden.

Durch Klick auf den Knopf „Antrag abschicken“ wird der Vorgang zur Errichtung des Schuldbriefs ausgelöst.

In einer Lese-Sicht werden die so getätigten Eingaben angezeigt welche mit dem „OK“ Knopf geschlossen werden kann. Das Cockpit der Handänderung wird danach wieder angezeigt und eine neue Aufgabe „Geschäft signieren“ wird in der Liste „Aufgaben / Mitteilungen“ aufgeführt.

Die so erstellte Aufgabe ist der Klick auf den Aufgabennamen zu öffnen und das so erstellte Dokument zur Errichtung eines Schuldbrief durch Eingabe der SuisseID PIN zu signieren. Durch Klick auf den Dokumentennamen kann das Dokument geöffnet werden. Durch tätigen des Knopfes „Geschäftsfall abbrechen“ wird die Errichtung abgebrochen und kann im Anschluss neu ausgeführt werden.

Gemäss dem 4-Augen-Prinzip ist diese Aufgabe durch einen weiteren Mitarbeiter zu signieren, oder bei Unklarheiten kann ein Mitarbeiter diesen Geschäftsfall abbrechen (analog dem bisherigen 4-Augen-Prinzip in der Terravis-Umgebung). Der so erstellte Vorgang „Errichtung Schuldbrief“ wird im Anschluss unter „Aufgaben / Mitteilungen“ gelistet.

Aufgaben / Mitteilungen			1 - 7, 7 Datensätze gefunden	<a href="#">Aktualisieren</a>
	Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am	
✓	Geschäft signieren	Erledigt	26.11.2015 - 16:29:05	
✓	Geschäft signieren	Erledigt	26.11.2015 - 16:18:38	
✓	Schuldbrief-Bestellung	Erledigt	26.11.2015 - 16:18:35	

**Bild 13: Errichtung Schuldbrief Aufgabenliste**

## 2.8.2 Errichtung (mit Löschung)

Das Käufer-Kreditinstitut erfasst einen Schuldbrief auf dem Grundstück, welcher mit der Handänderung errichtet werden soll. Zugleich werden zu löschende Schuldbriefe erfasst.

Bei dem Vorgang „Errichtung (mit Löschung)“ unterscheidet sich zum Vorgang „Errichtung“ lediglich im Bereich der Grundpfandrechte. Hier ist vorgängig die zu löschenden Grundpfandrechte anzugeben.

▾ Zu löschende Grundpfandrechte

[Auswählen](#)

Es wurde kein Grundpfandrecht ausgewählt

**Bild 14: Errichtung mit Löschung Grundpfandrechte**

Durch Klick auf den Link „Auswählen“ öffnet sich ein Pop-Up zur Auswahl und das/die im Geschäftsfall vorkommenden Grundstück(e) wird angezeigt.

▾ Grundpfandrecht(e) hinzufügen

Schritt 1: Belastetes Grundstück auswählen

Gemeinde Testdorf 1 (9901)

E-GRID	Gemeinde	Grundstücknummer	Zusatz	Sektion	Los
<a href="#">CH213162627736</a>	Testdorf 1	93570251	-	9901	-

**Bild 15: Errichtung Schuldbrief – Auswahl Grundstück**

Durch Klick auf den E-GRID Link ändert sich der Inhalt des Pop-Ups und bietet eine Auswahl der auf diesem Grundstück lastenden Grundpfandrechte.

Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 2: Grundpfandrecht(e) auswählen

Gemeinde: Testdorf 1 (9901)  
Grundstücknummer: 93570251  
E-GRID: CH213162627736  
Sektion: 9901  
Zusatz:

1 Datensatz gefunden

	EREID	Grundpfandart	Pfandsumme (CHF)	Max. Zinsfuss (%)	Pfandstelle	Begründungsdatum
<input type="checkbox"/>	CH5079x1999949	Register-Schuldbrief	100'000.00		1	31.07.1989

Auswählen

**Bild 16: Errichtung Schuldbrief – Auswahl Grundpfandrechte**

Folglich sind die relevanten Grundpfandrechte via durch markieren des Kästchens auszuwählen und mit dem Knopf „Auswählen“ zu bestätigen. Im Anschluss sind die so hinzugefügten Grundpfandrechte im Bereich „Zu löschende Grundpfandrechte“ im Vorgang „Errichtung (mit Löschung)“ aufgeführt. Zugleich wird der Bereich Grundpfandrechte mit der Möglichkeit zur Eingabe des neuen Grundpfandrechts angezeigt.

Grundpfandrechte

Grundpfandart: Register-Schuldbrief  
Neuer Betrag (CHF):   
Neuer Zinsfuss (%):

Zu belastende Grundstücke

[Hinzufügen](#) [Grundstücke der zu löschenden Pfandrechte übernehmen](#)

Zu löschende Grundpfandrechte

[Hinzufügen](#)

Grundpfandrecht löschen:

EREID: CH5483x1052322  
Grundpfandart: Register-Schuldbrief  
Betrag (CHF): 100'000.00  
Max. Zinsfuss (%):   
Pfandstelle: 1  
Begründungsdatum: 31.07.1989  
Belastete Grundstücke: Testdorf 2 / CH882782967761 / 93570251 / - / 9902 / -

**Bild 17: Errichtung Schuldbrief mit Löschung**

Es sind Betrag und Zinsfuss zu erfassen, sowie das/die zu belastende Grundstück(e). Falls es sich hierbei um das gleiche Grundstück handelt, kann durch Klick auf den Link „Grundstücke der zu löschenden Pfandrechte übernehmen“ die Werte des Grundstücks übernommen werden, nachfolgend muss durch Klick auf das Bearbeiten-Symbols der gewünschte Rang angegeben werden. Alternativ kann durch Klick auf den Link „Hinzufügen“ im Bereich „Zu belastende Grundstücke“ das Grundstück ausgewählt und der Rang angegeben werden.

Grundpfandrechte

Grundpfandart

Register-Schuldbrief

Neuer Betrag (CHF)

120'000.00

Neuer Zinsfuss (%)

9

Zu belastende Grundstücke

Hinzufügen Grundstücke der zu löschenden Pfandrechte übernehmen

E-GRID

CH882782967761

Gemeinde

Testdorf 2 (9902)

Grundstücknummer

93570251 / - / 9902 / -

Grundstücksart

Liegenschaft

Pfandstelle

2

Zu löschende Grundpfandrechte

Hinzufügen

Grundpfandrecht löschen

Ja

EREID

CH5483x1052322

Grundpfandart

Register-Schuldbrief

Betrag (CHF)

100'000.00

Max. Zinsfuss (%)

Pfandstelle

1

Begründungsdatum

31.07.1989

Belastete Grundstücke

Testdorf 2 / CH882782967761 / 93570251 / - / 9902 / -

**Bild 18: Errichtung mit Löschung Eingaben**

Die restlichen Eingaben und Abläufe unterscheiden sich nicht von der Errichtung (siehe Kapitel 2.8) und werden aufgrund dessen nicht erneut beschrieben.

### 2.8.3 Erhöhung (mit/ohne Löschung)

Das Käufer-Kreditinstitut erhöht einen Schuldbrief auf dem Grundstück, welcher mit der Handänderung errichtet werden soll. Optional können bestehende Grundpfandrechte gelöscht werden.

Bei dem Vorgang „Erhöhung (mit/ohne Löschung)“ unterscheidet sich zum Vorgang „Errichtung“ lediglich im Bereich der Grundpfandrechte. Hier ist vorgängig die zu erhöhende Grundpfandrechte auszuwählen.

Grundpfandrechte

Auswählen

Es wurde kein Grundpfandrecht ausgewählt

**Bild 19: Erhöhung (mit/ohne Löschung) Auswahl Grundpfandrecht**

Durch Klick auf den Link „Auswählen“ öffnet sich ein Pop-Up zur Auswahl und das/die im Geschäftsfall vorkommenden Grundstück(e) wird angezeigt.

Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 1: Belastetes Grundstück auswählen

Gemeinde: Testdorf 1 (9901)

E-GRID	Gemeinde	Grundstücknummer	Zusatz	Sektion	Los
<a href="#">CH213162627736</a>	Testdorf 1	93570251	-	9901	-

**Bild 20: Errichtung Schuldbrief – Auswahl Grundstück**

Durch Klick auf den E-GRID Link ändert sich der Inhalt des Pop-Ups und bietet eine Auswahl der auf diesem Grundstück lastenden Grundpfandrechte.

Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 2: Grundpfandrecht(e) auswählen

Gemeinde: Testdorf 1 (9901)  
Grundstücknummer: 93570251  
E-GRID: CH213162627736  
Sektion: 9901  
Zusatz:

1 Datensatz gefunden

	EREID	Grundpfandart	Pfandsumme (CHF)	Max. Zinsfuss (%)	Pfandstelle	Begründungsdatum
<input type="checkbox"/>	CH5079x1999949	Register-Schuldbrief	100'000.00		1	31.07.1989

**Bild 21: Errichtung Schuldbrief – Auswahl Grundpfandrechte**

Folglich sind die relevanten Grundpfandrechte via durch markieren des Kästchens auszuwählen und mit dem Knopf „Auswählen“ zu bestätigen. Im Anschluss sind die so hinzugefügten Grundpfandrechte im Bereich „Grundpfandrechte“ im Vorgang „Erhöhung (mit/ohne Löschung)“ aufgeführt. Zugleich wird der Bereich Grundpfandrechte mit der Möglichkeit zur Eingabe der neuen Werte des Grundpfandrechts angezeigt.

Grundpfandrechte

Grundpfandart: Register-Schuldbrief  
Neuer Betrag (CHF): 100'000.00  
Neuer Zinsfuss (%):

Bestehende(s) Grundpfandrecht(e)

Hinzufügen

Grundpfandrecht löschen: Ja

EREID: CH5483x1052322  
Grundpfandart: Register-Schuldbrief  
Betrag (CHF): 100'000.00  
Max. Zinsfuss (%):  
Pfandstelle: 1  
Begründungsdatum: 31.07.1989  
Belastete Grundstücke: Testdorf 2 / CH882782967761 / 93570251 / - / 9902 / -

**Bild 22: Erhöhung (mit/ohne Löschung) neue Werte**

Vorgegeben ist der bisherige Betrag, welcher nun durch einen neuen Wert in CHF ersetzt werden muss. Optional ist der Zinsfuss in Prozent anzugeben.

Werden in diesem Vorgang mehrere Grundpfandrechte behandelt, kann nun bei Bedarf die zu löschenden Grundpfandrechte ausgewählt werden. Hierzu ist das Auswahlfeld „Grundpfandrecht löschen“ zu verwenden. Da es sich bei dem Vorgang um eine Erhöhung handelt, muss mindestens ein Grundpfandrecht zur Löschung verneint werden.

Die restlichen Eingaben und Abläufe unterscheiden sich nicht von der Errichtung und werden aufgrund dessen nicht erneut beschrieben.

## 2.8.4 Erfassung von mehreren Schuldbrief-Bestellungen

In einer Handänderung kann nur eine Schuldbrief-Bestellung erfasst werden. Falls eine zusätzliche Schuldbrief-Bestellung benötigt wird, muss diese in einem separaten Geschäftsfall abgewickelt und als Bedingung im UZV mit Referenz auf die Geschäftsfallnummer erfasst werden.

Bedingungen	
Kaufpreis (CHF)	400'000.00
Fixe Bedingungen	(gemäss Ziff. 3.2.5.4 der Technischen und Fachlichen Weisung Handänderung): Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags Keine Veränderung des Kaufpreises
Optionale Bedingungen	(Keine)
Weitere Bedingungen	Zusätzlicher Register-Schuldbrief zu CHF 40'000.00 wird mit dem Geschäft 20211109000XX errichtet.

**Bild 23: Beispiel Erfassung weiterer Geschäftsfall als Bedingung im UZV**

## 2.9 Unwiderrufliches Zahlungsversprechen (UZV)

Unwiderrufliche Zahlungsverprechen (UZV) werden vom Käufer-Kreditinstitut immer an die Urkundsperson gerichtet und nicht an das Verkäufer-Kreditinstitut. Die mit einem UZV verknüpften Bedingungen sind standardisiert. Rechte und Pflichten von Kreditinstituten und Urkundspersonen sind formal in den „Technisch-fachlichen Weisungen Handänderung“ und für alle Teilnehmer bindend. Hinweis: es können mehrere Käufer-Kreditinstitute ein UZV zum gleichen Geschäft abgeben.

Käufer-Kreditinstitute können je Geschäftsfall zwei UZV erfassen:

- UZV (generell): Kapitel 2.9.1
- UZV (Beurkundung): Kapitel 2.9.2

In den meisten Fällen dürfte es ausreichen, wenn ein Käufer-Kreditinstitut das „UZV (generell)“ nutzt, wo mehrere Zahlungstranchen und die damit verbundenen Schuldbriefe erfasst werden können.

Sollte ein Kunde ein UZV bereits bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags für eine erste Zahlungstranche abgeben müssen und der Entscheid, bei welcher Bank die Hypothek aufgenommen werden soll, ist noch nicht gefällt, dann ist die Variante „UZV (Beurkundung)“ geeignet. Das 2. UZV (generell) kann dann durch das gleiche oder ein anderes Kreditinstitut zum gleichen Geschäftsfall zu einem späteren Zeitpunkt abgeben werden.

### 2.9.1 Unwiderrufliches Zahlungsversprechen (generell)

Das Käufer-Kreditinstitut erfasst das Zahlungsverprechen zu den Grundpfandrechten und setzt die Bedingungen fest.

▼ Unwiderrufliches Zahlungsverprechen	
Geschäftsart	Unwiderrufliches Zahlungsverprechen
Status	Neu
Geschäftsfall-ID	2015101300220
Stichwort	TC1 new bank
Organisationseinheit	Terravis AG
Referenz	bxk79
▼ Grundpfandrechte	
<a href="#">Auswählen</a> Es wurde kein Grundpfandrecht ausgewählt	
▼ Zahlungsverprechen	
<a href="#">Hinzufügen</a>	

**Bild 24: Zahlungsverprechen**

Bedingungen

Kaufpreis

100'000.00

Neue(r) Eigentümer

Eigentum

Alleineigentum 1 / 1

Name

Der Käufer

Vorname

Johannes

Geburtsdatum

01.01.1950

Zivilstand

Verheiratet

Geschlecht

Männlich

Bürgerort

Testdorf

Nationalität

CH

Adresse

Gasse 12

Ort

9901 Testdorf

Land

Testland

Fixe Bedingungen

(gemäss Ziff. 3.2.5.4 der Technischen und Fachlichen Weisung Handänderung):

Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags

Keine Veränderung des Kaufpreises

☐

Optionale Bedingungen

☐

Der/die genannten Grundpfandtitel wird/werden formgerecht an uns übertragen so

Urkundsperson eingetroffen ist/sind bzw. sobald (im Falle von Register-Schuldbr

"Gebührenregelung") bei der Urkundsperson eingetroffen ist.

☐

Die Anmeldung der Handänderung bezüglich den genannten Grundstücken (1-n)

☐

Kopie des beurkundeten Kaufvertrages muss der Bank eingereicht werden.

☐

Die Anmeldung der Grundpfandrechtserrichtungen bzw. -mutationen (1-n) zu uns

Weitere Bedingungen

Antrag abschicken

**Bild 25: Zahlungsversprechen Bedingungen**

Das / die Grundpfandrecht(e) für das Zahlungsversprechen sind auszuwählen. Hierzu wird der Link „Hinzufügen“ im Bereich „Bestehende(s) Grundpfandrecht(e)“ angeklickt, ein Pop-Up zur Auswahl der /des im Geschäftsfall vorkommenden Grundstück(e) wird angezeigt.

Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 1: Belastetes Grundstück auswählen

Gemeinde

Testdorf 1 (9901)

E-GRID	Gemeinde	Grundstücknummer	Zusatz	Sektion	Los
CH213162627736	Testdorf 1	93570251	-	9901	-

**Bild 26: Freigabe Grundpfandrechte – Auswahl Grundstück**

Durch Klick auf den E-GRID Link ändert sich der Inhalt des Pop-Ups und bietet eine Auswahl der auf diesem Grundstück lastenden Grundpfandrechte.



Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 2: Grundpfandrecht(e) auswählen

Gemeinde: Testdorf 1 (9901)  
Grundstücknummer: 93570251  
E-GRID: CH213162627736  
Sektion: 9901  
Zusatz:

1 Datensatz gefunden

EREID	Grundpfandart	Pfandsomme (CHF)	Max. Zinsfuss (%)	Pfandstelle	Begründungsdatum
<input type="checkbox"/> CH5079x1999949	Register-Schuldbrief	100'000.00		1	31.07.1989

Auswählen

**Bild 27: Freigabe Grundpfandrechte – Auswahl Grundpfandrechte**

Folglich sind die relevanten Grundpfandrechte via durch markieren des Kästchens auszuwählen und mit dem Knopf „Auswählen“ zu bestätigen. Im Anschluss sind die so hinzugefügten Grundpfandrechte im Bereich „Bestehende(s) Grundpfandrecht(e)“ im Vorgang „Unwiderrufliches Zahlungsverprechen“ aufgeführt.

Die Angaben des Zahlungsverprechen können durch Klick auf den Link „Hinzufügen“ im Bereich „Zahlungsverprechen“ eingegeben werden. Ein Pop-Up Fenster zur Eingabe öffnet sich.

Zahlungsverprechen

Währung / Betrag: CHF 90'000.00  
Valutadatum: Bei Anmeldung Grundbuch  
Eigene Clearing-Nr: 874  
Bank-interne Referenz: UZV Testdorf 93570251

Speichern

**Bild 28: Zahlungsverprechen Eingabe**

Im Feld Betrag wird die Summe des zur Verfügung gestellten Betrags in CHF eingegeben. Für das Valutadatum stehen die Werte „Bei Beurkundung Kaufvertrag“, „Bei Anmeldung Grundbuch“, „Bei 1. Termin gemäss Kaufvertrag“ und „Bei 2. Termin gemäss Kaufvertrag“ zur Auswahl. Die entsprechenden Daten selbst werden erst bei der öffentlichen Beurkundung verbindlich festgelegt und können dann durch das Notariat im System Terravis erfasst werden. Des Weiteren sind die eigene Clearing-Nr sowie eine Bank-Interne Referenz einzugeben.

Durch tätigen des Knopf „speichern“ gelangt man zurück in das Hauptformular, in welchem zum Zahlungsverprechen das Enddatum der Gültigkeit eingegeben werden muss. Hierzu kann man wahlweise das Datum direkt eingeben oder das Kalendersymbol verwenden.



▼ **Zahlungsversprechen**

Hinzufügen

Gültig bis 17.12.2015 

 Währung / Betrag CHF 90'000.00  
 Valuta Bei Anmeldung Grundbuch 874  
 Eigene Clearing-Nr.  
 Bank-interne Referenz UZV Testdorf 93570251

**Bild 29: Zahlungsversprechen Gültigkeit**

Es können weitere Zahlungstranchen hinzugefügt, bestehende Zahlungsversprechen durch Klick auf das Bearbeiten-Symbol editiert oder durch das Entfernen-Symbol gelöscht werden.

Optional können die Bedingungen zu diesem Zahlungsverprechen ausgewählt und / oder ergänzt werden. Während die fixen Bedingungen gemäss Ziff. 3.2.5.4 der Technischen und Fachlichen Weisung Handänderung immer Gültigkeit haben, hat man die Möglichkeit aus vordefinierten optionalen Bedingungen durch setzen der Markierungsfelder eine Auswahl zu treffen.

Sollen an dieses Zahlungsversprechen weitere Bedingungen geknüpft werden (ist als Ausnahmeregelung definiert), können diese im Feld „Weitere Bedingungen“ eingegeben werden.

**Fixe Bedingungen**

(gemäss Ziff. 3.2.5.4 der Technischen und Fachlichen Weisung Handänderung):  
**Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags**  
**Keine Veränderung des Kaufpreises**

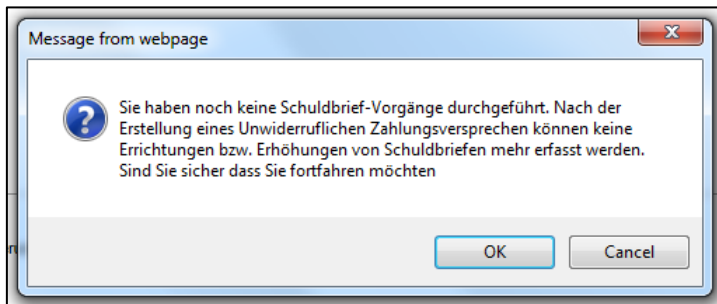
<input type="checkbox"/>	<b>Optionale Bedingungen</b>
<input type="checkbox"/>	Der/die genannten Grundpfandtitel wird/werden formgerecht an uns übertragen sobald die Urkundsperson eingetroffen ist/sind bzw. sobald (im Falle von Register-Schuldbriefen "Gebührenregelung") bei der Urkundsperson eingetroffen ist.
<input checked="" type="checkbox"/>	Die Anmeldung der Handänderung bezüglich den genannten Grundstücken (1-n) bei der Grundbuchverwaltung.
<input type="checkbox"/>	Kopie des beurkundeten Kaufvertrages muss der Bank eingereicht werden.
<input type="checkbox"/>	Die Anmeldung der Grundpfandrechtserrichtungen bzw. -mutationen (1-n) zu unseren Gunsten.

Weitere Bedingungen

Hier können noch weitere Bedingungen an das Zahlungsverprechen erfasst werden.

**Bild 30: Zahlungsversprechen Bedingungen**

Durch Klick auf den Knopf „Antrag abschicken“ wird der Vorgang des unwiderruflichen Zahlungsverprechen ausgelöst. Da nach dem Auslösen dieses Vorgangs keine Schuldbrief-Errichtung und auch keine Schuldbrief-Erhöhung mehr möglich sind, wird im Fall dass keines dieser Vorgänge zuvor gestartet wurde eine Warnmeldung angezeigt.



**Bild 31: Warnmeldung Zahlungsverversprechen**


Durch Klick auf den Knopf „Cancel“ kann man den Vorgang abbrechen und hat somit die Möglichkeit, eine Schuldbrief-Errichtung/Erhöhung/Löschung durchzuführen. Daraufhin wäre das Zahlungsverversprechen erneut zu starten.

Hat man bereits eine der anderen Vorgänge gestartet oder ist dies nicht notwendig, kann durch Klick auf den Knopf „OK“ die Meldung bestätigt werden.

In einer Lese-Sicht werden die so getätigten Eingaben angezeigt welche mit dem „OK“ Knopf geschlossen werden kann. Das Cockpit der Handänderung wird danach wieder angezeigt und eine neue Aufgabe „UZV freigeben“ wird in der Liste „Aufgaben / Mitteilungen“ aufgeführt. Gemäss dem 4-Augen-Prinzip ist diese Aufgabe durch einen weiteren Mitarbeiter zu bestätigen, oder bei Unklarheiten kann der weitere Mitarbeiter diesen Geschäftsfall abbrechen (analog dem bisherigen 4-Augen-Prinzip in der Terravis-Umgebung). Der so erstellte Vorgang „Unwiderrufliche Zahlungsverversprechen“ wird im Anschluss unter „Aufgaben / Mitteilungen“ gelistet.

## 2.9.2 Unwiderrufliches Zahlungsverversprechen (nur Beurkundung)

Das Käufer-Kreditinstitut hat die Möglichkeit ein separates UZV für Zahlungen erfassen, die nur im Zusammenhang mit der öffentlichen Beurkundung eines Kaufvertrags ausgelöst werden sollen.

▼ Unwiderrufliches Zahlungsverversprechen	
Geschäftsart	Unwiderrufliches Zahlungsverversprechen
Status	Neu
Geschäftsfall-ID	2020051400013
Stichwort	
Organisationseinheit	Terravis
Referenz	tkw6j
▼ Zahlungsverversprechen	
Gültig bis	<input type="text"/> 
Währung / Betrag	CHF <input type="text"/>
Valutadatum	Bei Beurkundung Kaufvertrag
Eigene SIC-Teilnehmer-Nr.	<input type="text"/>
Interne Referenz	<input type="text"/>

**Bild 32: Zahlungsverversprechen**

Bedingungen

Neue(r) Eigentümer

Eigentum

Alleineigentum 1 / 1

Name

Muster

Vorname

Max

Geburtsdatum

01.01.1980

Zivilstand

Ledig

Geschlecht

Männlich

Bürgerort

Zürich

Nationalität

CH

Adresse

8021 Zürich

Land

CH

Fixe Bedingungen

(gemäss Ziff. 3.2.5.4 der Technischen und Fachlichen Weisung Handänderung):

Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags

Keine Veränderung des Kaufpreises

Weitere Bedingungen

**Bild 33:Bedingungen**

#### Hinweis:

Maximaler Betrag je Geschäftsfall:

In der Summe dürfen erstes und zweites UZV den Betrag von CHF 50 Mio. nicht übersteigen. Übersteigt die Summe aller UZV dieses Limit, wird bei der dem Absenden des UZV eine entsprechende Meldung angezeigt und das UZV kann nicht abgesendet werden.

### 2.9.3 Annahme / Ablehnung Zahlungsversprechen

Wurde das UZV vom Notariat angenommen oder abgelehnt, erhält das Kreditinstitut des Käufers entsprechende eine Aufgabe / Mitteilung „Annahme Zahlungsversprechen“ oder „Mitteilung zu Ablehnung UZV“. Im Falle einer Annahme sind darin die Angaben zum Zahlungsverprechen, andernfalls ein Kommentar zur Ablehnung vom Notariat ersichtlich. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde.

#### Hinweis:

Nachträgliche Ablehnung Zahlungsverprechen:

Es ist zulässig, dass Urkundspersonen bereits angenommene Zahlungsverprechen nachträglich ablehnen, solange die entsprechenden Zahlungen nicht vergütet wurden. Dies macht Sinn, wenn bspw. Kaufpreise, Käuferschaft oder weitere Eckwerte geändert haben. Eine nachträgliche Ablehnung ist üblicherweise vom Notariat kommentiert, so dass das weitere Vorgehen klar ist.

## 2.10 Schuldbrieffreigabe

Das Verkäufer-Kreditinstitut gibt das / die auf dem Grundstück existierende Grundpfandrecht(e) frei. Nach auslösen dieses Vorgangs erfasst das Kreditinstitut die Bedingungen zur Freigabe.

Schuldbrieffreigabe

Geschäftsart

Schuldbrieffreigabe

Status

Neu

Geschäftsfall-ID

2021033000025

Stichwort

Anleitung eGVT Bank

Organisationseinheit

Terravis

Referenz

tkc88

Bedingungen

Die Anmeldung der Handänderung bezüglich den von den freigegebenen Grundpfandrechten belasteten Grundstücken beim Grundbuchamt erfolgt Zug um Zug.

Amortisation ausstehende Hypothek als automatisierte Rückzahlung

Betrag (CHF)

Eigene SIC-Teilnehmer-Nr.

Interne Referenz

Überweisung Restkaufpreis / Vorfälligkeit als Vergütungsauftrag (Bank ist verpflichtet, Verkäuferschaft vorgängig zu informieren)

Betrag (CHF)

☐

Gesamter Restkaufpreis

Konto (IBAN)

Begünstigter

Grundpfandrechte

Auswählen

Es wurde kein Grundpfandrecht ausgewählt

Weiterfahren

Bild 34: Schuldbrieffreigabe - Bedingungen

## 2.10.1 Restkaufpreis / Vorfälligkeit

Bei der Schulbrieffreigabe kann das Kreditinstitut des Verkäufers unter dem Abschnitt Bedingungen die Amortisation und falls nötig eine Vorfälligkeitsentschädigung definieren. Hierbei gilt es zwischen Vorfälligkeitsentschädigung und Restkaufpreis zu unterscheiden.

1. Erforderliche Daten für die Vorfälligkeitsentschädigung:

- a. Betrag (CHF)
- b. Konto (IBAN)
- c. Begünstigter

2. Erforderliche Daten für den Restkaufpreis

- a. Checkbox „Restkaufpreis“ muss aktiviert sein (Haken gesetzt) und das Feld Betrag (CHF) MUSS leer sein
- b. Konto (IBAN)
- c. Begünstigter

Basierend auf den gemachten Angaben wird bei der Urkundsperson im Falle einer Vorfälligkeit bereits eine Zahlung hierfür angelegt.

## 2.10.2 Auswahl Grundpfandrechte

Anschliessend sind das / die freizugebende Grundpfandrecht(e) auszuwählen. Hierzu wird der Link „Auswählen“ angeklickt, ein Pop-Up zur Auswahl der /des im Geschäftsfall vorkommenden Grundstück(e) wird angezeigt.

Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 1: Belastetes Grundstück auswählen

Gemeinde Testdorf 1 (9901)

E-GRID	Gemeinde	Grundstücknummer	Zusatz	Sektion	Los
CH213162627736	Testdorf 1	93570251	-	9901	-

**Bild 35: Freigabe Grundpfandrechte – Auswahl Grundstück**

Durch Klick auf den E-GRID Link ändert sich der Inhalt des Pop-Ups und bietet eine Auswahl der auf diesem Grundstück lastenden Grundpfandrechte.

Grundpfandrecht(e) hinzufügen  
Schritt 2: Grundpfandrecht(e) auswählen

Gemeinde Testdorf 1 (9901)

Grundstücknummer 93570251

E-GRID CH213162627736

Sektion 9901

Zusatz

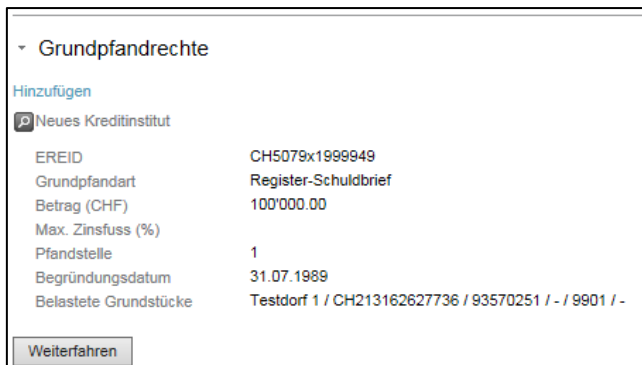
1 Datensatz gefunden

	EREID	Grundpfandart	Pfandsumme (CHF)	Max. Zinsfuss (%)	Pfandstelle	Begründungsdatum
<input type="checkbox"/>	CH5079x1999949	Register-Schuldbrief	100'000.00		1	31.07.1989

Auswählen

**Bild 36: Freigabe Grundpfandrechte – Auswahl Grundpfandrechte**

Folglich sind die relevanten Grundpfandrechte via durch markieren des Kästchens auszuwählen und mit dem Knopf „Auswählen“ zu bestätigen. Im Anschluss sind die so hinzugefügten Grundpfandrechte im Bereich Grundpfandrechte im Vorgang „Freigabe Grundpfandrechte“ aufgeführt.



Grundpfandrechte

Hinzufügen

Neues Kreditinstitut

EREID	CH5079x1999949
Grundpfandart	Register-Schuldbrief
Betrag (CHF)	100'000.00
Max. Zinsfuss (%)	1
Pfandstelle	1
Begründungsdatum	31.07.1989
Belastete Grundstücke	Testdorf 1 / CH213162627736 / 93570251 / - / 9901 / -

Weiterfahren

**Bild 37: Freigabe Grundpfandrechte – Ausgewählte Grundpfandrechte Register-Schuldbrief**



Bestehende(s) Grundpfandrecht(e)

Hinzufügen

EREID	CH5483x1049328
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief
Betrag (CHF)	103'000.00
Max. Zinsfuss (%)	12
Pfandstelle	3
Begründungsdatum	31.07.1989
Belastete Grundstücke	Testdorf 2 / CH649682771666 / 93570111 / - / 9902 / -

Weiterfahren

**Bild 38: Freigabe Grundpfandrechte – Ausgewählte Grundpfandrechte Papier-Schuldbrief**

Sind Register-Schuldbriefe ausgewählt worden, sind im nächsten Schritt sind zu jedem Register-Schuldbrief das neue Kreditinstitut durch Klick auf die Finden-Symbol anzugeben.



Teilnehmer

Teilnehmer-ID

Name

Abfrage

Teilnehmer	Kontakt
9366 Testbank 4 - alte Not Nominee	christoph.widmer@six-group.com 0583993007

**Bild 39: Freigabe Grundpfandrechte – Auswahl Neues Kreditinstitut, Reihenfolge der Eingabe**

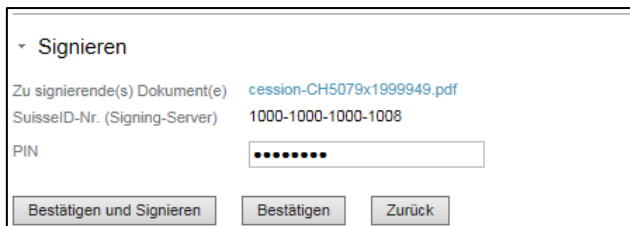
Mit dem Knopf „Weiterfahren“ wird in Abhängigkeit der ausgewählten Schuldbriefe die weitere Darstellung beeinflusst.

- Handelt es sich bei der Auswahl der Schuldbriefe um Register-Schuldbriefe, wird zu jedem Register-Schuldbrief eine Gläubigerablösung (PDF) erstellt, welche signiert werden müssen,

bevor die Freigabe erstellt wird. Die Gläubigerablösung kann durch Klick auf den Dateinamen angesehen werden.

- Sind bei der Freigabe nur Papier-Schuldbriefe ausgewählt, entfällt der Schritt zur Signierung und die Schuldbrieffreigabe muss im nachfolgenden Schritt lediglich bestätigt werden.

Müssen Gläubigerablösungen signiert werden, wird ein weiterer Bereich eingefügt.



**Bild 40: Freigabe Grundpfandrechte - signieren**

Durch Eingabe einer SuisseID PIN und durch Klick auf den Knopf „Bestätigen und Signieren“ kann die so erstellte Zession direkt digital signiert werden, oder im Fall dass das Signieren später oder durch einen weiteren Mitarbeiter durchgeführt werden soll, kann die Freigabe durch Klick auf den Knopf „Bestätigen“ initiiert werden.

Die getätigten Eingaben werden in einer in einer Lese-Sicht angezeigt und kann mit dem „OK“ Knopf geschlossen werden, das Cockpit der Handänderung wird danach wieder angezeigt und eine neue Aufgabe „Geschäft signieren“ wird in der Liste „Aufgaben / Mitteilungen“ aufgeführt. Gemäss dem 4-Augen-Prinzip ist diese Aufgabe durch einen weiteren Mitarbeiter zu signieren, analog dem bisherigen 4-Augen-Prinzip in der Terravis-Umgebung. Der so erstellte Vorgang „Freigabe Grundpfandrechte“ wird anschliessend unter „Aufgaben / Mitteilungen“ gelistet.

Aufgaben / Mitteilungen			1 - 5, 5 Datensätze gefunden	<a href="#">Aktualisieren</a>
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am		
✓ Freigabe Grundpfandrechte	Erledigt	16.09.2015 - 14:39:09		
✓ Geschäft signieren	Erledigt	16.09.2015 - 14:00:19		
✓ Mitteilung Kaufsumme	Erledigt	15.09.2015 - 09:33:13		
✓ Anfrage Kreditablösung	Erledigt	15.09.2015 - 09:00:21		
✓ Anfrage Teilnahme als Kreditinstitut des Verkäufers	Erledigt	15.09.2015 - 08:56:17		

**Bild 41: Freigabe Grundpfandrechte - Aufgaben / Mitteilungen**

## 2.11 Annahme / Ablehnung Schuldbrieffreigabe

Wurde die Schuldbrieffreigabe vom Notariat angenommen oder abgelehnt, erhält das Kreditinstitut des Verkäufers die entsprechende Aufgabe / Mitteilung „Annahme Schuldbrieffreigabe“ oder „Mitteilung zu Ablehnung der Schuldbrieffreigabe“. Im Falle der Annahme sind darin die Bedingungen und Grundpfandrechte zu dieser Handänderung zu sehen, andernfalls ein Kommentar zur Ablehnung vom Notar. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde.

## 2.12 Sicherheiten versenden

Wurden bei der Schuldbrieffreigabe Papier-Schuldbriefe ausgewählt, wird die Aufgabe „Sicherheiten versenden“ erstellt. Darin aufgeführt ist die Versandadresse und die EREIDs der Papier-Schuldbriefe,





welche per Briefpost versendet werden müssen, sowie ein Begleitbrief als PDF Datei. Der Begleitbrief kann durch Klick auf den Dokumentennamen geöffnet werden. Nach Erledigung dieser Aufgabe kann man diese durch Klick auf den Knopf „Als erledigt markieren“ bestätigen.

### **2.13 Mitteilung Details neuer Eigentümer**

Sind durch den Notar Änderungen an den Angaben zum neuen Eigentümer gemacht worden, erhält das Kreditinstitut des Käufers eine Mitteilung. Darin zu sehen sind die neuen Details zur neuen Eigentümerschaft. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde.

### **2.14 Mitteilung Änderung Grundstückauswahl**

Das Notariat hat die Möglichkeit, das/die Grundstück(e) der Handänderung anzupassen, solange kein offenes oder bestätigtes unwiderrufliches Zahlungsversprechen vorliegt, andernfalls müssen diese zuvor zurückgewiesen werden. Sind durch das Notariat Änderungen an den Angaben zu den Grundstücken gemacht worden, erhalten die Kreditinstitute eine Mitteilung. Darin zu sehen sind die neuen Details zu den Grundstücken. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde.

### **2.15 Zirkulation Vertragsentwurf**

Das Notariat hat optional die Möglichkeit, den Vertragsentwurf an beteiligte Partner zu senden. Diese Aufgabe / Mitteilung beinhaltet den Vertragsentwurf als PDF, welcher durch Klick auf den Dokumentennamen geöffnet werden kann. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde. Dies dient zur eigenen Aufgabenverwaltung und das Notariat wird darüber nicht informiert.

### **2.16 Zirkulation Vertrag**

Das Notariat hat die Möglichkeit, den Vertrag an beteiligte Partner zu senden. Diese Aufgabe / Mitteilung beinhaltet den Vertrag als PDF, welcher durch Klick auf den Dokumentennamen geöffnet werden kann. Mit dem Knopf „Als erledigt markieren“ kann man bestätigen dass diese Aufgabe / Mitteilung gelesen wurde. Dies dient zur eigenen Aufgabenverwaltung und das Notariat wird darüber nicht informiert.

### **2.17 Abschluss Handänderung**

Nach Abschluss der Handänderung durch die Eintragung im Hauptbuch des Grundbuchamtes und Ausführung aller Zahlungen ist die Handänderung beendet und die Teilnehmer erhalten die Aufgabe / Mitteilung „Abschluss Handänderung“. Nach Erledigung dieser Aufgabe kann man diese durch Klick auf den Knopf „Als erledigt markieren“ bestätigen.

### **2.18 Abbruch des Geschäftsfall Handänderung**

Der Geschäftsfall kann durch die Urkundsperson technisch abgebrochen werden. Idealerweise ist ein Prozess-Abbruch durch das Notariat kommentiert. Ein Abbruch ist technisch nur möglich,

solange noch keine Anmeldung an das Grundbuch erfolgt ist und keine Zahlungen ausgeführt wurden.

Dem Kreditinstitut wird ein Abbruch eines Geschäftsfalls im Cockpit als „Ausladung als Kreditinstitut Käufer“ dargestellt.

Aufgaben / Mitteilungen			1 - 8, 8 Datensätze gefunden	<a href="#">Aktualisieren</a>
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am		
✗ Abschluss Handänderung	Erledigt	14.05.2020 - 14:10:25		
ℹ Ausladung als Kreditinstitut Käufer	Pendent	14.05.2020 - 14:10:24		
✗ Mitteilung zu Ablehnung UZV	Erledigt	14.05.2020 - 13:34:10		
✗ Verarbeitungsfehler	Pendent	14.05.2020 - 13:32:24		
✓ Schuldbrief-Bestellung freigeben	Erledigt	14.05.2020 - 13:32:02		
✓ Unwiderrufliches Zahlungsversprechen	Erledigt	14.05.2020 - 13:30:56		
✓ UZV freigeben	Erledigt	14.05.2020 - 13:30:44		
✓ Anfrage Teilnahme als Kreditinstitut des Käufers	Erledigt	14.05.2020 - 12:49:35		

**Bild 42: Ausladung als Kreditinstitut Käufer**

▼ Ausladung als Kreditinstitut Käufer

Geschäftsart Handänderung

Aufgaben / Mitteilungen Ausladung als Kreditinstitut Käufer

Status Pendent

Geschäftsfall-ID 2020051400013

Stichwort

Organisationseinheit Terravis

Referenz tkw6j

▼ Kommentare

Bemerkungen

Test

▼ Kontaktangaben

Teilnehmer 5211 - Testbank 1 - Nominee  
UID - CHE-114.332.360

Benutzer tkw6j - Jérôme Welti

Email jerome.welti@six-group.com

Telefon

Als erledigt markieren Zurück

**Bild 43: Ausladung als erledigt markieren**

## 2.19 Übersicht der pendenten Zahlungen (Zahlungsübersicht)

In den Geschäftsfällen Kreditablösung und Handänderung werden SIC-Zahlungen ausgeführt. Mit der eingeführten Zahlungsübersicht können Kreditinstitute auf eine einfache Weise die pendenten Zahlungen abfragen und kontrollieren.

Die Zahlungsübersicht befindet sich unter der Lasche «Geschäftsverkehr» und wird mit dem Menü «Zahlungen» geöffnet.

Auskunft	<b>Geschäftsverkehr</b>	Schuldbrief Depot	Dispo Pool	Digitale Signatur	Archiv	Administration	Persönliche Einstellungen
----------	-------------------------	-------------------	------------	-------------------	--------	----------------	---------------------------

> Neues Geschäft > Geschäftsfälle <b>&gt; Zahlungen</b>	<b>Zahlung-Übersicht</b> 1 - 5, 5 Datensätze gefunden « < Zurück   Nächste > »
---	--

Valutadatum	Betrag (CHF)	BC von	BC zu	Geschäftsfall-ID
Beurkundung Kaufvertrag	300'000.00	785		2021061400028
Anmeldung Grundbuch	900'000.00	785		2021052700021
07.06.2021	300'000.00	785	785	2021060400080
07.06.2021	500'000.00	785	99955	2021060400080

1 - 5, 5 Datensätze gefunden « < Zurück | Nächste > » Seite 1 von 1

**Bild 44: Zahlungen**

Bei der Zahlungsübersicht handelt es sich um eine tabellarische Ansicht und diese verfügt über folgende Spalten:

### Valutadatum

In dieser Spalte wird das geplante Ausführungsdatum ODER die Zahlungsstranche (fachliches Valutadatum) angezeigt.

- Ausführungsdatum: Effektiv geplantes Ausführungsdatum der Zahlung im Format dd.mm.yyyy (Bsp.: 01.06.2021)
- Zahlungsstranche (fachliches Valutadatum):  
Zahlungsstranchen können nur im Geschäftsfall Handänderung durch Urkundspersonen definiert werden, mehrere Zahlungen enthalten und angezeigt wird ein alphanummerischer Text. Das fachliches Valutadatum wird ausschliesslich bei Zahlungen angezeigt, die noch nicht durch die Urkundsperson freigegeben worden sind. Sobald eine Zahlungsstranche freigegeben ist, wird fachliches Valutadatum durch das effektive Ausführungsdatum ersetzt.

### Betrag

- Die Betragssumme in CHF.
- BC von Bankclearing-Nummer des zahlenden Kreditinstituts
- BC zu Bankclearing-Nummer des empfangenden Kreditinstituts
- Geschäftsfall-ID Referenz auf den Geschäftsfall in Form eines Hyperlinks. Mit einem Klick auf den Link gelangt der Anwender direkt auf den betreffenden Geschäftsfall.

### Such-/Filterfunktion für pendente Zahlungen

Folgende Such- und Filterkriterien stehen zur Verfügung:

- Datumsfeld „Datum von“ (mit Auswahlhilfe Kalender)
- Datumsfeld „Datum bis“ (mit Auswahlhilfe Kalender)
- Drop-Down Auswahlfeld „Fachliches Valutadatum“



- Textfeld „Betrag“
- Drop-Down Auswahlfeld „BC von/zu“

Die Verwendung von Such- und Filterkriterien ist optional und Kriterien können kombiniert werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Kombination von „Datum von“ oder „Datum bis“ mit dem Wert „Fachliches Valutadatum“ nicht unterstützt wird und eine entsprechende Fehlermeldung ausgegeben wird.

### **3. Support**

---

Bei Fragen im Zusammenhang mit TERRAVIS wenden Sie sich an Ihren internen Ansprechpartner, dem der TERRAVIS-Support zur Seite steht.

### **4. Verbesserungen**

---

Verbesserungsvorschläge nimmt TERRAVIS jederzeit gerne per E-Mail entgegen. Das TERRAVIS-Team ist bemüht, das System laufend zu verbessern.

SIX Terravis AG  
Support TERRAVIS  
[support@terravis.ch](mailto:support@terravis.ch)  
Tel. +41 58 399 49 09