

Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis

Benutzeranleitung Handänderung für Urkundspersonen

Änderungsverzeichnis

Version	Name	Datum	Beschreibung
1.0	Andreas Raschle	27.09.2017	Initiale Version
1.1	Second Level Support	08.05.2020	Überarbeitung Kapitel 2.2, 2.6.2, 2.7, 2.8.1, 2.10, 2.12.1, 2.12.6, 2.12.7
1.2	Second Level Support	23.11.2020	Neues Kapitel 2.8
1.3	Second Level Support	30.03.2021	Überarbeitung Kapitel 2.8, 2.9.1, 2.9.2 und 2.10 Neue Kapitel 2.9.7 und 2.10.1
1.4	Second Level Support	01.04.2022	Ergänzung Kapitel 2.9.1
1.5	Second Level Support	12.07.2022	Ergänzung Kapitel 2.4, 2.9.6

gültig ab 12.07.2022

1. Einleitung	3
1.1 Vorliegende Bedienungsanleitung	3
1.2 Regelung von Rechten und Pflichten	3
1.3 Prozess Handänderung – unterstützte Funktionen	3
1.4 Rollenkonzept für Notariate	3
2. Cockpit Handänderung	4
2.1.1 Der rote Faden	5
2.2 Prozess Handänderung starten	6
2.3 Kopfzeilen	7
2.4 Grundstück(e).....	7
2.5 Grundpfandrecht(e)	10
2.6 Allgemeines zur Bewirtschaftung von Käuferschaft und Verkäuferschaft.....	12
2.6.1 Bisheriger Eigentümer - Verkäuferschaft	12
2.6.2 Neuer Eigentümer - Käuferschaft	13
2.7 Beteiligte Partner.....	14
2.8 Grundpfandrecht(e)-Schuldbriefmanagement	18
2.9 Zahlungsmodul	26
2.9.1 Unterstützte Zahlungsarten	26
2.9.2 Zahlungsmodul.....	32
2.9.3 Zahlungseingang.....	33
2.9.4 Freigabe Zahlungstranchen.....	33
2.9.5 Dokument Zahlungsmodalitäten	34
2.9.6 Bewirtschaftung Zahlungsempfänger	35
2.9.7 Notifikation für ablaufende Unwiderruflichen Zahlungsverprechen (UZV).....	40
2.10 Dokumenten-Verwaltung.....	40
2.10.1 Entfernung ungültiger oder veralteter Dokumente	41
2.11 Grundbuchanmeldung	41
2.12 Übersicht Aufgaben / Mitteilungen (Tasks).....	44
2.13 Vorgang auslösen.....	45
2.13.1 Anfrage Notariat an Käufer-Kreditinstitut (UZV)	45
2.13.2 Anfrage Notariat an Verkäufer-Kreditinstitut	46
2.13.3 Zirkulation Vertragsentwurf	46
2.13.4 Zirkulation Vertrag	47
2.13.5 Signieren / Anmeldung ans Grundbuch	47
2.14 Depotbuchungen im Nominee-System.....	48
2.14.1 Geschäftsfabbruch.....	49
3.0 Support	50
4.0 Verbesserungen	50

1. Einleitung

1.1 Vorliegende Bedienungsanleitung

Die vorliegende Bedienungsanleitung dient Urkundspersonen und Notariats-Mitarbeitern. Sie ist in männlicher Form verfasst, gilt jedoch sowohl für männliche als auch für weibliche Personen.

Wo in diesem Dokument von Urkundspersonen gesprochen wird, hat der Begriff folgende Bedeutung: „Eine Urkundsperson ist der vom Kanton ernannte Träger des Beurkundungsverfahrens, welcher die öffentliche Beurkundung als Dienstleistung erbringt.“ Es sind mit dieser Bedienungsanleitung die Notare sowie deren Mitarbeiter angesprochen.

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

1.2 Regelung von Rechten und Pflichten

Die elektronische Abwicklung von Handänderungen baut auf den gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kantonen auf. Zusätzlich werden im Teilnahmevertrag „Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis – Notare“ 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.

1.3 Prozess Handänderung – unterstützte Funktionen

Die elektronische Abwicklung einer Handänderung über die Plattform Terravis kann sehr unterschiedlich gestalten. Der Prozess unterstützt in der aktuellen Version folgende Funktionen, welche direkt in Zusammenhang mit der jeweiligen Handänderung stehen:

- Erfassung der Eckwerte eines Geschäftsfalls
- Verwaltung der beteiligten Partner (Kreditinstitute)
- Abwicklung von Schuldbrief-Transaktionen
- Verwaltung von Zahlungen (inkl. unwiderrufliche Zahlungsverprechen)
- Grundbuch-Anmeldung

Die Initiierung und die Verwaltung eines Handänderung-Prozesses auf der Plattform Terravis erfolgt durch das Notariat.

1.4 Rollenkonzept für Notariate

Für Notariate wurde im Rollenkonzept Terravis für die Abwicklung von Handänderungen zusätzlich zu den bereits existierenden Rollen „eGVT Modify“ und „eGVT Full“ die Rolle „NotaryInPerson“ eingeführt. Übersicht der verfügbaren Rollen für Notariate:

Rolle	Beschreibung
EgvtModify	Die Rolle ist für einen Mitarbeiter eines Notars vorgesehen, welcher im Notaren-Cockpit Terravis die Geschäfte verwalten kann, ohne weitreichende Verpflichtungen einzugehen. Namentlich sind dies:

	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung und Verwaltung von Basis-Daten im Geschäftsfall Handänderung - Entgegennahme von Aufträgen und Geschäften (z.B. Auftrag zur Errichtung Register-Schuldbrief) - Abgeben digitaler Empfangsbestätigungen von Papier-Schuldbriefen - Erfassung von Zahlungen (ohne Freigabe) - Zusammenstellung von Grundbuch-Anmeldung und deren Übermittlung ans Grundbuchamt
EgvtFull	<p>Die Rolle ist für den Notar oder einen Mitarbeiter vorgesehen, welche im Notaren-Cockpit Terravis zusätzlich zu EgvtModify verbindliche Tätigkeiten ausführen können. Namentlich sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Akzeptieren / Rückweisen von unwiderruflichen Zahlungsversprechen UZV - Akzeptieren / Rückweisen von Schuldbrieffreigaben - Digital signieren, sofern ein Notar den Signier Service SIX nutzt. Der Funktionsnachweis wird automatisch beim Register der Urkundspersonen (urpeg.ch) abgeholt.
NotaryInPerson	<p>Zusätzlich zu den Rollenprofilen „EgvtModify“ und „EgvtFull“ wurde „NotaryInPerson“ eingeführt, womit nur eine Urkundsperson Zahlungen freigeben kann. Aus Sicherheitsgründen kann nur SIX diese Rolle auf schriftliche Aufforderung des Vertragspartners (Notar im freiberuflichen Notariat bzw. Kanton beim Amtsnotariat) erteilen.</p>

2. Cockpit Handänderung

Alle Informationen je Geschäftsfall sind in der Terravis Benutzeroberfläche in einem Cockpit für die Abwicklung einer Handänderung übersichtlich zusammengefasst. Es ermöglicht jederzeit einen Überblick über den Status der Handänderung und die dazugehörigen Aufgaben sowie die Interaktion bei den jeweiligen funktionalen Bereichen der Handänderung. Das digitale Signieren und die Freigabe von Zahlungen bleiben der Urkundsperson vorbehalten.

Das Cockpit kann jederzeit verlassen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder über die Prozessübersichts-Abfrage zur Weiterbearbeitung aufgerufen werden. Die einzelnen Bereiche des Cockpits können weitestgehend unabhängig editiert werden. Im Einzelnen gibt es Abhängigkeiten, welche in der Beschreibung des entsprechenden Bereichs erläutert werden.

Handänderung			
Geschäftsfall-ID	2015070200158	Stichwort	Einfamilienhaus Herr Müller Erwin
Status	In Vorbereitung	Referenz	bk79
Gemeinde	Testdorf 1 [9901]	Organisationseinheit	Notariat Testdorf
Grundbuchamt	JU99 - Testdorf 1	Kaufsumme	115'000.00
Grundstück(e)		Grundpfandrecht(e)	
CH638278960629 / Testdorf 1 / 52110251 / - / 9901 / 1		Register-Schuldbrief	123'123'123.00 Belassen
Testzone		Register-Schuldbrief	100'000.00 Belassen
Bisheriger Eigentümer		Neuer Eigentümer	
Müller Ulrich Walter, Zürich		Gemeinschaft: Familie Müller	
Beteiligte Partner		Zahlungsmodul	
Kreditinstitut Verkäufer	5211 - Testbank 1 - Nominee, Bern	Valutadatum	Eingang
Kreditinstitut Käufer	9991 - Testbank 2 - Nominee 1, Bern	Total bei Beurkundung	16.07.2015 0.00
		Total bei Anmeldung ans Grundbuch	23.07.2015 0.00
Dokumente		Grundbuchanmeldung	
Eigene	1	Handänderung Einfamilienhaus Fam. Müller (1 Dokument)	
Aufgaben / Mitteilungen			
			1 - 2, 2 Datensätze gefunden Aktualisieren
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am	
Einladung beteiligter Partner	Versandt	09.07.2015 - 14:14:13	
Einladung beteiligter Partner	Versandt	09.07.2015 - 14:13:33	
Signieren / Anmeldung ans Grundbuch		Vorgang auslösen	

Bild 1: Cockpit Handänderung

2.1.1 Der rote Faden

Im Gegensatz zu anderen Prozessen im elektronischen Geschäftsverkehr Terravis gibt es beim Prozess Handänderung keine intuitive Führung durch den Prozess. Dies um die Handänderung möglichst flexibel abwickeln zu können. Ungeübten wird folgender Ablauf vorgeschlagen:

Anbahnung eines Neugeschäfts	Sobald die Eckwerte eines Neugeschäfts weitestgehend bekannt sind (ein Vertragsentwurf kann erstellt werden), wird empfohlen, im System Terravis einen neuen Geschäftsfall zu starten und die Eckwerte zu erfassen: <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke erfassen - Angaben zur Verkäuferschaft überprüfen - Käuferschaft erfassen (sofern bereits bekannt) - Kaufpreis erfassen
Einbindung Prozess-Partner	Nur das Notariat kann die involvierte Partner einbinden: <ul style="list-style-type: none"> - Kreditinstitute der Verkäuferschaft einladen (sofern bereits bekannt) - Kreditinstitute der Käuferschaft einladen (sofern bereits bekannt)
Prozess-Fortsetzung	Folgende Prozess-Schritte sind optional und werden je nach Bedarf zum geeigneten Zeitpunkt einzeln durch das Notariat gestartet: <ul style="list-style-type: none"> - Notariat sendet den Kreditinstituten den Vertragsentwurf (als PDF) zu - Notariat fordert die Käuferbank auf, ein UZV einzureichen
Zirkulation digitale	Folgende Prozess-Schritte sind optional und werden je nach Bedarf zum geeigneten Zeitpunkt durch das Notariat gestartet:

Ausfertigung des Kaufvertrags	<ul style="list-style-type: none"> - Notariat sendet den involvierten Partnern den Kaufvertrag (digitale Ausfertigung) zu
Anmeldung Grundbuchamt	<p>Folgende Prozess-Schritte werden zum geeigneten Zeitpunkt durch das Notariat gestartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Scannen der Urkunden und Belege - Digitales Signieren der digitalen Ausfertigungen durch die Urkundsperson - Zusammenstellung der Grundbuchanmeldung inkl. Belege - Übermittlung des Geschäfts an das Grundbuchamt
Zahlungen verwalten	<p>Die unwiderruflichen Zahlungsverprechen und Schuldbrieffreigaben werden durch die involvierten Partner dem Notariat vorgängig als Prozess-Schritte digital übermittelt. Folgende Prozess-Schritte werden zum geeigneten Zeitpunkt durch das Notariat ausgelöst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Akzeptieren oder rückweisen von Bedingungen zu einem UZV - Akzeptieren oder rückweisen von Bedingungen zu einer Schuldbrieffreigabe - Im Zahlungsmodul die Zahlungen erfassen
Zahlungen freigeben	Zahlungen können nur durch die Urkundsperson (Rolle „NotaryInPerson“) freigegeben werden
Abschluss	<p>Der (technische) Abschluss eines Prozesses erfolgt automatisch, nachdem der Hauptbucheintrag bestätigt und alle Zahlungen getätigt wurden.</p> <p>Die Reihenfolge kann in weiten Teilen nach Bedarf angepasst werden. Es kann jederzeit aus dem Prozess ausgestiegen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder eingestiegen werden.</p>

2.2 Prozess Handänderung starten

Die Handänderung wird über die Benutzeroberfläche im Reiter „Geschäftsverkehr“, Menüpunkt „Neues Geschäft“ durch Auswahl der Geschäftsart „Handänderung“ und Klicken der „Geschäft starten“ Taste gestartet.



The screenshot shows the 'Geschäftsverkehr' tab selected. Under 'Neues Geschäft', the 'Geschäftsart' dropdown is set to 'Handänderung'. The 'Geschäft starten' button is highlighted with a yellow arrow and the number 2. To the right, the 'Handänderung - Referenzdaten erfassen' form is filled out with the following values: Stichwort: Einfamilienhaus Herr Müller Erwin; Referenz: tk79; Organisationseinheit: Notariat Testdorf; Gemeinde: Testdorf 1 [9901]. A yellow arrow and the number 1 point to the dropdown menu, and a yellow arrow and the number 3 point to the 'Fortfahren' button.

Bild 2: Handänderung Geschäft starten, Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Nach der Eingabe der Referenzdaten öffnet sich nun das Cockpit, welches in funktionale Bereiche unterteilt ist. Die Bearbeitung dieser Bereiche ist teilweise nur in Abhängigkeit anderer Bereiche und Partner-Interaktionen möglich.

Handänderung				
Geschäftsfall-ID	2020050700004	Stichwort	P10 Anleitung	
Status	In Vorbereitung	Referenz	tkw6j	
Gemeinde	Testdorf 1 [9901]	Organisationseinheit	SLS	
Grundbuch	XF99 - Testdorf 1 - SIX Testgrundbuch Fr...	Kaufpreis		
Grundstück(e)		Grundpfandrecht(e)		
Noch nicht definiert		Noch nicht definiert		
Bisherige(r) Eigentümer		Neue(r) Eigentümer		
Bitte zuerst Grundstück(e) definieren		Noch nicht definiert		
Beteiligte Partner		Zahlungsmodul		
Noch nicht definiert		Keine Zahlungen	Valutadatum	Eingang Ausgang 0.00 0.00
Dokumente		Grundbuchanmeldung		
Keine Dokumente		Noch nicht definiert		
Aufgaben / Mitteilungen				
			0 Datensätze gefunden	Aktualisieren
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am		
Keine Datensätze gefunden				
		<input type="button" value="Vorgang auslösen"/>		

Bild 3: Handänderung Cockpit

Hinweis:

Die Felder Stichwort, Referenz und Organisationseinheit sind bis zum Abschluss des Geschäftsfalles editierbar.

2.3 Kopfzeilen

In den Kopfzeilen des Cockpits werden die beim Start des Geschäfts angegebenen Referenzdaten angezeigt, sowie eine eindeutige Fall-Nummer (Geschäftsfall-ID), der aktuelle Status des Geschäfts und das zuständige Grundbuchamt. Durch Bearbeiten dieses Bereichs kann der Kaufpreis des Grundstücks / der Grundstücke angegeben werden.

Der Kaufpreis ist eine wichtige Information, welche einerseits für die Zahlungsabwicklung benötigt und andererseits den involvierten Partnern mitgeteilt wird. Diese Zahl kann so lange angepasst werden, bis die Anmeldung an das Grundbuch übermittelt wird. Die Bearbeitung des Zahlungsmoduls (siehe Kapitel [2.8 Zahlungsmodul](#)) ist vor Eingabe des Kaufpreises nicht möglich. Anhand des Kaufpreises im Zahlungsmodul sind die Zahlungssaldi validierbar.

2.4 Grundstück(e)

Im Bereich Grundstück(e) wird durch das Bearbeiten ein neuer Dialog geöffnet, mit welchem das primäre Grundstück (Grundstück, anhand welchem der entsprechende Kanton bzw. das zuständige Grundbuchamt identifiziert wird) dieses Geschäftsfalles durch Suche nach Grundstücksnummer und / oder E-GRID und Selektion der E-GRID hinzugefügt werden kann.

Handänderung - Grundstück-Auswahl

Primäres Grundstück hinzufügen **1**

Noch kein Grundstück definiert. Bitte zuerst das primäre Grundstück auswählen

Zurück **2**

Neues Grundstück auswählen

Suche via Eigentümer

Gemeinde: Testdorf 1 (9901)

Grundstücknummer: **3**

E-GRID:

Anzeigebereich:

Abfrage **4**

E-GRID	Gemeinde	Grundstücknummer	Zusatz	Sektion	Los
CH638278960926	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	
CH638278960629	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	1
CH638278961322	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	2
CH898279399632	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	3
CH298279429633	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	4
CH598279559686	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	5

5

Bild 4: Primäres Grundstück hinzufügen, Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Hinweis:

Folgende Varianten für das hinzufügen von Grundstücken stehen zur Verfügung – Grundstücke innerhalb des gleichen Kantons. Es gilt jedoch zu beachten ob es sich um ein freies Notariat oder um ein Amtsnotariat handelt. In Kantonen mit freiem Notariat können mehrere Grundstücke innerhalb der gleichen Gemeinde hinzugefügt werden. In Kantonen mit Amtsnotariat können ab dem zweiten Grundstück, Grundstücke in anderen Gemeinden des gleichen Kantons hinzugefügt werden.

Alternativ kann durch Klicken auf „Suche via Eigentümer“ das Grundstück durch Eingabe von Eigentümerdaten gesucht und ausgewählt werden.

Neues Grundstück auswählen - Eigentümer suchen

Gemeinde: Lauterbrunnen [584]

Eigentümer:

- Natürliche Person
- Juristische Person
- Gemeinschaft

Name: **1**

Vorname:

Jahrgang:

2

Name	Geburtsdatum	Ort
Samuel Schmied	22.4.1982	3812 Wilderswil
Heinrich Schmied-Blatter	23.2.1947	3822 Lauterbrunnen
Heidi Schmied-Blatter	26.12.1945	3822 Lauterbrunnen
Martin Schmied-Graf	29.11.1958	3822 Lauterbrunnen
Doris Schmied-Graf	16.3.1959	3822 Lauterbrunnen
Martha Schmied-Waser	7.4.1935	3822 Lauterbrunnen
Heinrich Schmied-Blatter	23.2.1947	3822 Lauterbrunnen
Heidi Schmied-Blatter	26.12.1945	3822 Lauterbrunnen
Martin Schmied-Graf	29.11.1958	3822 Lauterbrunnen
Martin Schmied-Graf	29.11.1958	3822 Lauterbrunnen
Heinrich Schmied-Blatter	23.2.1947	3822 Lauterbrunnen

3

Bild 5: Grundstücksuche via Eigentümer, Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Im Anschluss kann die Auswahl durch Klicken auf den E-GRID-Link bzw. dem Namen-Link bestätigt werden oder, falls das Geschäft es erfordert, weitere Grundstücke auf selbige Weise hinzugefügt werden.

Handänderung - Grundstück-Auswahl

[Grundstück hinzufügen](#)

Primäres Grundstück

- Testdorf 1 (9901) / CH213177627993 / 52110251 / - / 9901 / -
Testzone

Bild 6: Bestätigung der Grundstück-Auswahl

Nach Bestätigung der Grundstück-Auswahl wird im Cockpit die Grundstückliste angezeigt. Des Weiteren werden im Cockpit in gleicher Höhe, falls vorhanden, die auf dem Grundstück / den Grundstücken lastenden Grundpfandrechte gelistet. Die Details der Grundpfandrechte können gesichtet werden.

Grundstück(e)	Grundpfandrecht(e)
Testdorf 1 (9901) / CH213177627993 / 52110251 / - / 9901 / - Testzone	Register-Schuldbrief 100'000.00 Belassen

Bild 7: Grundstückliste und Grundpfandrechte

Ebenso wurde durch die Grundstück-Auswahl der bisherige Eigentümer im Cockpit eingetragen. Sind die Angaben des bisherigen Eigentümers bekannt und stimmen nicht mit den im Cockpit dargestellten Angaben überein, können diese ebenfalls bearbeitet werden (siehe Kapitel 2.6.1“ Bisheriger Eigentümer – Verkäuferschaft“).

Bisherige(r) Eigentümer	
Müller Ulrich Walter, 1949, Zürich	

Bild 8: Cockpit – Bisheriger Eigentümer

Hinweis:

Die jetzt verfügbare Ergänzung deckt auch die Mehrfachauswahl bei der Suche nach Grundstücknummer sowie bezüglich der Einstellung im Dropdown «Anzeigebereich» ab. Beim Erfassen von weiteren Grundstücken («Handänderung – Grundstück-Auswahl») können ab jetzt bis zu zehn (10) «Weitere Grundstücke» gleichzeitig ausgewählt und hinzugefügt werden. Um die Grundstücke in die Auswahl zu übernehmen, muss lediglich bei jedem Grundstück die Check-Box aktiviert werden. Werden mehr als die zulässige Anzahl Grundstücke ausgewählt, wird beim Übernehmen eine entsprechende Meldung angezeigt.

Abhängigkeit – Änderung von Grundstücken

Das Grundstück kann jederzeit geändert werden, solange die Anmeldung nicht an das Grundbuch gesendet wurde, oder die Daten des bisherigen Eigentümers angepasst wurden.

Wurden jedoch bereits ein- oder mehrerer Kreditinstitute eingeladen, welche die Teilnahme bestätigt und auf Grund dessen UZV(s), Kreditablösung(en), Schuldbrieferrhöhung(en) bzw. Schuldbriefmutation(en) gestartet haben, werden durch Änderung des Grundstücks diese Vorgänge ungültig und die Kreditinstitute müssen aufgefordert werden, mit den Informationen des neuen Grundstücks neue Vorgänge zu erstellen.

Muss das Grundstück geändert werden und sind UZV(s), Kreditablösung(en), Schuldbrieferrhöhung(en) bzw. Schuldbriefmutation(en) bereits vom Notariat akzeptiert worden, müssen diese Vorgänge zuerst zurückgewiesen werden, bevor eine Änderung möglich ist.

Hinweis:

Eine Änderung des primären Grundstücks nach einer Änderung der Daten des bisherigen Eigentümers führt zu einem Prozess-Abbruch. Es ist ein neuer Geschäftsfall zu starten.

2.5 Grundpfandrecht(e)

Die Lupe im Bereich der Grundpfandrechte ermöglicht die Ansicht von Details mit Angaben zu EREID, Grundpfand-art, Betrag (Pfandsumme), max. Zinsfuss und Pfandstelle.

▼ Handänderung - Grundpfandrechte

Operation	Belassen	Gläubiger	
EREID	CH5079x4194434	Neu:	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief	Pfandstelle auf	1
Betrag (CHF)	100'000.00	Grundstück A	
Höchstzinsfuss (%)			
Grundstück A	Testdorf 1 (9901) / CH213177627993 / 52110251 / - / 9901 / - Testzone		

[Zurück](#)

Bild 9: Grundpfandrechte Detailansicht

Die aufgelisteten Grundpfandrechte sind direkt vom Grundbuch-System übernommen und können an dieser Stelle nicht bearbeitet werden. Im Prozess Handänderung werden folgende Grundpfandrechte unterstützt:

- Papier-Inhaberschuldbriefe
- Papier-Namenschuldbriefe
- Register-Schuldbriefe
- Grundpfandverschreibung (Kapital)
- Grundpfandverschreibung (Maximal)

Grundsätzlich arbeiten die meisten involvierten Parteien darauf hin, wo möglich und sinnvoll mit Register-Schuldbriefen zu arbeiten. Aus diesem Grund werden im Prozess Handänderung folgende Varianten der Abwicklung unterstützt:

- Errichtung Register-Schuldbrief(e)
- Erhöhung Register-Schuldbrief(e)
- Anpassung eines bestehenden Papier-Schuldbriefs, mit gleichzeitiger Umwandlung in einen Register-Schuldbrief
- Bestehende(r) Papier-Schuldbrief(e) bleibt/bleiben unverändert

Die Instruktionen für die Verwendung der Schuldbriefe erfolgen prozessual jeweils durch das Kreditinstitut der Käuferschaft. Werden im Verlauf der Abwicklung eines Geschäftsfalls Schuldbriefe errichtet, erhöht und / oder gelöscht, sind diese Änderungen nach Annahme durch das Notariat im Cockpit ebenfalls im Bereich der Grundpfandrechte ersichtlich.

Grundstück(e)	Grundpfandrecht(e)		
Testdorf 1 (9901) / CH598277159630 / 93570111 / - / 9901 / - Testzone	Register-Schuldbrief	102'000.00	Löschen
	Papier-Inhaberschuldbrief	101'000.00	Löschen
	Register-Schuldbrief	306'000.00	Erhöhen

Bild 10: Mutation Grundpfandrechte

Die Detailansicht könnte dann wie folgt aussehen:

Handänderung - Grundpfandrechte			
Operation	Löschen	Gläubiger	9357 - Testbank 3 - Not Nominee
EREID	CH5483x1024927	Pfandstelle auf Grundstück A	2
Grundpfandart	Register-Schuldbrief		
Betrag (CHF)	102'000.00		
Max. Zinsfuß (%)	12		
Operation	Löschen	Gläubiger	9357 - Testbank 3 - Not Nominee
EREID	CH5483x1024826	Pfandstelle auf Grundstück A	1
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief		
Betrag (CHF)	101'000.00		
Max. Zinsfuß (%)	12		
Operation	Erhöhen	Gläubiger	9357 - Testbank 3 - Not Nominee Neu: 9366 - Testbank 4 - Alt Not Nominee
EREID	CH5483x1025019	Pfandstelle auf Grundstück A	3 Neu: 1
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief Neu: Register-Schuldbrief		
Betrag (CHF)	103'000.00 Neu: 306'000.00		
Max. Zinsfuß (%)	12 Neu: 9		
Grundstück A	Testdorf 1 (9901) / CH598277159630 / 93570111 / - / 9901 / - Testzone		
<input type="button" value="Zurück"/>			

Bild 11: Beispiel für Detailansicht Mutation Grundpfandrechte

2.6 Allgemeines zur Bewirtschaftung von Käuferschaft und Verkäuferschaft

Durch Klicken der Symbole können weitere natürliche, juristische Personen und / oder Gemeinschaften hinzugefügt werden, insbesondere bei der Käuferschaft. Das Minus-Symbol entfernt mit vorheriger Nachfrage eine Person / Gemeinschaft. Mit dem Bearbeiten-Symbol können die Angaben der Person / Gemeinschaft angepasst werden, insbesondere bei Verkäuferschaft.

-  Natürliche Person
-  Juristische Person
-  Gemeinschaft

2.6.1 Bisheriger Eigentümer - Verkäuferschaft

Nach Auswahl des Grundstücks werden die bisherigen, grundbuchlich eingetragenen Eigentümer im Cockpit angezeigt. Die Angaben zur Eigentümerschaft (Verkäuferschaft) können bei Bedarf durch Tätigen des Bearbeitungssymbols im entsprechenden Bereich angepasst werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, dass die Daten aus dem Grundbuch nicht vollständig oder nicht mehr aktuell sind, jedoch die Abwicklung eines Geschäftsfalls Anspruch auf Vollständigkeit der Eigentümerdaten erhebt.

Handänderung - Bisheriger Eigentümer

Eigentum	Alleineigentum 1 / 1
Name	Müller
Vorname	Ulrich Walter
Geburtsdatum	13.12.1949
Zivilstand	Ledig
 Geschlecht	Männlich
Bürgerort	Trubschachen
Nationalität	Testland
Adresse	Bahnhofsplatz 1
Ort	8000 Zürich
Land	Testland

Bestätigen Zurück

Bild 12: Angaben zu den bisherigen Eigentümern (Verkäuferchaft)

Hinweis:

Der Begriff „Primäres Grundstück“ ist eine Terravis-interne Bezeichnung. Mittels primärem Grundstück wird technisch identifiziert, welcher Kanton vom Geschäftsfall betroffen ist, welches das zuständige Grundbuchamt ist und welche Notariatsorganisation von der Plattform unterstützt werden muss. Das primäre Grundstück kann nur geändert werden, solange keine Anpassungen beim bisherigen Eigentümer (Verkäufer) vorgenommen worden sind.

2.6.2 Neuer Eigentümer - Käuferschaft

Im Bereich „Neuer Eigentümer“ des Cockpits kann durch Klicken des Bearbeiten-Symbols der/die neue/n Eigentümer (Käuferschaft) erfassen.

Neue(r) Eigentümer 

Noch nicht definiert

Bild 13: Neuer Eigentümer (Käuferschaft)

Handänderung - Neue(r) Eigentümer

Eigentum	Alleineigentum 1 / 1
Name	Müller
Vorname	Heinz
Geburtsdatum	01.01.1950
 Zivilstand	Verheiratet
 Geschlecht	Männlich
Bürgerort	Testdorf
Nationalität	CH
Adresse	Teststrasse 10
Ort	9901 Testdorf
Land	Testland

Bestätigen Zurück

Bild 14: Neue Eigentümer (Käuferschaft) erfasst

Neue(r) Eigentümer 

Müller Heinz, 1950, Testdorf

Bild 15: Cockpit neue Eigentümer

Hinweis:

Gibt es Änderungen bezüglich Käuferschaft (bspw. wird Paul Meier wird durch Ursula Keller ersetzt), Grundstücke oder Kaufpreis, nachdem ein Unwiderrufliche Zahlungsverprechen (UZV) bereits vereinbart wurde, wird das Zahlungsverprechen formal ungültig. Das bereits akzeptierte UZV ist zurückzuweisen (idealerweise mit einer aussagekräftigen Erklärung) und das Kreditinstitut kann aufgefordert werden, ein neues UZV zu erstellen.

2.7 Beteiligte Partner

Im Bereich „Beteiligte Partner“ können Kreditinstitute zur Mitwirkung in einem Geschäftsfall eingeladen werden. Mit Hilfe des Bearbeiten-Symbols öffnet sich der Bereich zur Verwaltung der Partner.

Es können durch Auswahl die Kreditinstitute, welche die Käuferschaft bzw. die Verkäuferschaft vertreten, eingeladen werden. Je nach Geschäftsfall können es kein-, ein- oder mehrere Kreditinstitute sein.

▾ Handänderung - Beteiligte Partner

Rolle

Rolle	Teilnehmer-ID	Name	Ort	Nominee	Bestätigt
 Kreditinstitut Verkäufer	5211	Testbank 1 - Nominee	Bern	Nein	Nein
 Kreditinstitut Käufer	9991	Testbank 2 - Nominee 1	Bern	Nein	Nein

Bild 16: Beteiligte Partner Verwaltung

Hinweis zu Nominee:

Die Bank lässt den Register-Schuldbriefe durch SIX SIS treuhänderisch verwalten (Nominee), was folgende Auswirkungen hat:

- Die Hypothek wird von der Bank gewährt, welche auch die Verwaltung übernimmt (Servicer)
- Als Gläubigerin im Grundbuch ist SIX SIS eingetragen (Verwaltungstreuhänderin)
- Das unwiderrufliche Zahlungsverprechen (UZV) kommt von der Bank

- Freigabe-Erklärungen des „Kreditinstituts Verkäufer“ kommt von SIX SIS (im Auftrag der bisherigen Bank)
- Allfällige Gläubigerwechsel an eine Nicht-Nominee-Bank wird durch SIX SIS z.Hd. ausgestellt
- Sind sowohl das „Kreditinstitut Käufer“ als auch „Kreditinstitut Verkäufer“ Nominee-Banken, erfolgt bei Grundbuchanmeldung ein Depot-Übertrag innerhalb von SIX SIS (unter Anzeige an das Notariat). Ein Gläubigerwechsel entfällt.



Bild 17: Partner einladen - Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Anschliessend öffnet sich ein Dialog zur Auswahl des Kreditinstituts (Käufer oder Verkäufer).

Das Feld „Bemerkung an Partner“ enthält Standardtexte als Vorlage. Der Text kann durch die Urkundsperson mit Betrag und Valutadatum (Käufer) angepasst bzw. überschrieben werden.



Bild 18: Einladung Käufer

Das Feld „Bemerkung an Partner“ enthält Standardtexte als Vorlage. Der Text kann durch die Urkundsperson angepasst bzw. überschrieben werden.

Hinweis:

Das Feld „Bemerkung an den Partner“ ist geeignet, um der Käuferbank mitzuteilen, wie hoch das UZV sein soll, per welcher logischen Valuta-Datum (öffentliche Beurkundung, Grundbuchanmeldung, 1. vertraglicher Termin, 2. vertraglicher Termin) dieses zuzuordnen ist.

Des Weiteren sind Käufer-Kreditinstitute dankbar, wenn das Datum von Eigentumsübertrag unverbindlich kommuniziert wird, sofern bekannt.

▼ Einladung beteiligter Partner

Rolle Kreditinstitut Verkäufer

Name 5211 - Testbank 1 - Nominee

Bemerkungen an den Partner Bitte Belehnungshöhe bekanntgeben

Partner einladen

Bild 19: Einladung Verkäufer

Durch Klicken auf die Taste „Partner Einladen“ wird dem so gewählten Partner via Terravis eine Einladung zur Teilnahme am betreffenden Geschäftsfall zugestellt, welche dann von dem Institut akzeptiert oder abgelehnt werden kann. Die eingeladenen Partner und der Status, ob die Einladung angenommen oder abgelehnt wurde, wird im mittleren Bereich der Partner-Verwaltung angezeigt.

Hinweis

Es ist im System Terravis möglich, Handänderungen elektronisch abzuwickeln, OHNE dass ein bisheriger Gläubiger am Terravis-Prozess teilnimmt. Somit kann ein Geschäftsfall elektronisch abgewickelt werden, auch wenn bspw. unbelehnte Register-Schuldbriefe auf den Grundstückseigentümer eintragen sind oder eine Bank (noch) nicht Terravis-Teilnehmerin ist.

Rolle	Teilnehmer-ID	Name	Ort	Nominee	Bestätigt
Kreditinstitut Verkäufer	5211	Testbank 1 - Nominee	Bern	Nein	Nein
Kreditinstitut Käufer	9991	Testbank 2 - Nominee 1	Bern	Nein	Nein

Bild 20: Liste der eingeladenen Partner

Ist es notwendig, während der Bearbeitung eines Geschäftsfalls, einen bereits eingeladenen Partner wieder auszuladen, ist dies durch Klicken auf das Entfernen-Symbol in der Partnerliste möglich. Es öffnet sich ein neues Fenster zur Angabe eines Grundes, ein weiteres Klicken auf die Taste „Partner ausladen“ bestätigt die Eingabe.

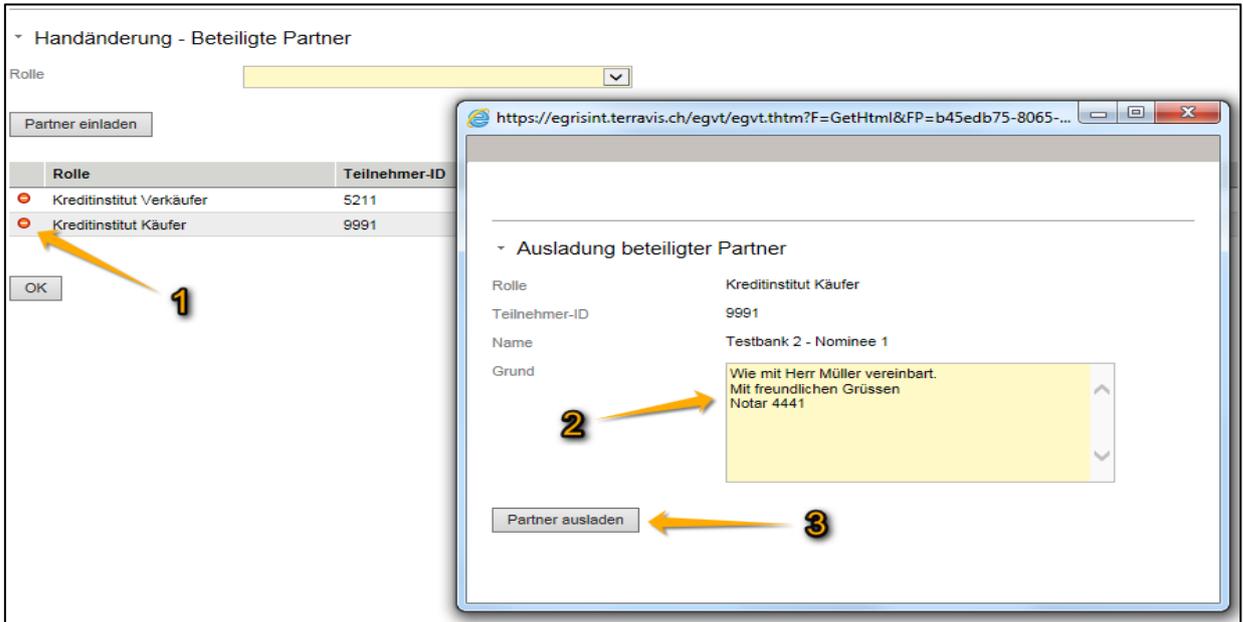


Bild 21: Partner ausladen – Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Durch Klicken der „OK“-Taste gelangt man wieder in das Cockpit. Die so versendeten Einladungen, Ausladungen, Teilnahmebestätigungen etc. sind im unteren Bereich „Aufgabe / Mitteilungen“ aufgelistet.

Aufgaben / Mitteilungen			1 - 2, 2 Datensätze gefunden Aktualisieren
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am	
 Einladung beteiligter Partner	Versandt	06.08.2015 - 11:01:39	
 Einladung beteiligter Partner	Versandt	06.08.2015 - 11:00:58	

Bild 22: Aufgaben / Mitteilungen

Durch Klicken auf die Aufgabe / Mitteilungen werden die Details angezeigt.

▾ Einladung beteiligter Partner	
Geschäftsfall-ID	2015080600113
Geschäftsart	Handänderung
Status	Versandt
Erstellt am	06.08.2015 - 11:01:39
Stichwort	Einfamilienhaus Herr Müller Erwin
Organisationseinheit	Notariat Testdorf
Referenz	bxk79
▾ Partner	
Teilnehmer-ID	5211
Name	Testbank 1 - Nominee
Ort	Bern
Rolle	Kreditinstitut Verkäufer
Bemerkungen	Einfamilienhaus Müller, Testdorf 1, 52110251
<input type="button" value="Zurück"/>	

Bild 23: Aufgaben / Mitteilungen Detailansicht

Hinweis:

Ist es notwendig, aus irgendwelchen Gründen einen Partner wieder auszuladen, so werden bereits initiierte oder vereinbarte Unwiderrufliche Zahlungsversprechen (UZV), Freigabe-Erklärungen von Schuldbriefen, Aufträge zu Schuldbrief-Geschäften usw. aufgehoben.

2.8 Grundpfandrecht(e)-Schuldbriefmanagement

Ziel des Schuldbriefmanagement ist es, eine Übersicht über bestehende Schuldbriefe, deren bisherige und neue Gläubiger und den Status über angeforderte Freigaben und Gläubigerwechsel-Dokumente zu haben. Die Anweisungen werden bei Freigabe-Anforderung an das Kreditinstitut des Verkäufers übermittelt, um Schuldbrieffreigaben und optional Gläubigerwechsel-Dokumente anzufordern, sowie bei reinen Nominee-Geschäften die Depotbuchhaltung korrekt zu bewirtschaften. Ebenso können bei Papiersschuldbriefen die Versandadressen angegeben werden, wohin der Schuldbrief nach Akzeptieren der Schuldbrieffreigabe gesendet werden soll. Dies vereinfacht die Kommunikation und Instruktion an die Verkäufer-Bank, da diese Angaben nicht manuell als Anfrage gesendet werden müssen.

Sind die beteiligten Partner, wie im Kapitel 2.7 beschrieben, eingeladen worden und die Bestätigung der Kreditinstitute Verkäufer & Käufer liegen vor, so besteht die Möglichkeit unter der Rubrik «Grundpfandrecht(e)» das Schuldbriefmanagement zu bewirtschaften. Im Nachgang werden die Konstellationen Handänderung zwischen zwei Nominee Banken sowie eine Handänderung zwischen einer Nominee und einer eGVT Bank beschrieben. Mit Klick auf den Bleistift in der Rubrik «Grundpfandrecht(e)» erscheint die Übersicht mit den für die Handänderung relevanten Grundpfandrechten.

Grundpfandrecht(e)	Betrag (CHF)	Freigabe
Papier-Inhaberschuldbrief	100'000.00	
Register-Schuldbrief	100'000.00	

Bild 24: Einsicht in das Schuldbriefmanagement (Register- sowie Papiersschuldbrief)

Bei der Bewirtschaftung der ausgewählten Grundpfandrechte besteht für die Urkundsperson die Möglichkeit, den bisherigen Gläubiger sowie den neuen Gläubiger zu definieren.

Handänderung - Grundpfandrechte			
EREID	CH5079x4481332	Pfandstelle auf	
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief	Grundstück A	1
Betrag (CHF)	100'000.00	Grundstück B	-
Höchstzinsfuss (%)	12		
Freigabe		Versandadresse	
Bisheriger Gläubiger		Neuer Gläubiger	
<hr/>			
EREID	CH5079x11212120	Pfandstelle auf	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief	Grundstück A	-
Betrag (CHF)	100'000.00	Grundstück B	1
Höchstzinsfuss (%)	12		
Freigabe		Gläubigerwechsel	
Bisheriger Gläubiger		Neuer Gläubiger	
<hr/>			
Grundstück A	Testdorf 1 (9901) / CH988162317909 / 52110021 / - / 9901 / 2 Testzone		
Grundstück B	Testdorf 1 (9901) / CH650862723119 / 52110501 / - / 9901 / - Testzone		

Bild 25: Übersicht «Bisheriger Gläubiger»

Bei der Auswahl des bisherigen Gläubigers stehen folgende Punkte zur Verfügung:

▼ Bisheriger Gläubiger

Kein Gläubigerwechsel

5211 - Testbank 1 - Nominee
Bern
(Finanzierendes Institut)
SIX SIS AG, Olten
(Gläubiger)

Bisherige(r) Eigentümer

Bild 26: Auswahl des bisherigen Gläubigers

«**Kein Gläubigerwechsel**» - Die finanzierende Bank bleibt auch nach der Handänderung die gleiche und es wird keine Freigabe benötigt.

«**5211 - Testbank**» - Eingeladene Verkäufer-Bank (Nominee)

«**Bisheriger Eigentümer**» - Die Daten vom bisherigen Eigentümer werden übernommen.

«    » - Ein neuer Gläubiger (Natürliche Person, Juristische Person oder eine Gemeinschaft) kann manuell hinzugefügt werden.

Wurde eine der obenerwähnten Optionen ausgewählt, kann wie folgt weiter prozessiert werden:

Mit dem Button «Übernehmen» wird die ausgewählte Option übernommen. Mit dem Button «Für alle Schuldbriefe übernehmen» wird die ausgewählte Option für alle Grundpfandrechte, welche für den Geschäftsfall ausgewählt wurden übernommen. Mit dem Button «Zurück» gelangt man wieder auf das Hauptcockpit.

Die Bearbeitung des «Neuen Gläubiger» erfolgt ebenfalls über den Bleistift:

▼ Handänderung - Grundpfandrechte

EREID	CH5079x4481332	Pfundstelle auf	
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief	Grundstück A	1
Betrag (CHF)	100'000.00	Grundstück B	-
Höchstzinsfuss (%)	12		
Freigabe		Versandadresse	
Bisheriger Gläubiger	 Test Bank Nominee CHE-123.456.789 Bahnhofstrasse 8001 Zürich	Neuer Gläubiger	

EREID	CH5079x11212120	Pfundstelle auf	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief	Grundstück A	-
Betrag (CHF)	100'000.00	Grundstück B	1
Höchstzinsfuss (%)	12		
Freigabe	Keine	Gläubigerwechsel	Keiner
Bisheriger Gläubiger	 Kein Gläubigerwechsel	Neuer Gläubiger	

Grundstück A Testdorf 1 (9901) / CH988162317909 / 52110021 / - / 9901 / 2
Testzone

Grundstück B Testdorf 1 (9901) / CH650862723119 / 52110501 / - / 9901 / -
Testzone

Bild 27: Übersicht «Neuer Gläubiger»

Bei der Auswahl des neuen Gläubigers stehen folgende Punkte zur Verfügung:

▾ Neuer Gläubiger

Kein Gläubigerwechsel

4333 - Zürcher Kantonalbank
Zürich
(Finanzierendes Institut)
SIX SIS AG, Olten
(Gläubiger)

Neue(r) Eigentümer

Bild 28: Auswahl des neuen Gläubigers

«Kein Gläubigerwechsel» - Die finanzierende Bank bleibt auch nach der Handänderung die gleiche und es wird keine Freigabe benötigt.

«4333 - Zürcher Kantonalbank» - Neuer Gläubiger (Nominee)

«Bisheriger Eigentümer» - Die Daten vom bisherigen Eigentümer werden übernommen.

«    » - Ein neuer Gläubiger (Natürliche Person, Juristische Person oder eine Gemeinschaft) kann manuell hinzugefügt werden.

Zu beachten:

- Sind alter und neuer Gläubiger Nominee-Teilnehmer, müssen für eine Umbuchung in der Nominee Depotbuchhaltung diese auch definiert werden, wenngleich kein Gläubigerwechsel zum Grundbuchamt initiiert wird.

Zu beachten:

- Nach Auswahl „kein Gläubigerwechsel“ ist keine Anforderung einer Schuldbrieffreigabe möglich. Daher ist bei benötigter Schuldbrieffreigabe bisheriger und neuer Gläubiger auszuwählen, wenn auch kein Gläubigerwechsel im Grundbuch angemeldet werden muss. Sind bisheriger und neuer Gläubiger Identisch und es wird eine Schuldbrieffreigabe benötigt, ist jeweils die gleiche Bank auszuwählen.

Bei einem Papierschuldbrief kann der neue Gläubiger ebenfalls wie beim Register-Schuldbrief ausgewählt werden. Zusätzlich zum neuen Gläubiger besteht die Möglichkeit via «Versandadresse» zu definieren, wohin der Papierschuldbrief versendet werden soll.

Handänderung - Grundpfandrechte			
EREID	CH5079x4481332	Pfandstelle auf	
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief	Grundstück A	1
Betrag (CHF)	100'000.00	Grundstück B	-
Höchstzinsfuss (%)	12		
Freigabe		Versandadresse 	
Bisheriger Gläubiger 		Neuer Gläubiger 	

Bild 29: Papiersschuldbrief - Versandadresse

Zu beachten:

Die Versandadresse für Papierschuldbriefe ist im Schuldbriefmanagement nur noch optional zu erfassen. Wenn keine Versandadresse angegeben wird, erhält das Kreditinstitut des Verkäufers auch keine Versandanweisung und es erfolgt kein Versand. Sobald die Schulbrieffreigabe angenommen wurde, kann eine Versandadresse weder mutiert noch erfasst werden.

Ist der bisherige Gläubiger sowie der neue Gläubiger im Schuldbriefmanagement definiert worden, besteht nun die Möglichkeit die Freigabe der Schuldbriefe bei der Verkäufer Bank einzufordern. Für die Einforderung der betroffenen Schuldbriefe wird das Fenster «Anfordern» selektiert und mit dem Button «Bestätigen» an die Verkäufer Bank übermittelt:

Handänderung - Grundpfandrechte			
EREID	CH5079x11211523	Pfandstelle auf	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief	Grundstück A	1
Betrag (CHF)	100'000.00		
Höchstzinsfuss (%)	12		
Freigabe	<input checked="" type="checkbox"/> Anfordern	Gläubigerwechsel	
Bisheriger Gläubiger 	5211 - Testbank 1 - Nominee Bern (Finanzierendes Institut) SIX SIS AG, Olten (Gläubiger)	Neuer Gläubiger 	4333 - Zürcher Kantonalbank Zürich (Finanzierendes Institut) SIX SIS AG, Olten (Gläubiger)
EREID	CH5079x11211624	Pfandstelle auf	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief	Grundstück A	2
Betrag (CHF)	100'000.00		
Höchstzinsfuss (%)	12		
Freigabe	<input checked="" type="checkbox"/> Anfordern	Gläubigerwechsel	
Bisheriger Gläubiger 	5211 - Testbank 1 - Nominee Bern (Finanzierendes Institut) SIX SIS AG, Olten (Gläubiger)	Neuer Gläubiger 	4333 - Zürcher Kantonalbank Zürich (Finanzierendes Institut) SIX SIS AG, Olten (Gläubiger)
Grundstück A	Testdorf 1 (9901) / CH613108627203 / 52110461 / - / 9901 / - Testzone		
<input type="button" value="Bestätigen"/>		<input type="button" value="Zurück"/>	

Bild 30: Freigabe der Schuldbriefe anfordern

Zu beachten:

- Wurde die Freigabe bereits angefordert und akzeptiert, und der neue Gläubiger wird neu definiert, so hat der Notar die Möglichkeit via «Neuer Gläubiger» die Änderungen vorzunehmen. Werden die neu erfassten Daten übernommen und bestätigt, so generiert dies neue Gläubigerwechsel-Dokumente und legt diese zur Unterschrift dem bisherigen Gläubiger vor. Nach Unterschrift durch den bisherigen Gläubiger erhält der Notar eine Mitteilung. Da mit diesem Vorgang die bestehende Schuldbrieffreigabe weiterhin gültig bleibt muss nicht nochmals die Schuldbrieffreigabe abgelehnt und neu eingefordert werden.

Zu beachten:

- Die Grundstücke werden mit «Grundstück A», «Grundstück B» etc. beschriftet. Grundstück A ist das primäre Grundstück, die weiteren (B, C, D etc.) sind weiter hinzugefügte Grundstücke.

Im Hauptcockpit ist nun ersichtlich, dass die Grundpfandrechte entsprechend bei der Verkäufer Bank eingefordert wurden. Es erscheint der Status «Angefordert» in blau:

Handänderung			
Geschäftsfall-ID	2020111800036	Stichwort	P10 Anleitung
Status	In Vorbereitung	Referenz	tkw6j
Gemeinde	Testdorf 1 [9901]	Organisationseinheit	Second Level Support
Grundbuch	XF99 - Testdorf 1 - SIX Testgrundbuch Fr...	Kaufpreis	100'000.00
Grundstück(e)	Grundpfandrecht(e)		
Testdorf 1 (9901) / CH613108627203 / 52110461 / - / 9901 / - Testzone	Register-Schuldbrief	Betrag (CHF)	Freigabe
	Register-Schuldbrief	100'000.00	Angefordert, Depotübertrag
		100'000.00	Angefordert, Depotübertrag
Bisherige(r) Eigentümer	Neue(r) Eigentümer		
Müller Ida, 1952, Zürich Müller Ulrich Walter, 1949, Zürich	Mustermann Peter, 1980, Zürich		
Beteiligte Partner	Zahlungsmodul		
Kreditinstitut Verkäufer	Keine Zahlungen	Valutadatum	Eingang
N 5211 - Testbank 1 - Nominee, Bern			0.00
Kreditinstitut Käufer			Ausgang
N 4333 - Zürcher Kantonalbank, Zürich			0.00
Dokumente	Grundbuchanmeldung		
Keine Dokumente	Noch nicht definiert		

Bild 31: Angeforderte Freigabe der Grundpfandrechte

Wurde die Schuldbrieffreigabe durch die Verkäufer Bank vorgenommen, so ändert der Status im Cockpit von «Angefordert» auf «Erhalten».

Handänderung			
Geschäftsfall-ID	2020111800036	Stichwort	P10 Anleitung
Status	In Vorbereitung	Referenz	tkw6j
Gemeinde	Testdorf 1 [9901]	Organisationseinheit	Second Level Support
Grundbuch	XF99 - Testdorf 1 - SIX Testgrundbuch Fr...	Kaufpreis	100'000.00
Grundstück(e)		Grundpfandrecht(e)	
Testdorf 1 (9901) / CH613108627203 / 52110461 / - / 9901 / - Testzone		Betrag (CHF)	Freigabe
		Register-Schuldbrief	100'000.00 Erhalten, Depotübertrag
		Register-Schuldbrief	100'000.00 Erhalten, Depotübertrag
Bisherige(r) Eigentümer		Neue(r) Eigentümer	
Müller Ida, 1952, Zürich Müller Ulrich Walter, 1949, Zürich		Mustermann Peter, 1980, Zürich	
Beteiligte Partner		Zahlungsmodul	
Kreditinstitut Verkäufer	N 5211 - Testbank 1 - Nominee, Bern	Keine Zahlungen	Valutadatum
Kreditinstitut Käufer	N 4333 - Zürcher Kantonalbank, Zürich		Eingang
			0.00
			Ausgang
			0.00
Dokumente		Grundbuchanmeldung	
Keine Dokumente		Noch nicht definiert	

Bild 32: Schuldbrieffreigabe erhalten

Nach Erhalt der Schuldbrieffreigabe durch die Verkäufer Bank kann unter «Aufgaben / Mitteilungen» die Schuldbrieffreigabe angenommen oder zurückgewiesen werden.

Aufgaben / Mitteilungen			1 - 8, 8 Datensätze gefunden	Aktualisieren
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am		
 Schuldbrieffreigabe	Pendent	23.11.2020 - 11:00:22		
 Anfrage Notariat an Kreditinstitut Verkäufer	Versandt	23.11.2020 - 10:47:10		
 Bestätigung Teilnahme Kreditinstitut Käufer	Erlедigt	18.11.2020 - 13:18:02		
 Bestätigung Teilnahme Kreditinstitut Verkäufer	Erlедigt	18.11.2020 - 13:17:24		
 Einladung Kreditinstitut Käufer	Versandt	18.11.2020 - 13:04:46		
 Einladung Kreditinstitut Verkäufer	Versandt	18.11.2020 - 13:04:22		
 Ausladung Kreditinstitut Käufer	Versandt	18.11.2020 - 13:04:13		
 Einladung Kreditinstitut Käufer	Versandt	18.11.2020 - 13:03:45		

Bild 33: Schuldbrieffreigabe erhalten

Bei der Schuldbrieffreigabe kann das Kreditinstitut des Verkäufers eine Vorfälligkeitsentschädigung festlegen. Diese wird in der Aufgabe „Schuldbrieffreigabe“ mit Betrag angezeigt. Zudem wird bei der Annahme der Schuldbrieffreigabe die Zahlung „Vorfälligkeitsentschädigung“ im Zahlungsmodul in der Zahlungsstranche generiert.

Überweisung Restkaufpreis / Vorfälligkeit als Vergütungsauftrag (Bank ist verpflichtet, Verkäuferschaft vorgängig zu informieren)				
Betrag (CHF)	50'000.00			
Konto (IBAN)	CH02 0078 4289 0444 3200 3			
Begünstigter	Hans Muster, 8000 Zuerich			
Dokument	Kategorie	Kontext	Status	Datum / Zeit
Keine Datensätze gefunden				

Bild 34: Vorfälligkeitsentschädigung in der Schuldbrieffreigabe

Wird die Schuldbrieffreigabe angenommen, so wechselt der Status im Cockpit von «Erhalten» auf «Bestätigt».

Handänderung				
Geschäftsfall-ID	2020111800036	Stichwort	P10 Anleitung	
Status	In Vorbereitung	Referenz	tkw6j	
Gemeinde	Testdorf 1 [9901]	Organisationseinheit	Second Level Support	
Grundbuch	XF99 - Testdorf 1 - SIX Testgrundbuch Fr...	Kaufpreis	100'000.00	
Grundstück(e)		Grundpfandrecht(e)		
Testdorf 1 (9901) / CH613108627203 / 52110461 / - / 9901 / - Testzone		Betrag (CHF)	Freigabe	
		Register-Schuldbrief	100'000.00	Bestätigt, Depotübertrag
		Register-Schuldbrief	100'000.00	Bestätigt, Depotübertrag
Bisherige(r) Eigentümer		Neue(r) Eigentümer		
Müller Ida, 1952, Zürich Müller Ulrich Walter, 1949, Zürich		Mustermann Peter, 1980, Zürich		
Beteiligte Partner		Zahlungsmodul		
Kreditinstitut Verkäufer	N 5211 - Testbank 1 - Nominee, Bern	Keine Zahlungen	Valutadatum	Eingang
Kreditinstitut Käufer	N 4333 - Zürcher Kantonalbank, Zürich			Ausgang
				0.00
				0.00
Dokumente		Grundbuchanmeldung		
Keine Dokumente		Noch nicht definiert		

Bild 35: Schuldbrieffreigabe bestätigt

Wird die Schuldbrieffreigabe zurückgewiesen, so wechselt der Status im Cockpit von «Erhalten» auf «Abgelehnt».

Grundstück(e)		Grundpfandrecht(e)		
Testdorf 1 (9901) / CH613108627203 / 52110461 / - / 9901 / - Testzone		Betrag (CHF)	Freigabe	
		Register-Schuldbrief	100'000.00	Abgelehnt
		Register-Schuldbrief	100'000.00	Abgelehnt

Bild 36: Schuldbrieffreigabe abgelehnt

2.9 Zahlungsmodul

2.9.1 Unterstützte Zahlungsarten

Im Zahlungsmodul werden alle Zahlungen pro Geschäftsfall verwaltet. Das beinhaltet das Abrufen der Gelder aus Unwiderruflichen Zahlungsversprechen (UZV) wie auch das Erfassen und Auslösung von Zahlungen im Auftrag der Parteien. Folgende Zahlungen sind möglich:

▾ Handänderung - Zahlungsmodul

Zahlung hinzufügen: [Aussernotariell](#) [Hypothek](#) [Restkaufpreis/Vorfälligkeit](#) [IBAN-Zahlung](#) [QR-Rechnung](#) [Einzahlungsschein \(orange\)](#) [Einzahlungsschein \(rot\)](#)

Bild 37: Zahlungsarten

Aussernotariell	<p>Es handelt sich dabei um Angaben über Zahlungen, welche nicht durch das Notariat abgewickelt werden (z.B. „Anzahlung an Käufer“ oder „Anzahlung an Makler“). Diese werden in der Zahlungsübersicht und -dokumenten angezeigt.</p> <p>Hinweis: die Daten unter „Aussernotariell“ dienen ausschliesslich zu Informationszwecken, z.B. um die Vollständigkeit beim Zahlungsdokument anzeigen zu können. Es werden keine Zahlungen ausgeführt.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>▾ Handänderung - Aussernotarielle Zahlung</p> <p>Status Zur Information</p> <p>Zahlung <input style="width: 150px;" type="text"/></p> <p>Betrag (CHF) <input style="width: 150px;" type="text"/></p> <p><input type="button" value="Zurück"/></p> </div> <p>Bild 38: Erfassungsmaske für aussernotarielle Zahlungen</p> <p><u>Legende:</u></p> <p>Status: Die Informationen zu einer aussernotariellen Zahlung dient zu Informationszwecken, z.B. im Zahlungsdokument</p> <p>Zahlung Text wird nur in die Zahlungsdokumente übernommen</p> <p>Betrag Betrag der aussernotariellen Zahlung</p>
Hypothek	<p>Über „Hypothek“ können ausschliesslich Zahlungen zwecks Tilgung bestehender Hypotheken beim Kreditinstitut der Verkäuferschaft abgewickelt werden, welche in Zusammenhang mit einer Freigabe-Erklärung stehen.</p> <p>Hinweis: Angaben zu Kontoverbindungen sind nicht notwendig, da die Zahlung direkt im Zahlungsverkehrssystem SIC an die begünstigte Bank automatisiert erfolgt.</p>

	<div data-bbox="518 342 1501 672"> <p>Handänderung - Tilgung Hypothek</p> <p>Status: Nicht freigegeben</p> <p>Zahlung: <input type="text"/></p> <p>Betrag (CHF): <input type="text"/></p> <p>Valuta: <input type="text"/></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Begünstigter TN</th> <th>SIC-Teilnehmer-Nr.</th> <th>Bankreferenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9357 / Testbank 3 - Neu Not.Nominee</td> <td>235</td> <td>Live Anmeldung TG 1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zurück</p> </div> <p>Bild 39: Erfassungsmaske für aussernotarielle Zahlungen</p> <p><u>Legende:</u></p> <p>Status: Status bezüglich dieser Zahlung (Erfasst, Nicht freigegeben, Freigegeben, Ausgeführt)</p> <p>Zahlung: Text wird nur in die Zahlungsdokumente übernommen</p> <p>Betrag: Betrag der SIC-Zahlung</p> <p>Valuta: Logisches Ereignisdatum (z.B. Grundbuchanmeldung)</p>	Begünstigter TN	SIC-Teilnehmer-Nr.	Bankreferenz	9357 / Testbank 3 - Neu Not.Nominee	235	Live Anmeldung TG 1
Begünstigter TN	SIC-Teilnehmer-Nr.	Bankreferenz					
9357 / Testbank 3 - Neu Not.Nominee	235	Live Anmeldung TG 1					
<p>Restkaufpreis / Vorfälligkeit (Manuelle Erfassung)</p>	<p>Als Vorfälligkeit wird eine Vergütung bezeichnet, wenn das Kreditinstitut der Verkäuferschaft ausdrücklich die Vergütung des Nettoerlöses in der Freigabe-Erklärung auf ein vordefiniertes Konto als Bedingung gestellt hat (z.B. zwecks Amortisation weiterer Kredite). Es kann auch andere Gründe als Vorfälligkeit geben, weshalb ein Kreditinstitut die Vergütung des Nettoestkaufpreises wünscht.</p> <p>Um den Geldwäscherei-Vorgaben Rechnung zu tragen, wird als Zahlender standartmässig der Käufer eingesetzt. Bei mehreren Käufern sind alle Zahlende aufzuführen.</p> <p>Hinweis: Diese Zahlungsart soll nur in Ausnahmefällen zur Anwendung kommen und bedarf der Zustimmung der Verkäuferschaft.</p> <div data-bbox="518 1478 1501 1807"> <p>Handänderung - Zahlung Restkaufpreis / Vorfälligkeit</p> <p>Status: Nicht freigegeben</p> <p>Zahlung: <input type="text"/></p> <p>Betrag (CHF): <input type="text"/></p> <p>Valuta: <input type="text"/></p> <p>Zahlender: <input type="text" value="Zidane Zinedine, Bahnhofstrasse 5, 8000 Zuerich"/></p> <p>Zahlungszweck: <input type="text"/></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Begünstigter TN</th> <th>Konto (IBAN)</th> <th>Begünstigter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4445 / Testbank am Bodensee</td> <td>CH0200784289044432003</td> <td>Hans Muster, 8000 Zuerich</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>Bild 40: Erfassungsmaske für Zahlung Restkaufpreis / Vorfälligkeit</p> <p><u>Legende:</u></p> <p>Status: Status bezüglich dieser Zahlung (Erfasst, Nicht freigegeben, Freigegeben, Ausgeführt)</p>	Begünstigter TN	Konto (IBAN)	Begünstigter	4445 / Testbank am Bodensee	CH0200784289044432003	Hans Muster, 8000 Zuerich
Begünstigter TN	Konto (IBAN)	Begünstigter					
4445 / Testbank am Bodensee	CH0200784289044432003	Hans Muster, 8000 Zuerich					

	<p>Zahlung Text wird nur in die Zahlungsdokumente übernommen</p> <p>Betrag Betrag der Nettoerlös-Zahlung (es sind mehrere Nettoerlös-Zahlungen möglich)</p> <p>Valuta Logisches Ereignis (z.B. Grundbuchanmeldung)</p> <p>Zahlender Bisheriger oder neuer Eigentümer (kann via Lupensymbol selektiert werden)</p> <p>Zahlungszweck Text wird dem Zahlungsempfänger angezeigt</p>
<p>IBAN-Zahlung</p>	<p>Als Vergütungs-Zahlung werden Zahlungen gemäss Kaufvertrag bezeichnet, welche nicht bereits anderweitig (z.B. Bank-Zahlung zwecks Amortisation der Hypothek) erfasst wurden. Üblicherweise werden Gebühren, Steuern, Restkaufpreis bzw. Netto-Restkaufpreis gemäss Auftrag der Verkäuferschaft mittels Vergütungs-Zahlung überwiesen. Es sind nur Vergütungen auf ein Konto bei einer Bank in der Schweiz möglich.</p> <p>Um den Geldwäscherei-Vorgaben Rechnung zu tragen, wird als Zahlender standartmässig der Käufer eingesetzt. Bei mehreren Käufern sind alle Zahlende aufzuführen.</p> <p>Hinweis: Es können ausschliesslich Zahlungen auf Schweizer IBAN prozessiert werden.</p> <div data-bbox="517 1084 1544 1809" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>▼ Handänderung - IBAN-Zahlung</p> <p>Status Nicht freigegeben</p> <p>Zahlung <input type="text"/></p> <p>Betrag (CHF) <input type="text"/></p> <p>Valuta <input type="text" value="▼"/></p> <p>Zahlender <input type="text" value="P10 Testpayer
Seller-Street
8032 Testdorf-TA"/></p> <p>Begünstigter <input type="text"/></p> <p>Konto (IBAN) <input type="text"/></p> <p>Zahlungszweck <input type="text"/></p> </div> <p>Bild 41: Erfassungsmaske für IBAN-Zahlung</p> <p><u>Legende:</u></p> <p>Status: Status bezüglich dieser Zahlung (Erfasst, Nicht freigegeben, Freigegeben, Ausgeführt)</p>

	<p>Zahlung Text wird nur in die Zahlungsdokumente übernommen</p> <p>Betrag Zahlungsbetrag</p> <p>Valuta Logisches Ereignisdatum (z.B. Grundbuchanmeldung)</p> <p>Zahlender Käufer</p> <p>Begünstigter Vollständiger Name des Begünstigten erforderlich (Adresse optional)</p> <p>Zahlungszweck Text wird dem Zahlungsempfänger angezeigt</p>
QR-Rechnung	<p>Die Eingabefelder sind auf eine Zahlung basierend auf den QR-Daten abgestimmt und validieren die Eingaben auf deren Korrektheit in Bezug zur QR-IBAN sowie die eingegebene Referenznummer.</p> <p>Kurzbeschrieb QR-Rechnung im Zahlungsmodul eingeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Zahlungsmodul auf QR-Rechnung klicken 2. Daten zur Zahlung erfassen, alle Eingaben sind Pflichteingaben a. Zahlung (- Bezeichnung) b. Betrag eingeben c. logisches Valuta auswählen d. Zahlenden und Begünstigten erfassen e. QR-IBAN eingeben f. QR-Referenz eingeben g. Zahlungszweck eingeben h. Klick auf den Button «Hinzufügen» <p>Beim Hinzufügen wird sowohl die QR-IBAN als auch die QR-Referenz auf deren formale Korrektheit validiert (Kurzbeschrieb formale Regeln siehe weiter unten). Bei einer invaliden QR-IBAN oder -Referenz wird eine entsprechende Fehlermeldung angezeigt.</p> <p>Kurzinformation zur QR-IBAN Die QR-IBAN muss zwingend eine QR-Identifikationsnummer (eng. QR-IID - institution identification) im Bereich von 30000 bis 31999 enthalten und formal dem Standard ISO 13616 folgen Beispielhafte QR-IBAN:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CH26 30808 XXXXX XXXXX XX 30808 ist dabei die QR-IID • CH66 30000 XXXXX XXXXX XX 30000 ist dabei die QR-IID <p>Detaillierte Informationen zur QR-IBAN unter «https://www.paymentsstandards.ch» im Bereich «Kommunikationsmatrix» zur Verfügung.</p> <p>Kurzinformation zur QR-Referenz: Die QR-Referenz entspricht im Aufbau der ESR-Referenz (immer 26 numerische Zeichen gefolgt von einer Prüfziffer nach Modulo 10 rekursiv). Beispielhafte QR-Referenz: 12 34567 89012 34567 89012 34567</p>

<p>Einzahlungsschein (orange)</p>	<p>Unter Einzahlungsschein (orange) werden die Zahlungen gemäss Kaufvertrag bezeichnet, für welche ein oranger Einzahlungsschein vorliegt. Sollte kein oranger EZS verfügbar sein, ist alternativ eine Vergütungs-Zahlung auf ein Konto mittels IBAN möglich. Üblicherweise werden Rechnungen in Zusammenhang mit einer Handänderung mittels orangem Einzahlungsschein beglichen (z.B. Grundbuchgebühren).</p> <p>Um den Geldwäscherei-Vorgaben Rechnung zu tragen, wird als Zahlender standartmässig der Käufer eingesetzt. Bei mehreren Käufern sind alle Zahlende aufzuführen.</p> <div data-bbox="518 698 1497 1205" data-label="Form">  </div> <p>Bild 42: Erfassungsmaske für Zahlungen mittels orangem Einzahlungsschein</p> <p><u>Legende:</u></p> <p>Status: Status bezüglich dieser Zahlung (Erfasst, Nicht freigegeben, Freigegeben, Ausgeführt)</p> <p>Zahlung Text wird nur in die Zahlungsdokumente übernommen</p> <p>Betrag Betrag der Vergütungszahlung per orangem EZS</p> <p>Valuta Logisches Ereignis (z.B. Grundbuchanmeldung)</p> <p>Begünstigter Vollständiger Name des Begünstigten erforderlich (Adresse optional)</p> <p>Konto Konto-Nr. gemäss orangem Einzahlungsschein</p> <p>Referenz-Nr. Referenz-Nr. gemäss orangem Einzahlungsschein</p>
<p>Einzahlungsschein (rot)</p>	<p>Unter Einzahlungsschein (rot) werden die Zahlungen gemäss Kaufvertrag bezeichnet, für welche ein roter Einzahlungsschein vorliegt. Sollte kein roter EZS verfügbar sein, ist alternativ eine Vergütungs-Zahlung auf ein Konto mittels IBAN möglich. Bei der Zahlung muss ein „Zahlender“ angegeben werden.</p> <p>Um den Geldwäscherei-Vorgaben Rechnung zu tragen, wird als Zahlender standartmässig der Käufer eingesetzt. Bei mehreren Käufern sind alle Zahlende aufzuführen.</p>

	<div data-bbox="518 347 1508 840"> <p>Handänderung - Roter Einzahlungsschein</p> <p>Status Nicht freigegeben</p> <p>Zahlung <input type="text"/></p> <p>Betrag (CHF) <input type="text"/></p> <p>Valuta <input type="text"/></p> <p>Zahlender <input type="text"/></p> <p>Begünstigter <input type="text"/></p> <p>Konto (Postkonto-Nummer) <input type="text"/></p> <p>Zahlungszweck <input type="text"/></p> <p><input type="button" value="Zurück"/></p> </div> <p>Bild 43: Erfassungsmaske für Zahlungen mittels rotem Einzahlungsschein</p> <p><u>Legende:</u></p> <p>Status: Status bezüglich dieser Zahlung (Erfasst, Nicht freigegeben, Freigegeben, Ausgeführt)</p> <p>Zahlung Text wird nur in die Zahlungsdokumente übernommen</p> <p>Betrag Betrag der Vergütungszahlung mittels rotem EZS</p> <p>Valuta Logisches Ereignis (z.B. Grundbuchanmeldung)</p> <p>Zahlender Käufer</p> <p>Begünstigter Vollständiger Name des Begünstigten erforderlich (Adresse optional)</p> <p>Konto Konto-Nr. gemäss rotem Einzahlungsschein</p> <p>Zahlungszweck Referenz-Nr. gemäss rotem Einzahlungsschein</p>
Valuta	<p>Alle Zahlungen sind eine ereignisbezogene Valuta gemäss Kaufvertrag zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Beurkundung Kaufvertrag - Bei Anmeldung Grundbuch - Bei 1. Termin gemäss Kaufvertrag - Bei 2. Termin gemäss Kaufvertrag <p>Da nur das Notariat (nicht aber die Kreditinstitute) die Bankwerkstage kennt, wann die Zahlungen erfolgen sollen, macht es Sinn, dass diese auch durch das Notariat erfasst werden.</p>

Zu beachten:

Im Zahlungsmodul können ab jetzt nur noch Schweizer IBAN-Kontonummer (Präfix CH) erfasst werden. Bei Verwendung einer IBAN-Kontonummer mit einem anderen Präfix als «CH», wird beim

Hinzufügen (Button «Hinzufügen») die Kontonummer geprüft und folgende Meldung angezeigt:
«Zahlungen sind nur auf ein IBAN-Konto in der Schweiz möglich. Bitte geben Sie Ihre CH-IBAN ein.»

2.9.2 Zahlungsmodul

Die so erfassten Zahlungen werden im Zahlungsmodul nach ereignisbezogener Valuta gegliedert dargestellt. Zusätzlich werden auch allfällige durch das Kreditinstitut des Verkäufers erfasste Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Amortisationen angezeigt, welche bis zur Freigabe jederzeit mutiert werden können. Die Zahlung „Amortisation Hypothek“ wird basierend auf dem Betrag und bei der Annahme in der Schuldbriefreigabe erzeugt.

Handänderung - Zahlungsmodul						
Zahlung hinzufügen: Aussernotariell Hypothek Restkaufpreis/Vorfälligkeit IBAN-Zahlung QR-Rechnung Einzahlungsschein (orange) Einzahlungsschein (rot)						
Kaufpreis (inkl. Inventar)						1'400'001.00
Zahlung	Freigabe	Datum	Eingang	Ausgang	Saldo	
Aussernotariell			1'190'001.00	1'190'001.00		
TA-Kompensationsbetrag			595'000.50	595'000.50	0.00	
TA-Kompensationsergänzung			595'000.50	595'000.50	0.00	
Bei Beurkundung Kaufvertrag		<input type="text"/>				
UZV (Auto-Testbank 4)			104'000.00		104'000.00	
Teilrest 1./1. (Bei Beurkundung Kaufvertrag)				104'000.00	0.00	
Bei Anmeldung Grundbuch		<input type="text"/>				
UZV (Auto-Testbank 4)			106'000.00		106'000.00	
Amortisation Hypothek				100'000.00	6'000.00	
Teilrest 1./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	4'500.00	
Steueranteil Vergütung 2./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	3'000.00	
Gebühren EZ orange 3./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	1'500.00	
Partizipation EZ rot 4./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	0.00	
Total Zahlungen			1'400'001.00	1'400'001.00	0.00	
Zahlungsdokument (komplett) Zahlungsdokument (Käufer) Zahlungsdokument (Verkäufer)						

Bild 44: Zahlungsmodul

Zu beachten:

- Aussernotarielle Zahlungen lösen keine effektiven Zahlungen aus. Die Angaben dienen zur vollständigen Darstellung der Zahlungsmodalitäteneingegeben werden.
- Technisch erfolgt die Zuteilung der Zahlungsstranche (bei Beurkundung Kaufvertrag, bei Anmeldung Grundbuch, bei 1. oder 2. Zahlungstermin gemäss Kaufvertrag) bereits durch die Bank beim Erfassen des UZV. Es wird empfohlen, bereits bei der Einladung die Bank darauf hinzuweisen, wie die Unwiderruflichen Zahlungsverprechen (UZV) zu erfolgen haben.
- Es besteht die Möglichkeit, dass ein Kreditinstitut im Rahmen eines UZV einen höheren Betrag zur Verfügung als benötigt. In diesem Fall passt das Notariat im Zahlungsmodul den Betrag nach unten an, so dass der Saldo CHF 0.00 ergibt.
- Falls die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung nicht erstellt werden kann (z.B. bei mehr als einem Eigentümer als Zahlender), zeigt Terravis die Meldung „Die Vorfälligkeitsentschädigung

konnte nicht hinzugefügt werden. Bitte stellen Sie sicher, die Zahlungsbedingungen zu erfüllen.“.

- Wird eine angenommene Schulbrieffreigabe abgelehnt, wird auch eine allenfalls generierte Vorfälligkeitsentschädigung entfernt.

Bei der Zahlungserstellung für Vergütungen/Restkaufpreis kann der Zahlende aus den involvierten Eigentümern (Käufer/Verkäufer) ausgewählt werden. Dafür gibt es neben dem Feld „Zahlender“ ein Lupensymbol mit dem ein Pop-Up mit den involvierten Eigentümern zur Auswahl geöffnet wird. Der ausgewählte Eigentümer wird ins Feld „Zahlender“ übernommen.

▼ Auswahl Eigentümer-Adresse

Bisherige(r) Eigentümer

Name	Adresse
Eggimann Marcel	Luzernstrasse 82 4950 Huttwil

Neue(r) Eigentümer

Name	Adresse
Zidane Zinedine	Bahnhofstrasse 5 8000 Zuerich

Bild 45: Auswahl Zahlender

2.9.3 Zahlungseingang

Zahlungseingänge ergeben sich aus akzeptierten UZV der Kreditinstitute. Diese Gelder werden bei der Zahlungsabwicklung direkt aus dem Zahlungsverkehrssystem SIC abgebucht, ohne Interaktion durch das betroffene Kreditinstitut. Zwingende Voraussetzung ist das Erfüllen der Bedingungen aus dem UZV.

2.9.4 Freigabe Zahlungstranchen

Die Freigabe der Zahlungstranchen erfolgt durch die Urkundsperson (Voraussetzung: Berechtigung „Notary in Person“) und führt zur Ausführung der Zahlung zu den gegebenen Valuta-Datumsangaben. Ausgelöst wird die Zahlungstranche durch Klicken auf das entsprechende Pause-Symbol und anschliessendem Klick auf die Bestätigen-Taste. Das Pause-Symbol wird hierbei durch ein Wiedergabe-Symbol ersetzt. Die Freigabe kann, solange die Zahlung noch nicht ausgeführt worden ist, durch Klick auf das Wiedergabe-Symbol und erneuten Bestätigen pausiert werden. Entsprechend ändert sich das Wiedergabe-Symbol zum Pause-Symbol.

Abhängigkeiten

Kaufpreis	Um das Zahlungsmodul zu öffnen, ist zuvor der Kaufpreis in den Kopfzeilen anzugeben (siehe Kapitel 2.3).
-----------	--

Vergütungszahlungen	Es müssen analog E-Banking-Zahlungen korrekte und vollständige Angaben zum Endbegünstigten (Konto-Inhaber der IBAN-Nummer) gemacht werden.
Valuta-Datum	Das Valuta-Datum muss ein gültiges SIC-Zahlungsdatum sein (keine Wochenenden und Feiertage) und darf nicht in der Vergangenheit liegen. Das Valuta-Datum muss in zeitlich aufsteigender Reihenfolge zu anderen bestehenden Zahlungstranchen sein (Bei Beurkundung Kaufvertrag, Bei Anmeldung Grundbuch, Bei 1. Termin gemäss Kaufvertrag, Bei 2. Termin gemäss Kaufvertrag).
Zahlungstranchen	Je Zahlungstranche muss der Saldo der Zahlungsein- und ausgänge CHF 0.00 betragen.
Saldo Total	Der Saldo im Zahlungsmodul muss CHF 0.00 betragen, was bedeutet, dass alle Zahlungseingänge Zahlungsausgänge gegenüberstehen. Solange diese Bedingung nicht erfüllt ist, ist keine Zahlungs-auslösung möglich.
Freigabe Zahlungen	Die Freigabe der Zahlungen ist nur durch eine Urkundsperson (Rolle „Notary in Person“) möglich. Die Rolle „Notary in Person“ kann aus Sicherheitsgründen nur durch SIX Terravis im schriftlichen Auftrag des Vertragspartners zugeteilt werden. Wurde eine Zahlung freigegeben, können die zu dieser Freigabe bestehenden UZV nicht mehr aufgehoben werden.
Anmeldung ans Grundbuch auslösen	Wurde die Anmeldung an das Grundbuch gesendet und es kam zu einem Hauptbucheintrag, sind keine Eingaben im Zahlungsmodul mehr möglich, sofern keine Zahlungen mit Valuta-Datum in der Zukunft vorerfasst und freigegeben worden sind.

2.9.5 Dokument Zahlungsmodalitäten

Bei Bedarf können die Zahlungsmodalitäten als PDF-Dokument durch Klick auf die Zahlungsdokument-Links erstellt werden:

- Zahlungsdokument (komplett)
- Zahlungsdokument (Sicht Käufer)
- Zahlungsdokument (Sicht Verkäufer)

Je nach Status der Zahlungen werden diese entsprechend in den einzelnen Zahlungsdokumenten angezeigt (z.B. „Erfasst“; „Nicht freigegeben“; „Freigegeben“; „Ausgeführt“).

Handänderung - Zahlungsmodul

Zahlung hinzufügen: Aussemtoriell Hypothek Restkaufpreis/Vorfälligkeit IBAN-Zahlung QR-Rechnung Einzahlungsschein (orange) Einzahlungsschein (rot)

Kaufpreis (inkl. Inventar) 1'400'001.00

Zahlung	Freigabe	Datum	Eingang	Ausgang	Saldo
Aussemtoriell			1'190'001.00	1'190'001.00	
TA-Kompensationsbetrag			595'000.50	595'000.50	0.00
TA-Kompensationsergänzung			595'000.50	595'000.50	0.00
Bei Beurkundung Kaufvertrag		<input type="text"/>			
UZV (Auto-Testbank 4)			104'000.00		104'000.00
Teilrest 1./1. (Bei Beurkundung Kaufvertrag)				104'000.00	0.00
Bei Anmeldung Grundbuch		<input type="text"/>			
UZV (Auto-Testbank 4)			106'000.00		106'000.00
Amortisation Hypothek				100'000.00	6'000.00
Teilrest 1./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	4'500.00
Steueranteil Vergütung 2./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	3'000.00
Gebühren EZ orange 3./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	1'500.00
Partizipation EZ rot 4./4. (Bei Anmeldung Grundbuch)				1'500.00	0.00
Total Zahlungen			1'400'001.00	1'400'001.00	0.00

Zahlungsdokument (komplett) | Zahlungsdokument (Käufer) | Zahlungsdokument (Verkäufer)

Bild 46: Auswahl Zahlungsdokument

2.9.6 Bewirtschaftung Zahlungsempfänger

Während der Erfassung von Zahlungen im Zahlungsmodul, können wiederholt verwendete Zahlungsempfänger bewirtschaftet und bereits gespeicherte Zahlungsempfänger gesucht sowie ausgewählt bzw. in die Zahlung übernommen werden.

1. Struktur eines Zahlungsempfängers

Ein Zahlungsempfänger besteht aus zwei Teilen:

- Kontonummer (Postkonto, IBAN)
- Adresse des Begünstigten

2. Mit der Bewirtschaftung unterstützte Zahlungsarten

- Vergütung
- Einzahlungsschein (orange)
- Einzahlungsschein (rot)

3. Zahlungsempfänger erfassen, speichern und auswählen

Zahlungsempfänger können während der Erfassung einer Zahlung (unterstützte Zahlungsarten siehe oben) erfasst und gespeichert werden.

Beispiel anhand einer Zahlungsart IBAN-Zahlung:

- Im Zahlungsmodul auf den Link „IBAN-Zahlung“ klicken und in der angezeigten Erfassungsmaske den Button  oder  klicken

Handänderung - Zahlungsmodul

Zahlung hinzufügen: Aussemtoriell Hypothek Restkaufpreis/Vorfälligkeit **IBAN-Zahlung** QR-Rechnung Einzahlungsschein (orange) Einzahlungsschein (rot)

Bild 47: Zahlungsmodul

▼ Handänderung - IBAN-Zahlung

Status Nicht freigegeben

Zahlung

Betrag (CHF)

Valuta

Zahlender 

Begünstigter   2

Konto (IBAN)

Zahlungszweck

Bild 48: Vergütungs-Zahlung

- b. Im angezeigten Pop-Up die Daten zum Zahlungsempfänger eingeben und auf hinzufügen klicken. Es besteht auch die Möglichkeit widerkehrende Begünstigte im Adressbuch zu speichern. Mittels Abfrage Button erscheinen alle gespeicherten Begünstigten, welche vorgängig gespeichert wurden.

▼ Begünstigten - Suchen

Kontonummer

Begünstigter

Kontonummer	Begünstigter
<input type="radio"/> CH04 8128 1000 0060 3345 0	Steueramt Testdorf Testweg1 9901 Testdorf

Bild 49: Begünstigten - Suchen

Die Kontonummer und die Angaben zum Begünstigten sind Pflichteingaben.

Hinweis:

Das Format der Kontonummer wird überprüft und bei ungültigen Eingaben werden dementsprechende Fehlermeldungen angezeigt.

Fehlermeldung bei ungültiger IBAN:

Fehler

 • Konto (IBAN): Ungültiges Format für 'Konto (IBAN)'. Mögliche Formate: - CH93 0076 2011 6238 5295 7 - CH86 0023 1231 4470 8824 H - LI97 0880 0000 0123 4567 6

Fehlermeldung bei ungültigem Postkonto:

Fehler

 • Ungültiges Format für 'Konto (ESR-Teilnehmer)'. Mögliche Formate: - 01-2234-0 - 50-1234-0

c. Der Zahlungsempfänger wird gespeichert und in der Liste angezeigt

▼ Begünstigten - Suchen

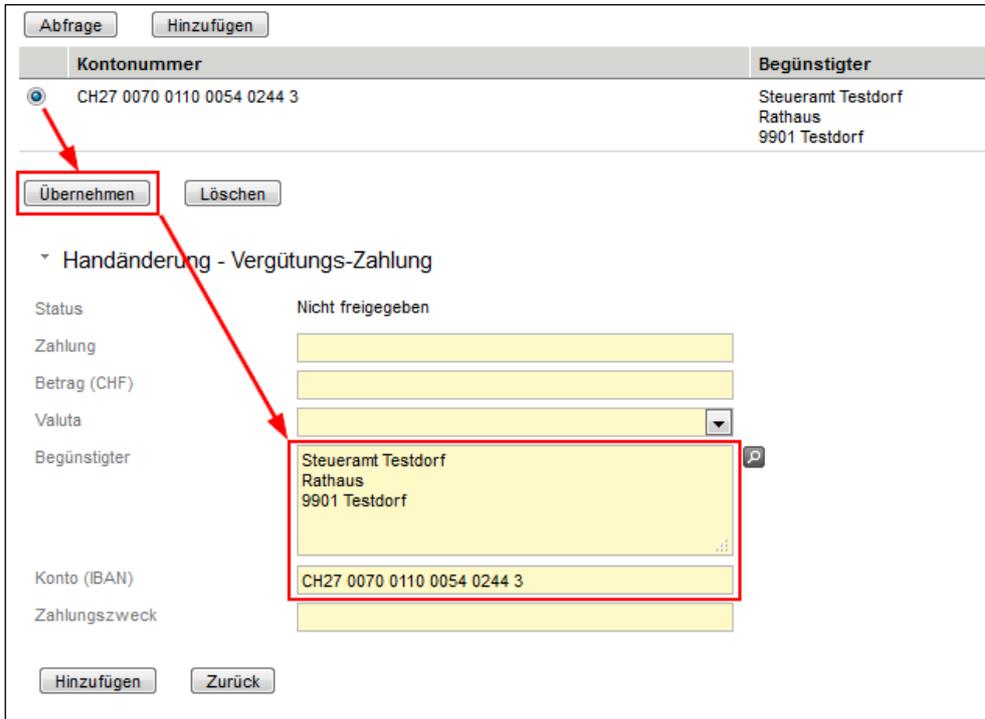
Kontonummer

Begünstigter

	Kontonummer	Begünstigter
<input type="radio"/>	CH04 8128 1000 0060 3345 0	Steueramt Testdorf Testweg 11 9901 Testdorf

Bild 50: Begünstigten - Suchen

d. Um den Zahlungsempfänger zu verwenden, zuerst auf den Radio-Button klicken und dann mit dem Button „Übernehmen“ zur Zahlung hinzufügen.



Abfrage Hinzufügen

Kontonummer	Begünstigter
<input checked="" type="radio"/> CH27 0070 0110 0054 0244 3	Steueramt Testdorf Rathaus 9901 Testdorf

Übernehmen Löschen

Handänderung - Vergütungs-Zahlung

Status: Nicht freigegeben

Zahlung:

Betrag (CHF):

Valuta:

Begünstigter: Steueramt Testdorf
Rathaus
9901 Testdorf

Konto (IBAN): CH27 0070 0110 0054 0244 3

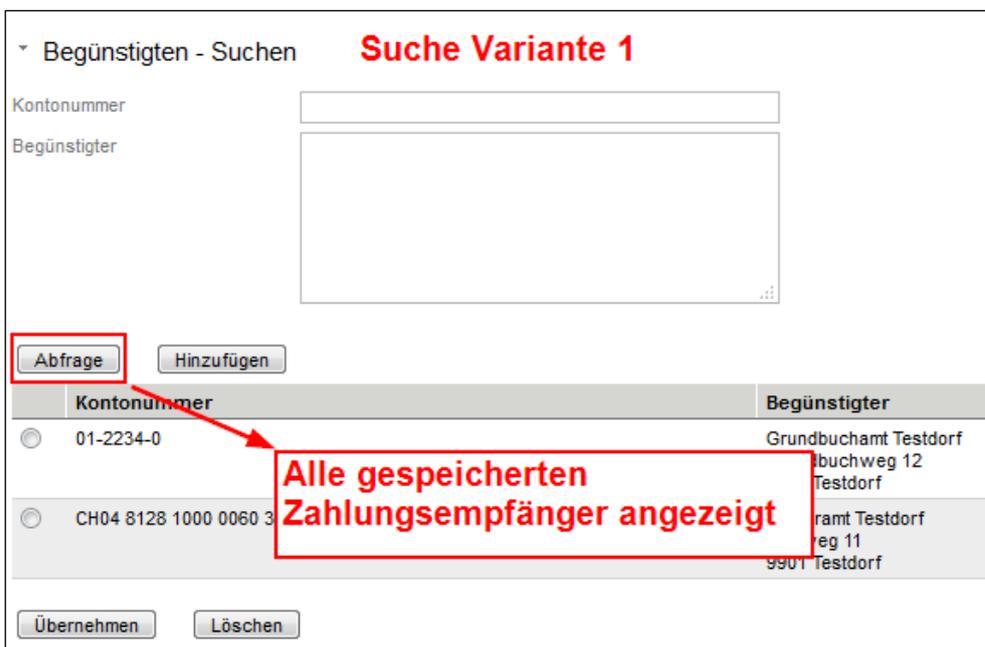
Zahlungszweck:

Hinzufügen Zurück

Bild 51: Details zum Begünstigten

4. Gespeicherte Zahlungsempfänger suchen

- Öffnen des Pop-Up zur Suche von Zahlungsempfänger ist gleich wie unter Punkt 3a (siehe oben)
- Variante 1:** Alle gespeicherten Zahlungsempfänger auflisten:
Ohne Eingabe von Kontonummer und/oder Begünstigter auf den Button „Abfrage“ klicken



Begünstigten - Suchen **Suche Variante 1**

Kontonummer:

Begünstigter:

Abfrage Hinzufügen

Kontonummer	Begünstigter
<input type="radio"/> 01-2234-0	Grundbuchamt Testdorf Buchweg 12 Testdorf
<input type="radio"/> CH04 8128 1000 0060 3	Steueramt Testdorf Reg 11 9901 Testdorf

Übernehmen Löschen

Alle gespeicherten Zahlungsempfänger angezeigt

Bild 52: Begünstigten - Suchen - Abfrage

- c. **Variante 2:** Suche nach einem spezifischen Zahlungsempfänger
- i. **Kontonummer:** Die Kontonummer muss vollständig und formell korrekt eingegeben werden
Beispiele:
IBAN: CH2700700110005402443 oder CH04 8128 1000 0060 3345 0
Postkonto: 01-2234-0

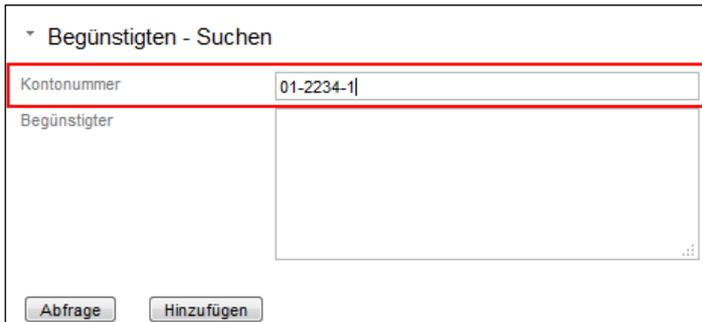
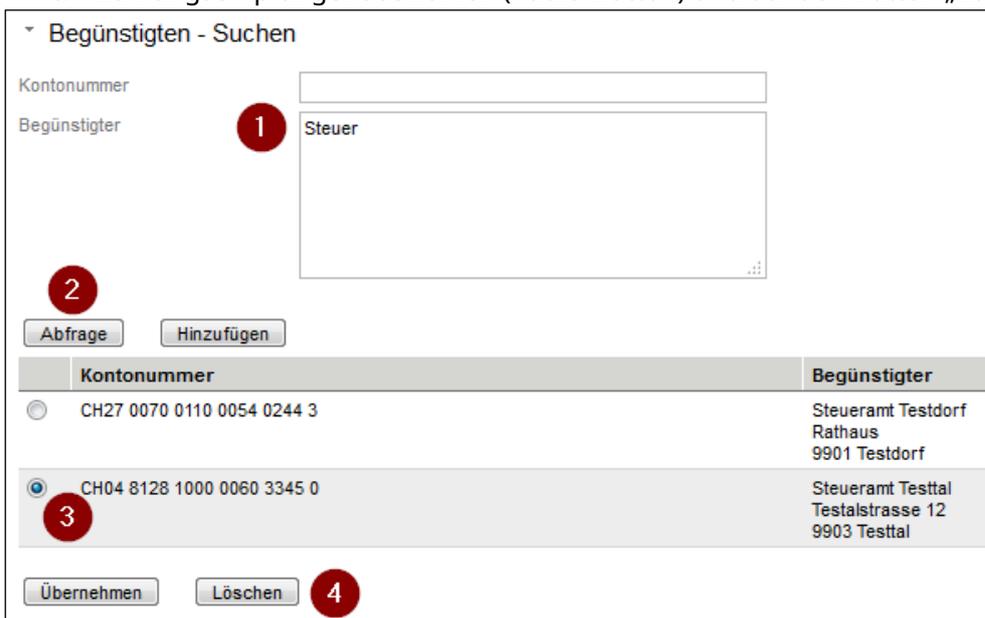


Bild 53: Begünstigten - Suchen - Kontonummer

- ii. **Begünstigter:** Beim Begünstigten kann mit Freitext gesucht werden und es werden alle Treffer angezeigt, bei denen ein Text vorkommt.
Beispiele: Steueramt, Grundbuch, Bern
- d. Die Übernahme eines Zahlungsempfänger erfolgt gleich wie unter Punkt 3d (siehe oben)
- 5. Gespeicherten Zahlungsempfänger löschen**
- a. Öffnen des Pop-Up zur Suche von Zahlungsempfänger ist gleich wie unter Punkt 3a (siehe oben)
- b. Zahlungsempfänger gemäss Punkt 4 (siehe oben) suchen
- c. Zahlungsempfänger auswählen (Radio-Button) und auf den Button „Löschen“ klicken



Kontonummer	Begünstigter
<input type="radio"/> CH27 0070 0110 0054 0244 3	Steueramt Testdorf Rathaus 9901 Testdorf
<input checked="" type="radio"/> CH04 8128 1000 0060 3345 0	Steueramt Testtal Testalstrasse 12 9903 Testtal

Bild 54: Begünstigten - Suchen

d. Der Zahlungsempfänger wurde gelöscht

▼ Begünstigten - Suchen

Kontonummer

Begünstigter

Kontonummer	Begünstigter
<input type="radio"/> CH27 0070 0110 0054 0244 3	Steueramt Testdorf Rathaus 9901 Testdorf

Bild 55: Begünstigten - Suchen

2.9.7 Notifikation für ablaufende Unwiderruflichen Zahlungsverprechen (UZV)

Bei einem bevorstehenden Ablauf der Gültigkeit eines UZV, wird die Urkundsperson nun 3 Tage vor dem Ablaufdatum per Email darüber in Kenntnis gesetzt. Im Email wird mit dem Text „Hinweis: Unwiderrufliches Zahlungsverprechen läuft in 3 Tagen ab“ auf das ablaufende UZV hingewiesen und der Text wird in Deutsch, Französisch und Italienisch angezeigt.

Zu beachten:

- Die entsprechende Email wird an die an die im Feld „Benachrichtigungs-Email“ (Lasche Administration -> Benutzerverwaltung -> Teilnehmer) eingetragene Email-Adresse gesandt.
- Eine Zahlung dessen Valutadatum nach dem Ablaufdatum des UZV liegt wird nicht mehr ausgeführt und im Cockpit geht dementsprechend eine Mitteilung mit dem Fehler ein. In der Mitteilung ist der Grund für die nicht ausgeführte Zahlung beschrieben.

2.10 Dokumenten-Verwaltung

Alle im Verlauf der Handänderung verwendeten und erstellten Dokumente werden in diesem Bereich aufgeführt.

Dokumente 🔍

Eigene	1
Von Partnern erhalten	4

Bild 56: Bereich Dokumente

Mit Hilfe des Lupe-Symbols wird eine Ansicht geöffnet, welche die Dokumente dieser Handänderung listet und die Ansicht der Dokumente ermöglicht.

Handänderung - Dokumente				
Entfernte Dokumente einblenden				
Dokument	Kategorie	Kontext	Status	Datum / Zeit
AuftragErrichtung-1616687256777.pdf	Partner	Auftrag Schuldbrief	Erhalten	25.03.2021 - 16:52:26
Testdokument-Standard.pdf	Eigene	GB-Anmeldung	Zu signieren	26.03.2021 - 11:08:01
Test_Antrag.pdf	Eigene	GB-Anmeldung	Zu signieren	26.03.2021 - 11:08:01

Bild 57: Dokumentenliste

Zu sehen sind die Dokumentendetails, unter anderem wer das Dokument hochgeladen hat, welchen Status hat und wann das Dokument hochgeladen wurde.

Durch Klicken auf den Dokumentennamen öffnet sich das Dokument in einem neuen Browser-Fenster.

2.10.1 Entfernung ungültiger oder veralteter Dokumente

Erhaltene oder durch die Urkundsperson hochgeladene Dokumente können mit dem Status „Entfernt“ markiert werden. Die Markierung erfolgt entweder manuell durch die Urkundsperson mit Klicken auf den entsprechenden Status oder automatisch durch den Geschäftsprozess.

Manuell entfernt werden, können alle Dokumente. Falls ein Dokument in einer vorbereiteten oder abgeschickten Grundbuchanmeldung verwendet wird, wird folgende Meldung angezeigt: „Das Dokument wird in der GB-Anmeldung verwendet und kann nicht entfernt werden.“

Beim Beispiel der Zession wird ein vorhandenes Dokument als entfernt markiert, wenn die Urkundsperson die Schulbriefreigabe zurückgewiesen hat.

Entfernte Dokumente können durch Klicken auf „Entfernte Dokumente einblenden“ wieder angezeigt werden und anschliessend mit Klicken auf den Status „Entfernt“ wieder in den Status „Erhalten“ versetzt werden. Dies kann nur manuell durchgeführt werden.

Handänderung - Dokumente				
Entfernte Dokumente ausblenden				
Dokument	Kategorie	Kontext	Status	Datum / Zeit
AuftragErrichtung-1616687256777.pdf	Partner	Auftrag Schuldbrief	Entfernt	25.03.2021 - 16:52:26
Testdokument-Standard.pdf	Eigene	GB-Anmeldung	Zu signieren	26.03.2021 - 11:08:01
Test_Antrag.pdf	Eigene	GB-Anmeldung	Zu signieren	26.03.2021 - 11:08:01

Bild 58: Ansicht „Entfernte Dokumente einblenden“

2.11 Grundbuchanmeldung

Bei einer Grundbuch-Anmeldung aus dem Terravis-Prozess Handänderung heraus werden technisch alle mit der Handänderung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte einzeln in der erfassten Reihenfolge zeitgleich an das zuständige Grundbuchamt übermittelt. Jede Anmeldung

führt technisch zu einem Tagebuch-Eintrag. Aus technischer Sicht können einzelne Rechtsgeschäfte in das Grundbuch eingetragen oder abgewiesen werden.

Durch das Bearbeiten-Symbol im Abschnitt der Grundbuchanmeldungen im Cockpit wird das Hinzufügen eines Geschäfts ermöglicht.



Bild 59: Grundbuchanmeldung – Geschäft hinzufügen

Durch Klicken auf „Geschäft hinzufügen“ kann anschliessend eine Anmeldung an das Grundbuch erfasst und der entsprechende Rechtsgrundaussweis hochgeladen und dem Geschäft hinzugefügt werden.

Hinweis: bereits digital im Cockpit vorhandene Dokumente können mittels „Dokument auswählen“ als Rechtsgrundaussweis hinzugefügt werden.

Hinweis zu Signier-Service SIX:

Nutzt eine Urkundsperson den Signier-Service von SIX, kann dies im Dialog zum Hochladen des Dokuments durch Auswahl angegeben werden.

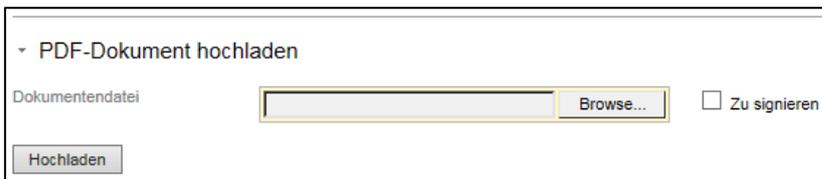


Bild 60: PDF Dokument hochladen

Falls notwendig können weitere Dokumente/Belege hochgeladen, das Dokument durch Klicken auf den Dokumentennamen in einem separaten Fenster angesehen oder durch Klicken auf das Entfernen-Symbol von dieser Grundbuch-anmeldung entfernt werden. Folgende Anmeldungstypen stehen im Menü zur Verfügung: Eigentümerwechsel; Gläubigerwechsel; Schuldbrief-Mutation; Anmerkung; Dienstbarkeit und Weiters Geschäft.

Handänderung - Anmeldung ans Grundbuch erfassen

Stichwort

Anmeldungsstyp

Kommentar an das Grundbuch

Vorhandenes Dokument auswählen

Elektronische Dokumente

Mit_Funktionsnachweis_mit_Verbale.pdf (294.58 KB) Signieren: Funktionsnachweis: Verbal:

Bild 61: Anmeldung ans Grundbuch erfassen

Begriff	Beschreibung
Stichwort	Das Stichwort wird bei der Anmeldung an das Grundbuchamt übermittelt, so dass es als Stichwort für den Tagebucheintrag übernommen werden kann
Anmeldetyp	Kategorisierung der verschiedenen Geschäfte, welche zusammen beim Grundbuchamt angemeldet werden sollen (Details siehe nachfolgende Tabelle). Der Anmeldetyp dient für das vom System Terravis automatisch generierte Dokument „Grundbuchanmeldung“
Kommentar	Freitext, welcher an das Grundbuchamt übermittelt wird. Es dürfen keine anmeldungsrelevante Daten und Instruktionen in das Kommentarfeld geschrieben werden.

Wird dieser Dialog durch Klicken auf den OK-Knopf bestätigt, wird diese so aufbereitete Anmeldung in einer Übersicht dargestellt und es können weitere Geschäfte hinzugefügt werden.

Handänderung - Anmeldungen ans Grundbuch

Geschäft hinzufügen

1	Stichwort	Handänderung Anleitung
	Anmeldungsstyp	Anmerkung
	Kommentar an das Grundbuch	Grundbuchanmeldung Grundstück 3542 in Testdorf 1
	Dokumente	Mit_Funktionsnachweis_mit_Verbale.pdf (Zu signieren mit Funktionsnachweis, Verbal: Test Verbal)

Bild 62: Anmeldungen ans Grundbuch - Übersicht

Der Bestätigen-Knopf fügt die so aufbereitete(n) Anmeldung(en) zum Cockpit hinzu, wobei die Übermittlung an das Grundbuchamt noch nicht erfolgt ist.

Grundbuchanmeldung

Grundbuchanmeldung Familie E. Müller Tes (1 Dokument)

Bild 63: Grundbuchanmeldung – Cockpit

Anmeldetyp	Beschreibung
Eigentümerwechsel	Kategorie für einzutragende Kaufverträge oder weitere Vertragsarten mit Eigentümerwechsel
Gläubigerwechsel	Kategorie für einzutragende Gläubigerwechsel
Schuldbrief-Mutation	Kategorie für einzutragende Pfandverträge
Anmerkung	Kategorie für einzutragende Anmerkungen
Dienstbarkeit	Kategorie für einzutragende Dienstbarkeitsverträge
Weiteres Geschäft	Dieses Geschäft bezeichnet eine Anmeldung von weiteren Geschäften im Grundbuch.

Hinweis:

Die Übermittlung der Geschäfte an das Grundbuchamt erfolgt mittels Vorgang „Anmeldung ans Grundbuch“

2.12 Übersicht Aufgaben / Mitteilungen (Tasks)

Die zu dieser Handänderung erstellen Aufgaben und Mitteilungen (Tasks) werden im unteren Bereich des Cockpits gelistet. Durch Klicken auf die jeweilige Aufgabe / der jeweiligen Mitteilung können die Detailangaben angezeigt werden. Die Symbole zeigen den aktuellen Status der Aufgabe / Mitteilung an. Folgende Aufgaben / Mitteilungen sind möglich:

Tasks von gestarteten Aktionen	<ul style="list-style-type: none"> - Anfrage UZV - Anfrage Kreditablösung - Zirkulation Vertragsentwurf - Zirkulation Vertrag - Anmeldung ans Grundbuch
Tasks aus Cockpit-Sektionen	<ul style="list-style-type: none"> - Einladung beteiligter Partner - Ausladung beteiligter Partner

<p>Tasks, welche aus dem Handänderungsprozess erzeugt wurden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mitteilung Teilnahme Partner - Mitteilung Schuldbrief-Bestellung - Unwiderrufliches Zahlungsverprechen - Freigabe Grundpfandrechte - Bestätigung SIC-Zahlung - Fehler bei SIC-Zahlung - Endgültiger Fehler bei SIC-Zahlung - Bestätigung Tagebucheintrag - Rückweisung Grundbuchamt - Bestätigung Hauptbucheintrag - Abweisung Grundbuchamt - Abschluss Handänderung
--	---

Aufgaben / Mitteilungen			1 - 3 Datensätze gefunden	Aktualisieren
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 64: Aufgaben / Mitteilungen Liste

-  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

2.13 Vorgang auslösen

Es können verschiedene unterstützende Funktionen ausgelöst werden, solange die Anmeldung nicht an das Grundbuch übermittelt wurde.

2.13.1 Anfrage Notariat an Käufer-Kreditinstitut (UZV)

Diese Funktion dient als Kommunikationskanal zwischen Notariat und Käufer-Kreditinstitut. In erster Linie ist das Einfordern des ausstehenden UZV gedacht. Es können auch andere Geschäftsfall-bezogene Themen besprochen werden.

Hinweis: Kreditinstitute können nur antworten, aber selber keine Anfragen starten.

▼ Anfrage UZV

Rolle	Teilnehmer-ID	Name	Ort
<input checked="" type="radio"/> Kreditinstitut Käufer	9366	Testbank 4 - Alt Not Nominee	Zug

Grund

Sehr geehrter Partner,
leider haben wir noch kein unwiderrufliches
Zahlungsversprechen zum angegebenen Fall
erhalten.
Dürfen wir Sie höflichst darum bitten, dieses
nachzuliefern?
Freundliche Grüsse, Notar 4441

Bild 65: Anfrage UZV

2.13.2 Anfrage Notariat an Verkäufer-Kreditinstitut

Diese Funktion dient als Kommunikationskanal zwischen Notariat und Verkäufer-Kreditinstitut. In erster Linie ist das Einfordern der ausstehenden Schuldbrief-Freigabe gedacht. Es können auch andere Geschäftsfall-bezogene Themen besprochen werden.

Hinweis: Kreditinstitute können nur antworten, aber selber keine Anfragen starten.

▼ Anfrage Kreditablösung

Rolle	Teilnehmer-ID	Name	Ort
<input checked="" type="radio"/> Kreditinstitut Verkäufer	9357	Testbank 3 - Not Nominee	Bülach

Grund

Sehr geehrter Partner,
leider haben wir noch keine Kreditablösung zum
angegebenen Fall erhalten.
Dürfen wir Sie höflichst darum bitten, dieses
nachzuliefern?
Freundliche Grüsse, Notar 4441

Bild 66: Anfrage Kreditablösung

2.13.3 Zirkulation Vertragsentwurf

Mit diesem Vorgang kann das Notariat den beteiligten Partnern ein Vertragsentwurf übermitteln. Hierzu ist das Dokument im PDF-Format hochzuladen und die Empfänger sind zu selektieren. Optional können im Bemerkungsfeld ergänzende Informationen zu Händen der Empfänger erfasst werden.

▾ Zirkulation Vertragsentwurf

Dokument hochladen
Dokumente [Grundbuchanmeldung Fam Mueller Testdorf 1.pdf](#)

Bemerkungen

Sehr geehrte Partner,
 anbei erhalten Sie den Vertragsentwurf zur
 Handänderung für Fam. Müller Testdorf 1
 Freundliche Grüsse
 Notar 4441

▾ Empfänger

<input checked="" type="checkbox"/>	Rolle	Teilnehmer-ID	Name	Ort
<input checked="" type="checkbox"/>	Kreditinstitut Käufer	9357	Testbank 3 - Not Nominee	Bülach
<input checked="" type="checkbox"/>	Kreditinstitut Verkäufer	9357	Testbank 3 - Not Nominee	Bülach

Bild 67: Zirkulation Vertragsentwurf

2.13.4 Zirkulation Vertrag

Mit diesem Vorgang kann den beteiligten Partnern eine digitale Ausfertigung des Kaufvertrags zugestellt werden. Hierzu ist das Dokument in PDF-Format hochzuladen und die Empfänger sind zu selektieren. Optional können im Bemerkungsfeld ergänzende Informationen zu Händen der Empfänger erfasst werden.

▾ Zirkulation Vertrag

Dokument hochladen
Dokumente [Grundbuchanmeldung Fam Mueller Testdorf 1.pdf](#)

Bemerkungen

Sehr geehrte Partner,
 hiermit möchte ich Ihnen den finalen Vertrag zur
 Grundbuchanmeldung für Fam. Müller in Testdorf
 zukommen lassen.
 Mit freundlichen Grüssen
 Notar 4441

▾ Empfänger

<input checked="" type="checkbox"/>	Rolle	Teilnehmer-ID	Name	Ort
<input checked="" type="checkbox"/>	Kreditinstitut Käufer	9357	Testbank 3 - Not Nominee	Bülach
<input checked="" type="checkbox"/>	Kreditinstitut Verkäufer	9357	Testbank 3 - Not Nominee	Bülach

Bild 68: Zirkulation Vertrag

2.13.5 Signieren / Anmeldung ans Grundbuch

Durch diesen Vorgang wird das vorbereitete Geschäft an das Grundbuchamt übermittelt.

Hinweis:

Nutzt die Notarin bzw. der Notar den Signier-Service SIX, kann das Signieren an dieser Stelle vorgenommen werden. Es besteht die Möglichkeit, das Dokument zu signieren ohne die Anmeldung zu übermitteln, dann ist dieser Vorgang zu wiederholen und es wird nur die Möglichkeit der Übermittlung angeboten. Im anderen Fall, „Signieren und Anmeldung abschicken“ wird nach Eingabe der PIN die Anmeldung an das Grundbuch gesendet.

▾ Handänderung - Dokumente signieren / Anmeldungen ans Grundbuch übermitteln

1	Stichwort	Grundbuchanmeldung Familie E. Müller Testdorf
	Anmeldungstyp	Handänderung (komplett)
	Kommentar	Gundbuchanmeldung Grundstück 52110251 in Testdorf 1 Familie Müller
	Dokumente	Grundbuchanmeldung Fam Mueller Testdorf 1.pdf (Zu signieren)

SuisseID-Nr. (Signing-Server) 1000-1000-1000-1001

PIN

Bild 69: Signieren / Anmeldung ans Grundbuch

2.14 Depotbuchungen im Nominee-System

Bekanntlich verwaltet SIX SIS AG Register-Schuldbriefe für diverse Schweizer Banken (Nominee). Dies hat zur Folge, dass es bei Handänderungen, wo sowohl das Käufer-Kreditinstitut als auch das Verkäufer-Kreditinstitut Nominee-Teilnehmer sind, Register-Schuldbriefe nur noch im Nominee-System von Depot zu Depot elektronisch umgebucht werden.

Um die Transparenz für die Urkundspersonen und Notariate zu verbessern, werden Depotbuchungen von Register-Schuldbriefen im Zusammenhang mit Handänderungen, welche über das System Terravis abgewickelt werden, als Notifikation im Notaren-Cockpit unter „Aufgaben / Mitteilungen“ angezeigt. Je nach Konstellation können je Geschäftsfall mehrere solche Notifikationen angezeigt werden.

Aufgaben / Mitteilungen		1 - 15, 15 Datensätze gefunden Aktualisieren	
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am	
✓ Abschluss Handänderung	Erledigt	17.04.2020 - 13:22:29	
✓ Bestätigung Hauptbucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:22:20	
✓ Bestätigung Tagebucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:22:15	
✓ Bestätigung Hauptbucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:21:41	
✓ Bestätigung Tagebucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:21:35	
✓ Bestätigung Depotbuchungen	Erledigt	17.04.2020 - 13:20:33	
✓ Bestätigung Hauptbucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:20:25	
✓ Bestätigung Tagebucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:20:19	
✓ Bestätigung Hauptbucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:19:54	
✓ Bestätigung Tagebucheintrag	Erledigt	17.04.2020 - 13:19:48	
✓ Sicherheiten versenden	Erledigt	17.04.2020 - 13:16:21	
✓ Annahme Schuldbriefreigabe	Erledigt	17.04.2020 - 13:16:19	
✓ Schuldbriefreigabe	Erledigt	17.04.2020 - 13:11:23	
✓ Kreditablösung freigeben	Erledigt	17.04.2020 - 13:11:04	
✓ Anfrage Teilnahme als Kreditinstitut des Verkäufers	Erledigt	17.04.2020 - 13:10:15	

Bild 70: Bestätigung Depotbuchung

2.14.1 Geschäftsfabbruch

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 - 5, 5 Datensätze gefunden Aktualisieren	
Aufgabe / Mitteilung	Status	Erstellt am	
📌 Bestätigung Teilnahme Kreditinstitut Verkäufer	Pendent	08.05.2020 - 10:26:58	
📌 Einladung Kreditinstitut Verkäufer	Versandt	08.05.2020 - 10:26:04	
📌 Ausladung Kreditinstitut Käufer	Versandt	08.05.2020 - 10:25:46	
✓ Bestätigung Teilnahme Kreditinstitut Käufer	Erledigt	08.05.2020 - 10:09:39	
📌 Einladung Kreditinstitut Käufer	Versandt	08.05.2020 - 10:09:01	

▼

- Anfrage Notariat an Kreditinstitut Käufer für UZV
- Anfrage Notariat an Kreditinstitut Verkäufer
- Zirkulation Vertragsentwurf
- Zirkulation Vertrag
- Signieren / Anmeldung ans Grundbuch
- Geschäftsabbruch

Bild 71: Geschäftsabbruch



3.0 Support

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

4.0 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
Tel. +41 58 399 49 09