Grundbuch- und Notariatsverwaltung

Thurgau

Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis

Präsentation von René Allenspach | 24. September 2021

Sensitivity: C2 Internal

Themen

- Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis – Sicht Kanton Thurgau
- Errichtung Schuldbrief
- Handänderungsprozess

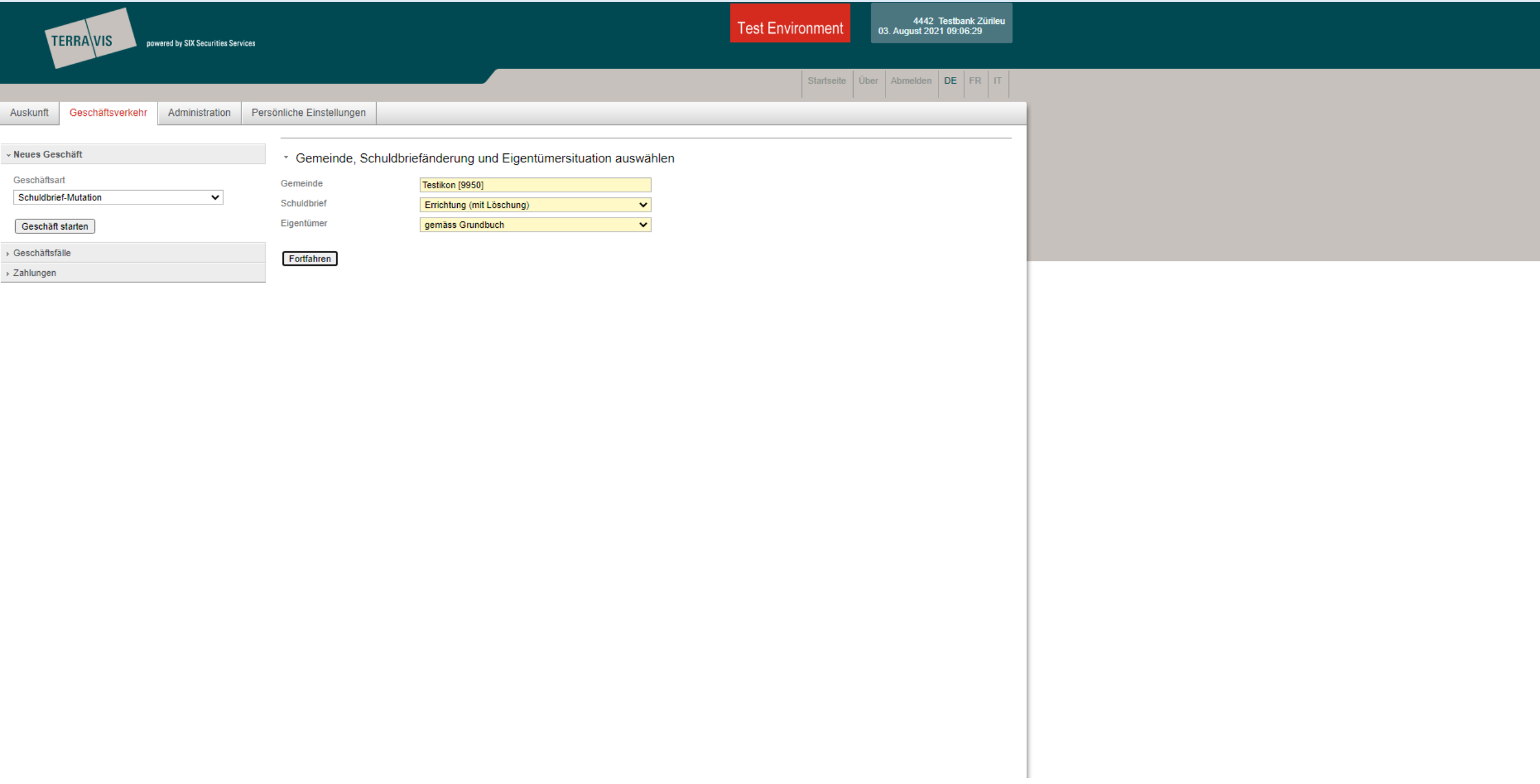
Sensitivity: C2 Internal

eGVT im Kanton Thurgau

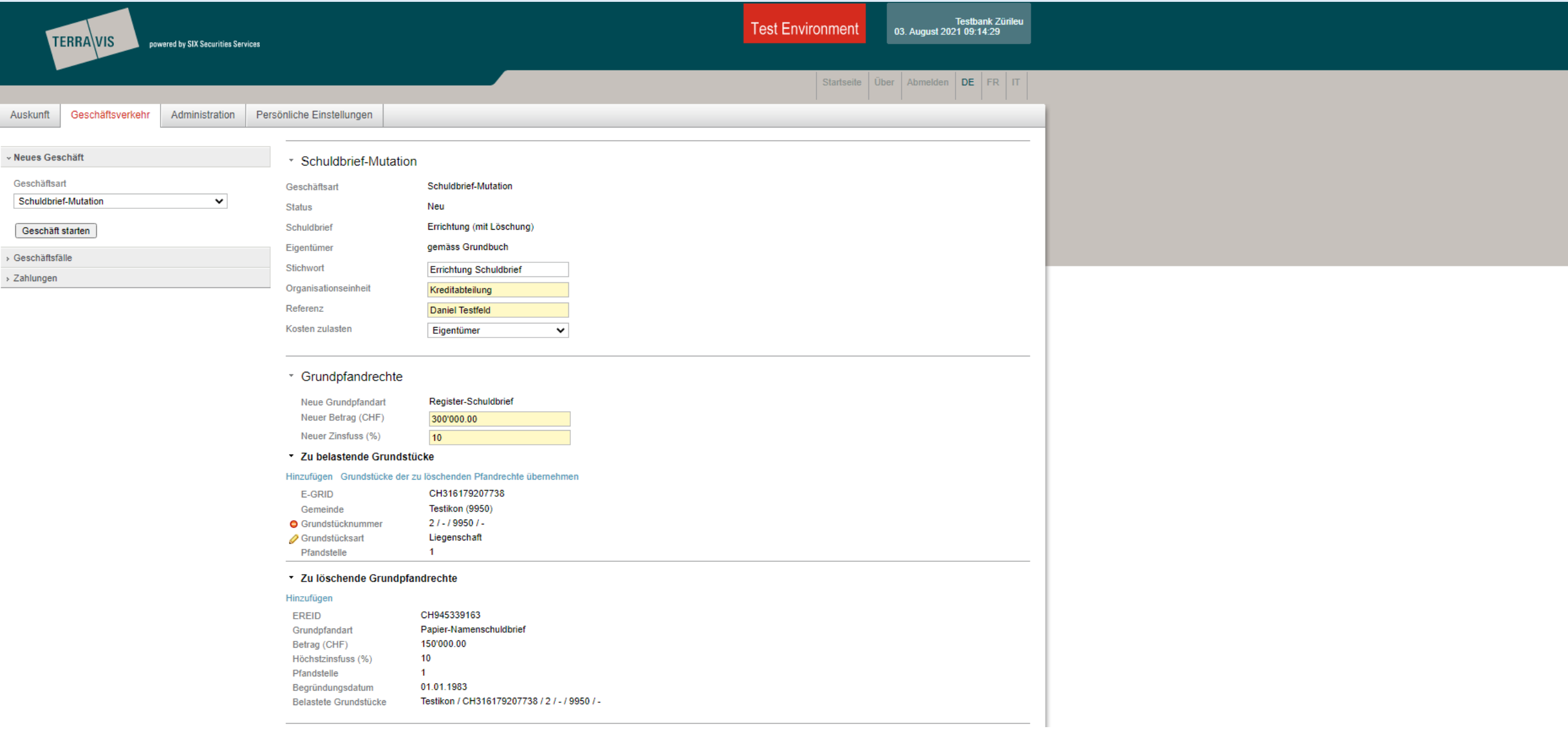
2011	Aufschaltung Grundbuchdaten im Auskunftsportal Terravis
2013	Inbetriebnahme elektronischer Geschäftsverkehr Terravis
2020	Einführung elektronischer Handänderungsprozess

Sensitivity: C2 Internal

Bank – Geschäft starten – Errichtung Schuldbrief



Bank – Übersicht Errichtung Schuldbrief



Sensitivity: C2 Internal

Bank – Übersicht Errichtung Schuldbrief

Eigentümer

Eigentum	Alleineigentum 1 / 1
Name	Winter
Vorname	Alfons
Geburtsdatum	01.01.1960
Zivilstand	Ledig
Geschlecht	Männlich
Bürgerort	Frauenfeld TG
Nationalität	CH
Adresse	Auenweg 3
Ort	8500 Frauenfeld
Land	Schweiz

Notariat

Notariats-System	Freies Notariat
Notariat	1812 - Testnotar Abraxas (XF) UID - CHE-433.629.388
Bemerkungen	- Schuldbrieferrichtung Alfons Winter - Papier-Schuldbrief wird per Post zugestellt.

Besondere Weisungen

Mit Mietverträgen | Ohne Mietverträge

Allfällig eingetragene Wohn- und Nutzniessungsrechte, sowie vorgemerkte Mietverträge, Rückfalls-, Kaufs-, Rückkaufs- und limitierte Vorkaufsrechte 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.
Falls Papier-Schuldbriefe zur Löschung oder zur Umwandlung diesen Auftrag betreffen, ermächtigen wir das Grundbuchamt diese zu entkräften und zu vernichten.

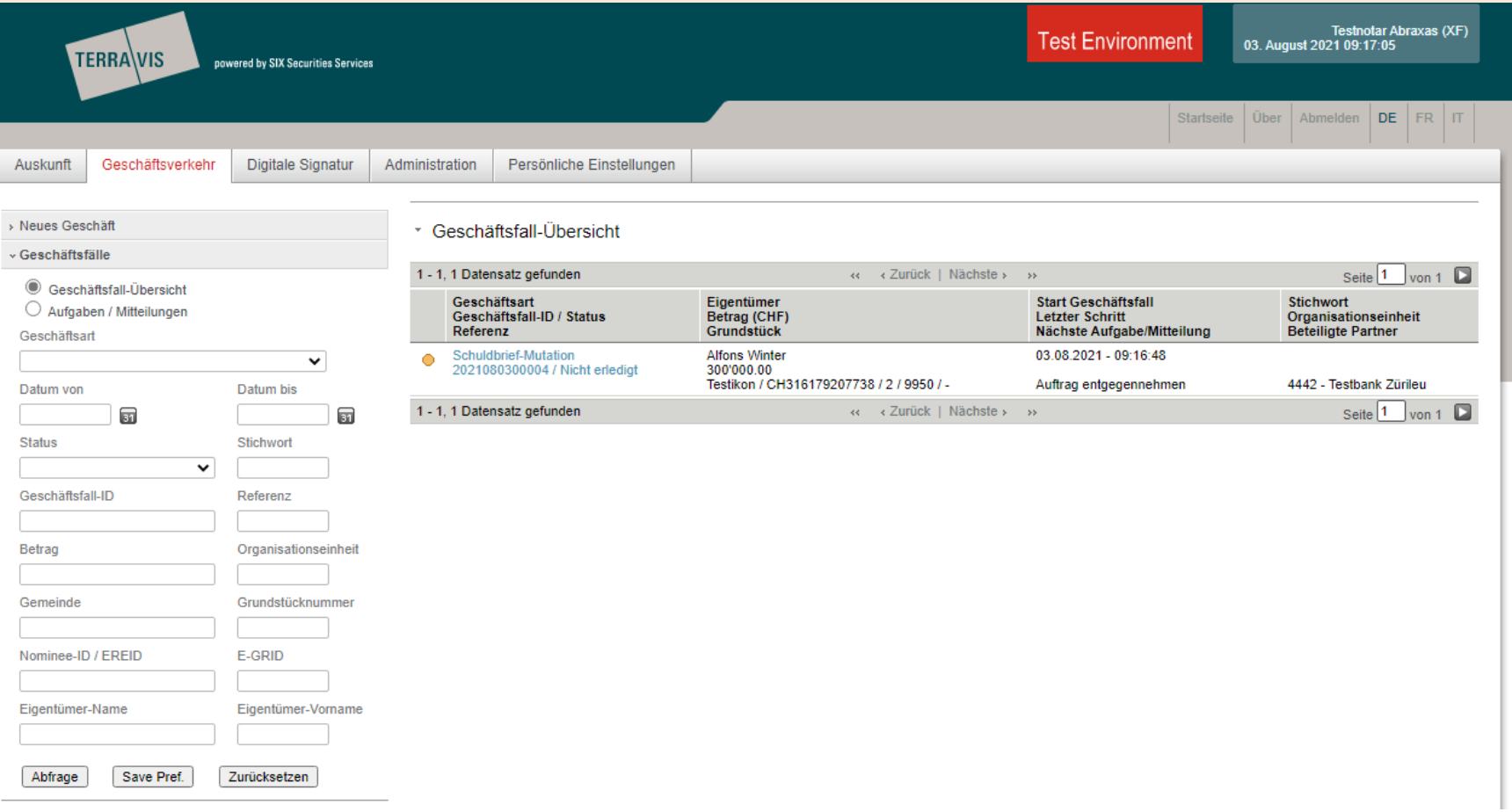
Vertretungsvollmachten

Hinzufügen

Antrag abschicken

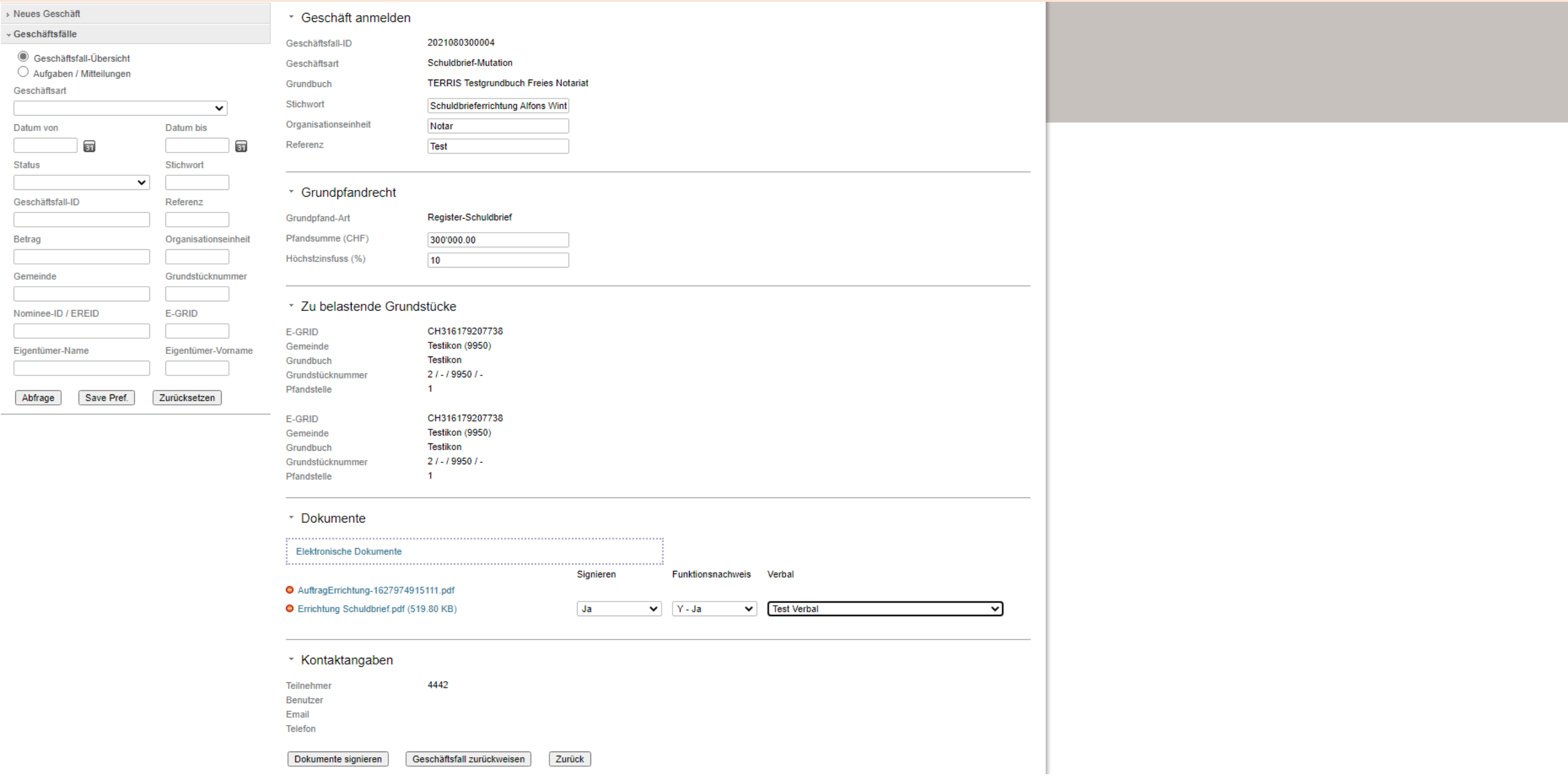
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Eingang Errichtung Schuldbrief



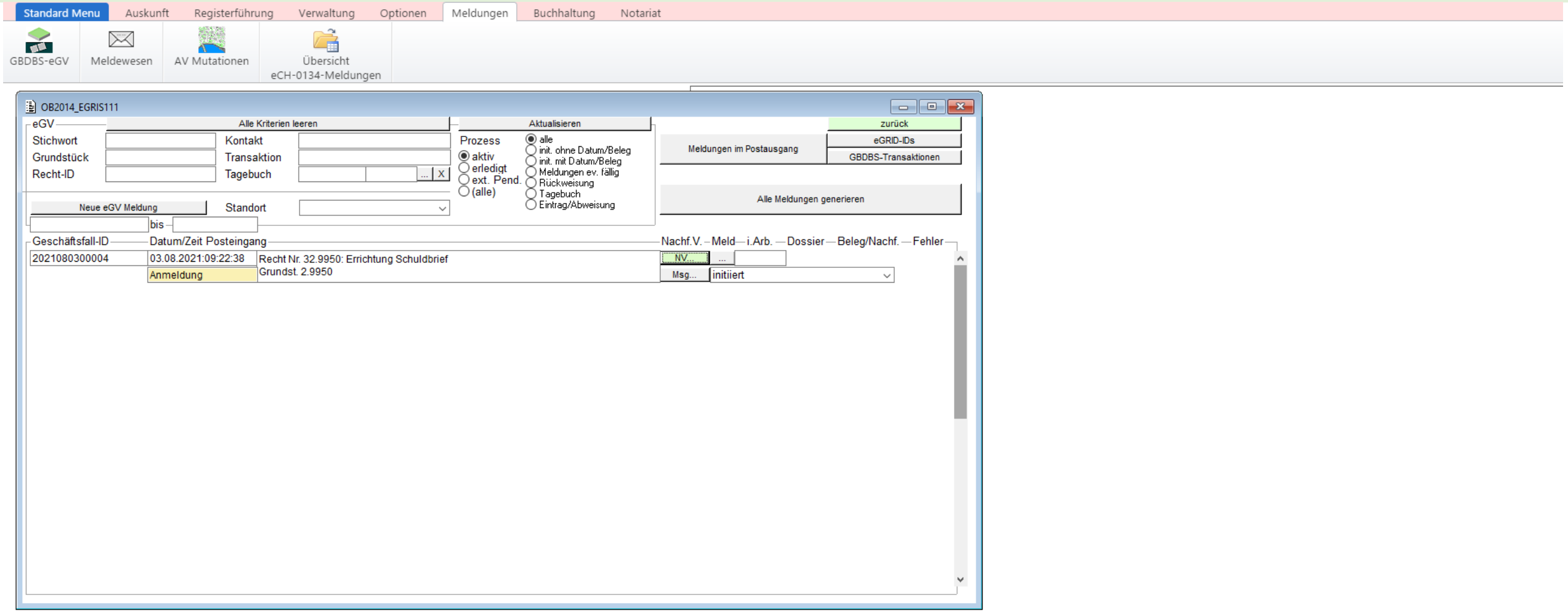
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Übermittlung Errichtung Schuldbrief an Grundbuchamt



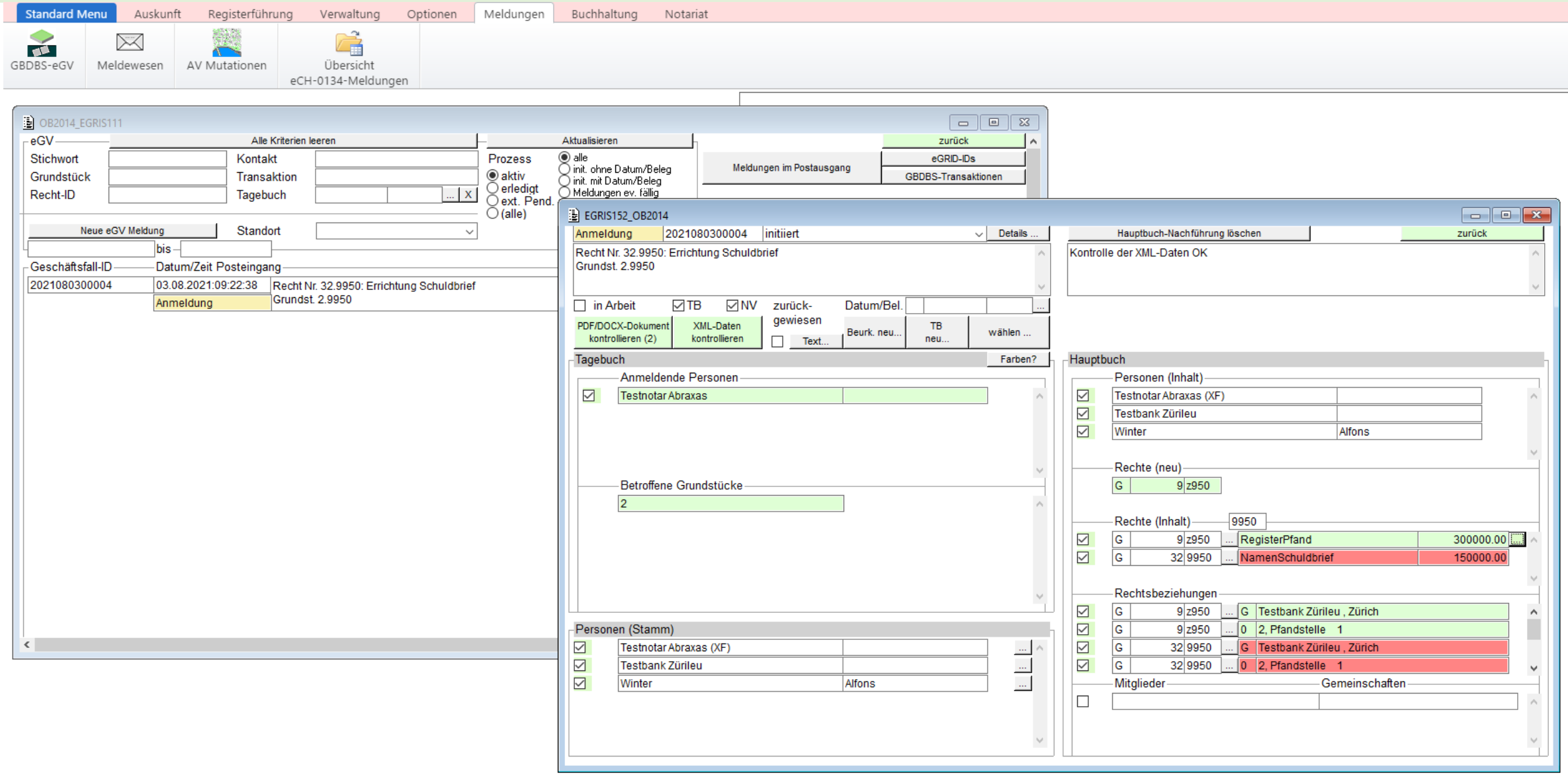
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Eingang Errichtung Schuldbrief



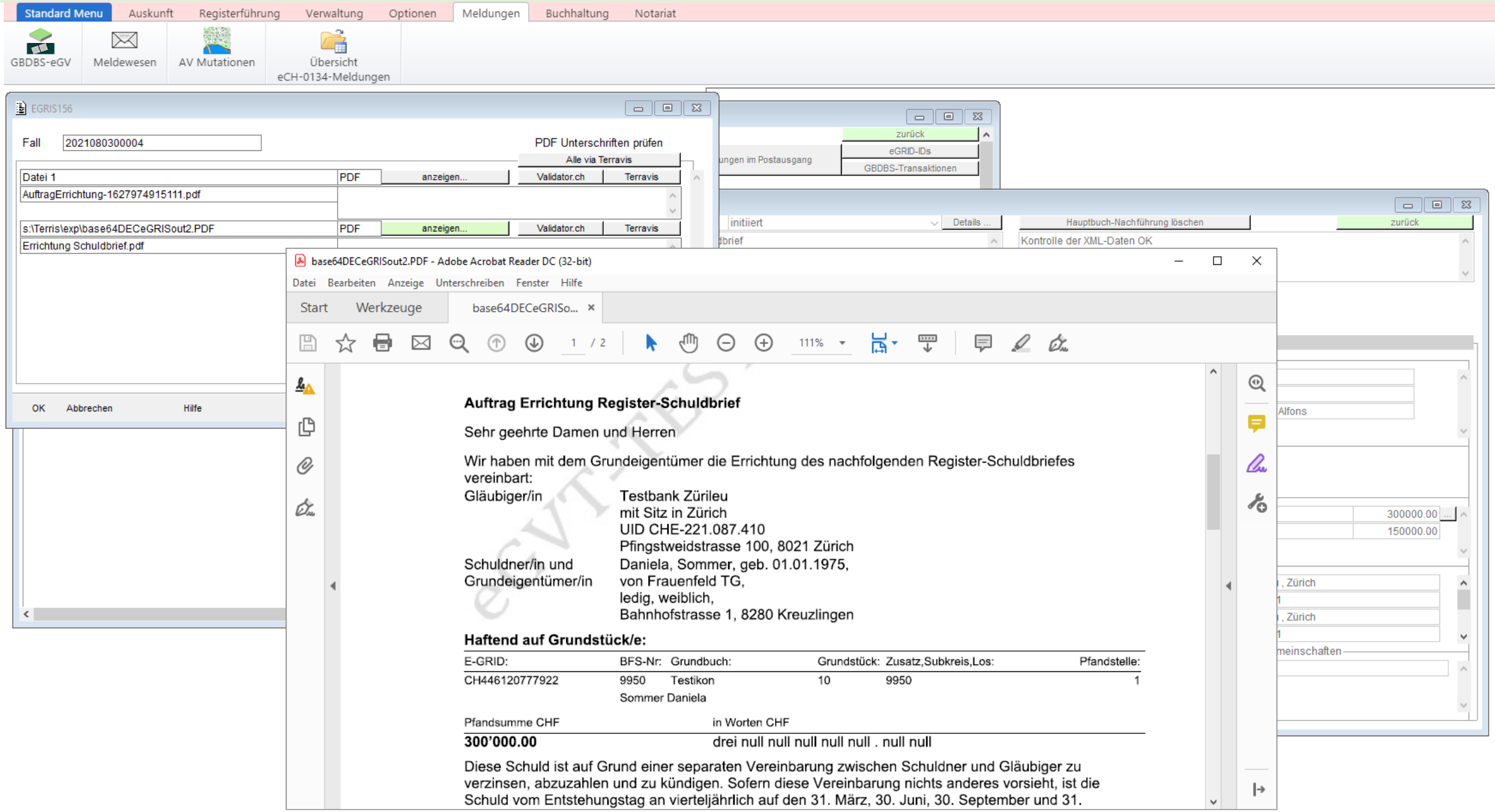
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Prüfung Details Errichtung Schuldbrief

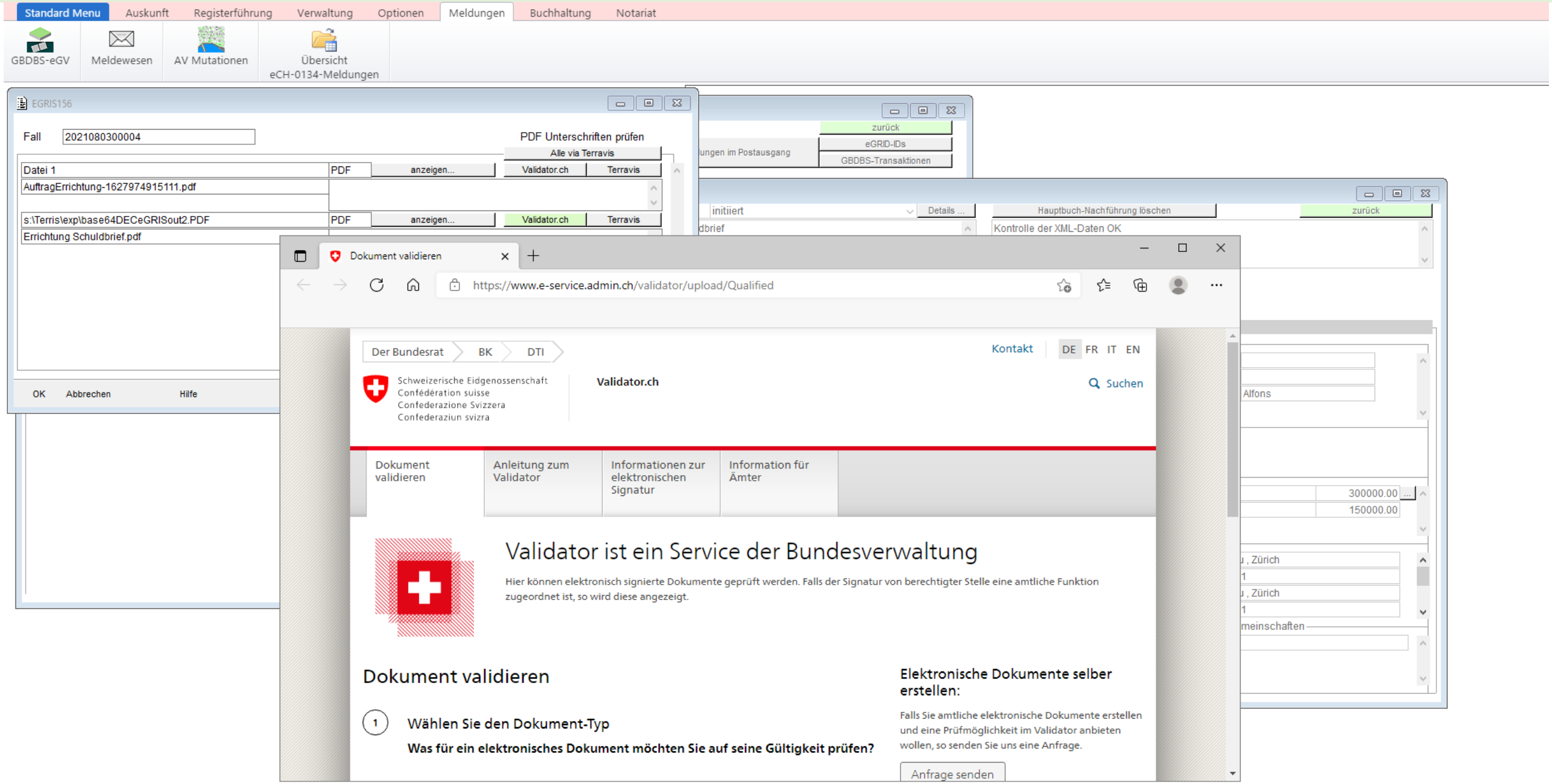


Sensitivity: C2 Internal

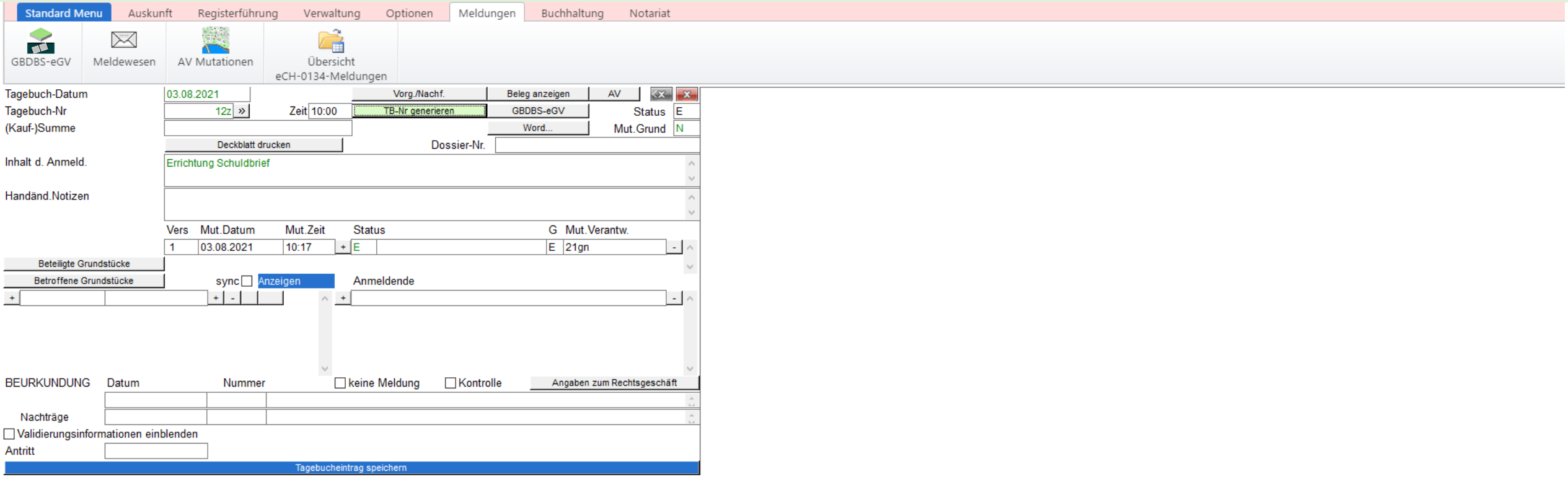
Grundbuchamt – Prüfung eingereichte Unterlagen



Grundbuchamt – Prüfung Signatur bei eingereichten Unterlagen

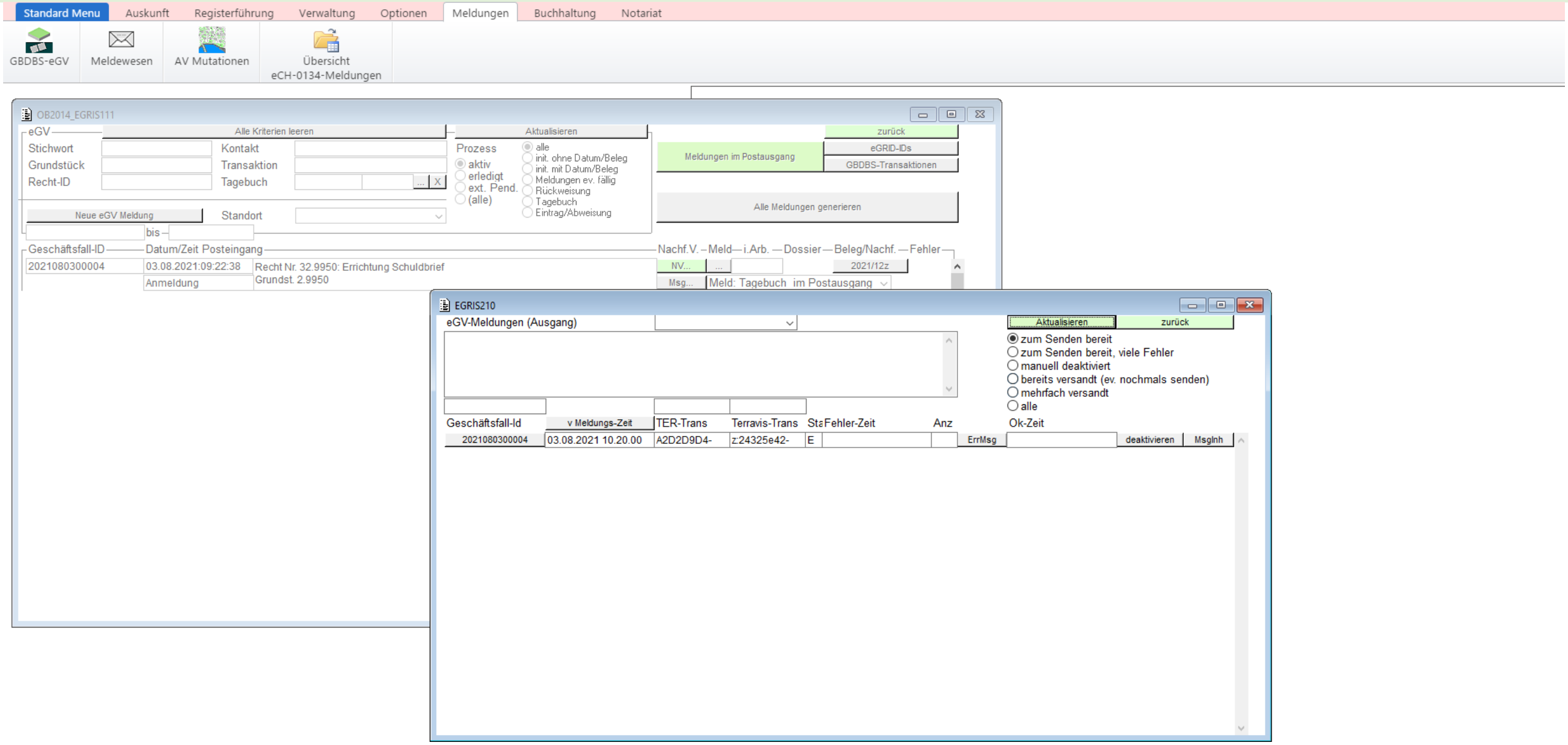


Grundbuchamt – Aufnahme ins Tagebuch



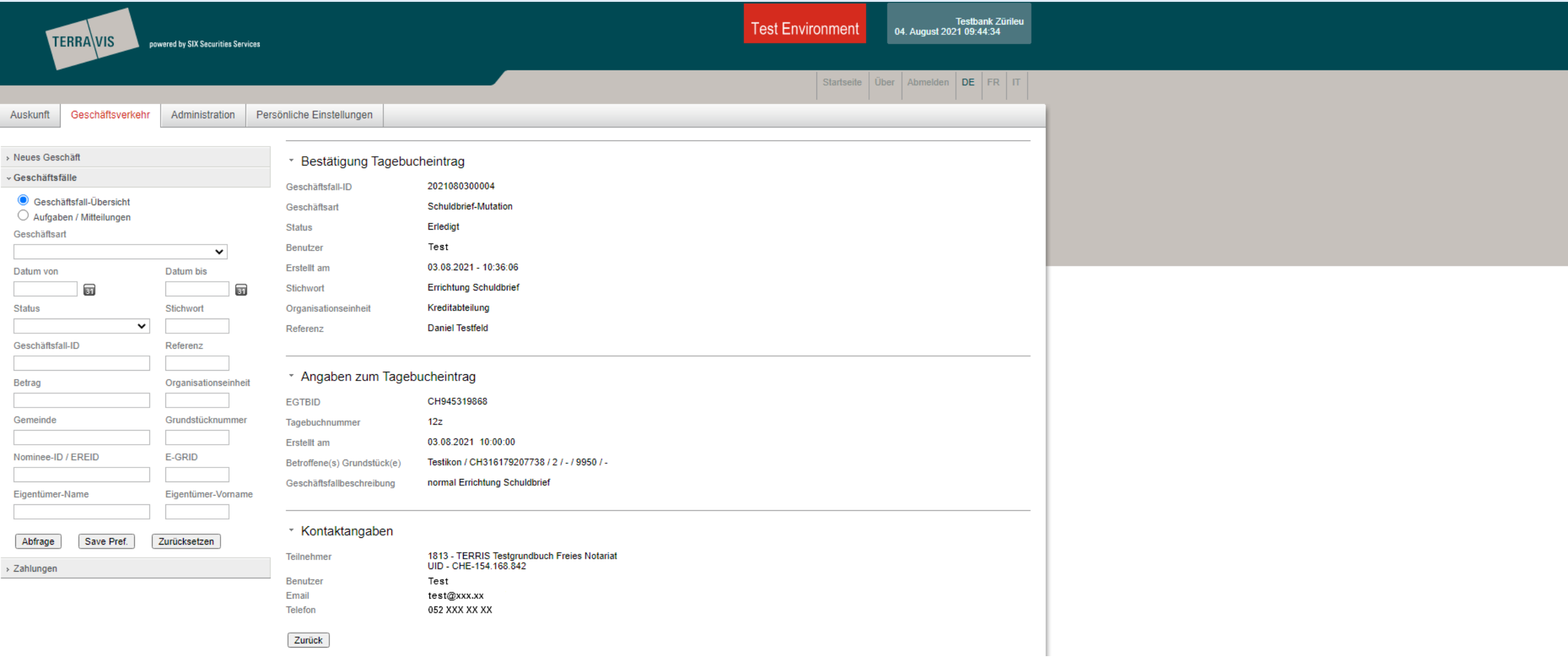
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Versand Tagebuch-Bestätigung



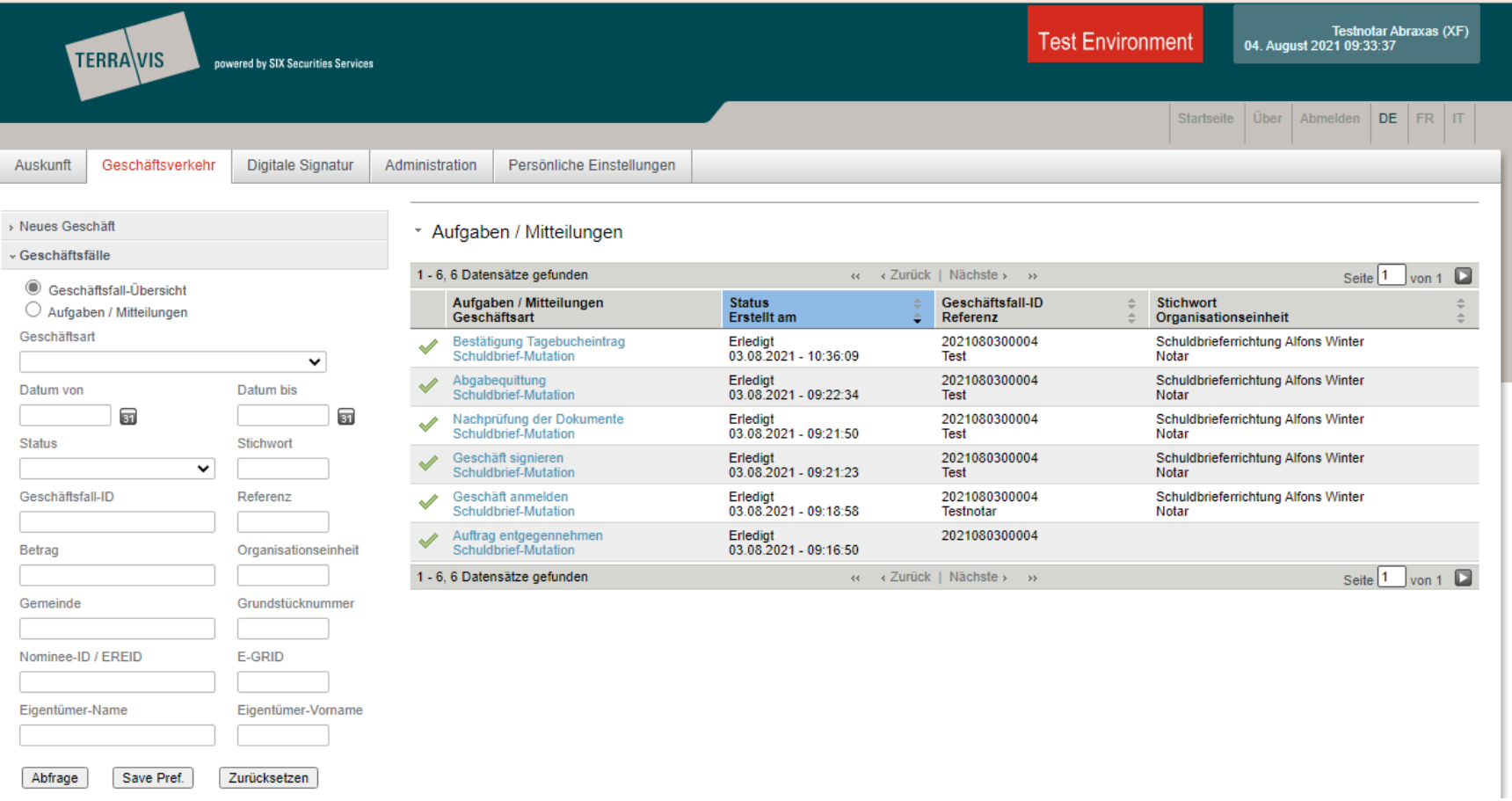
Sensitivity: C2 Internal

Bank – Bestätigung Tagebucheintrag für Errichtung Schuldbrief



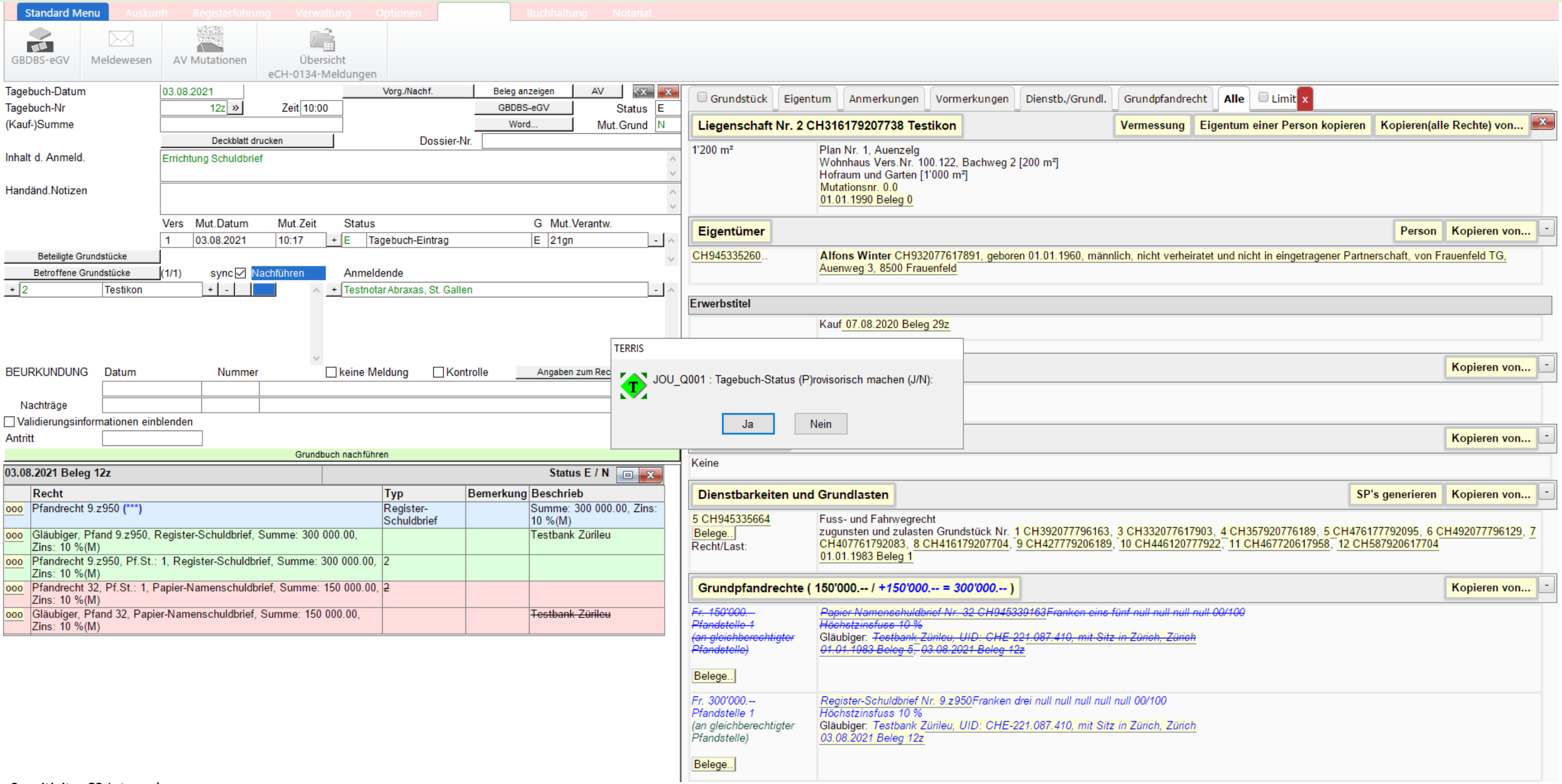
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Bestätigung Tagebucheintrag für Errichtung Schuldbrief



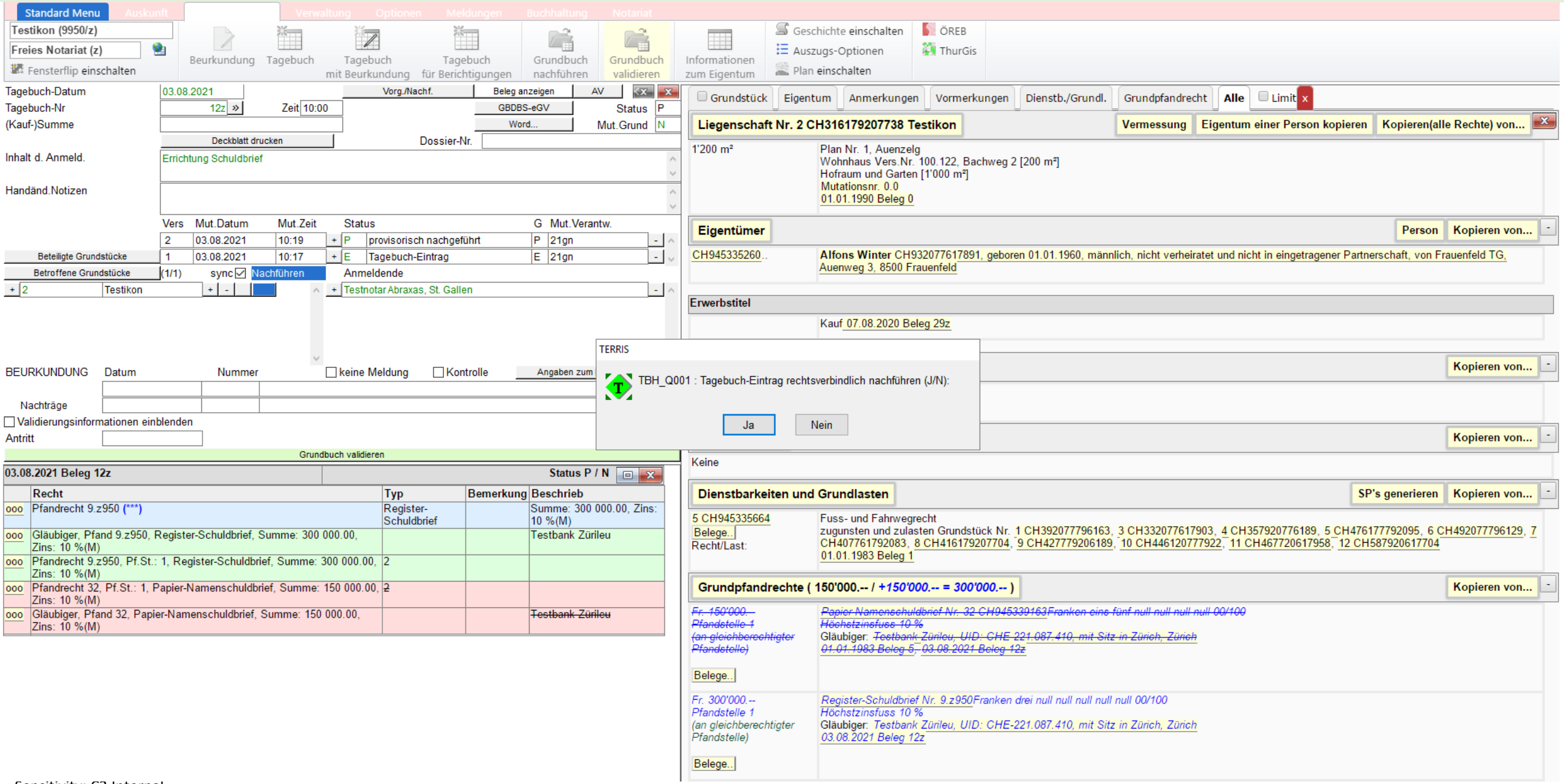
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Provisorische Nachführung



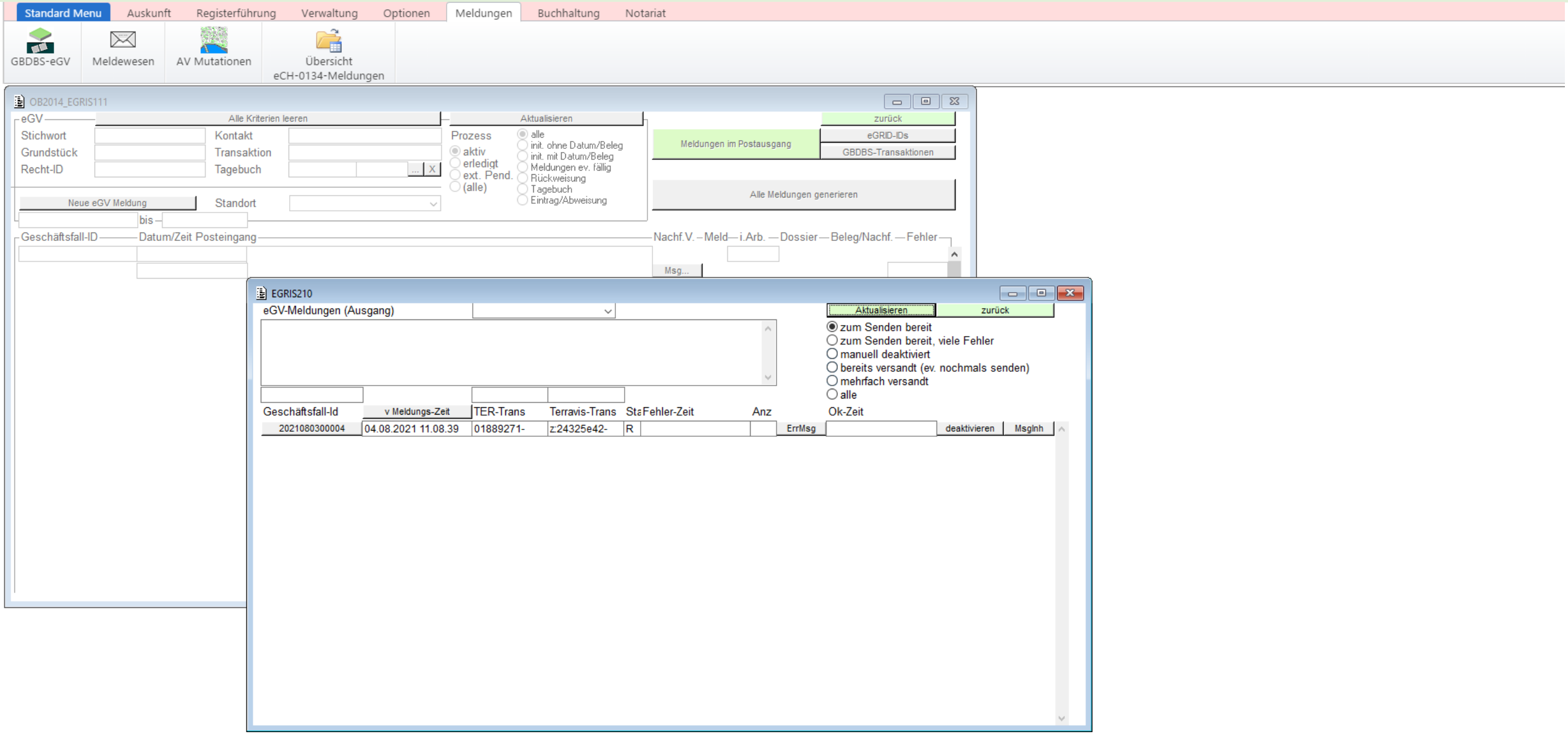
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Rechtsverbindlich nachführen



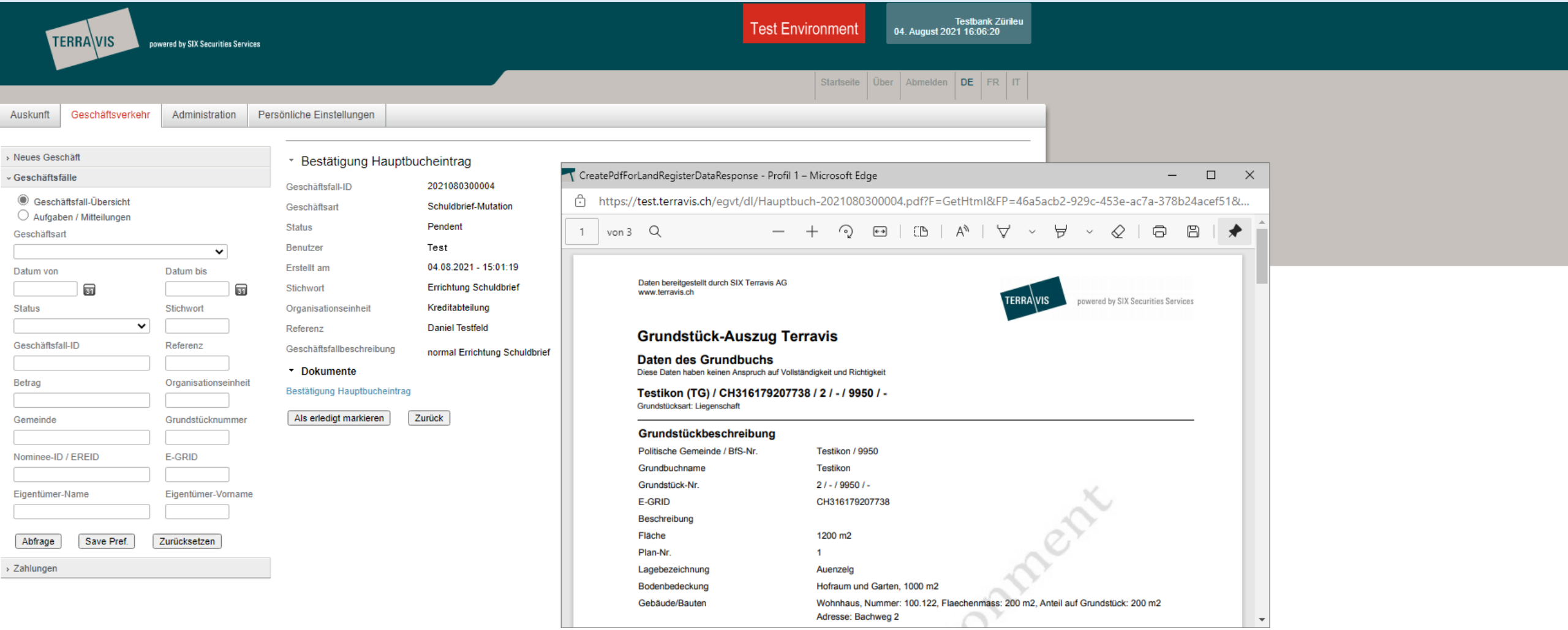
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Versand Bestätigung Hauptbucheintrag



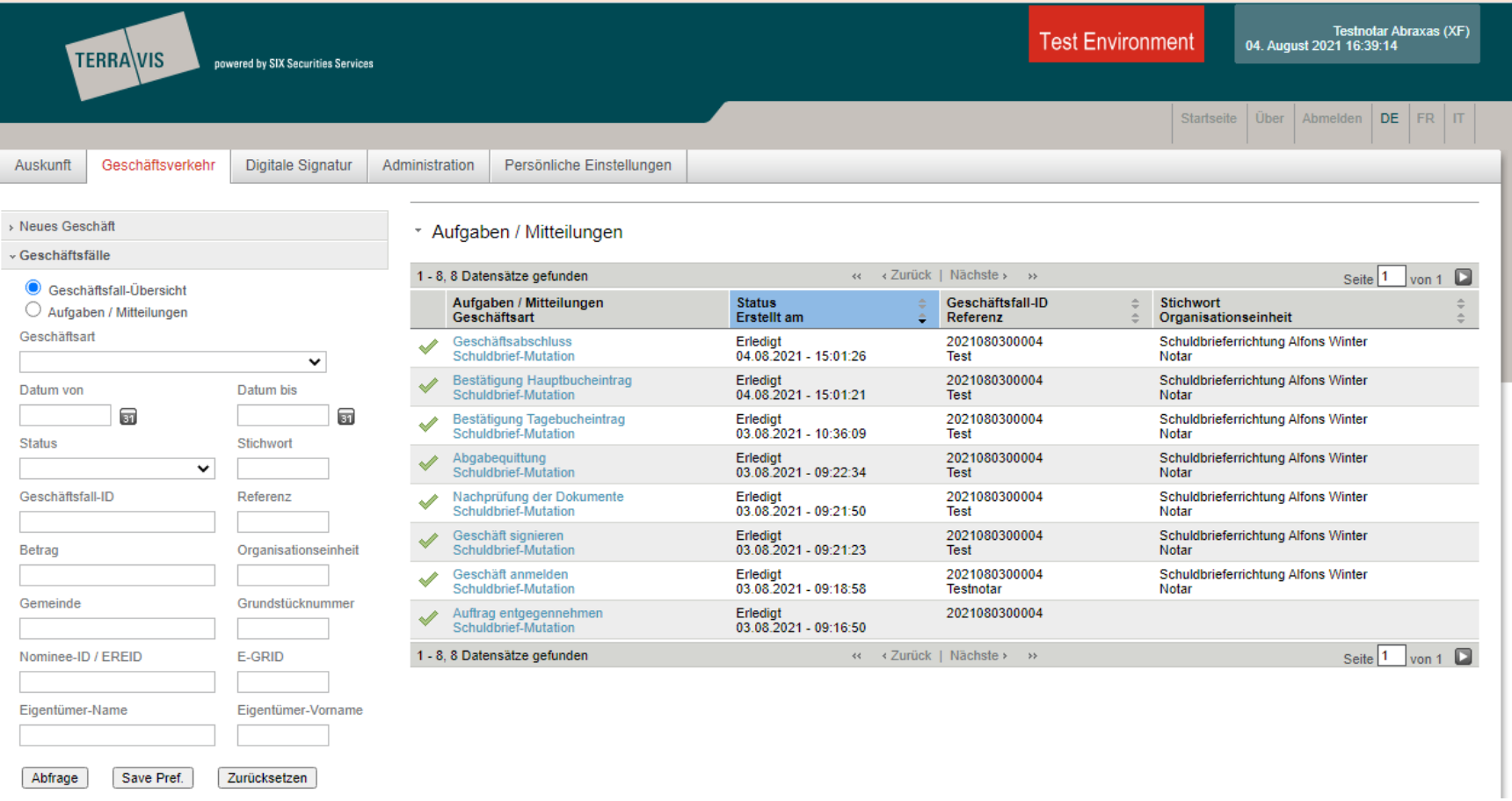
Sensitivity: C2 Internal

Bank – Bestätigung Hauptbucheintrag für Errichtung Schuldbrief



Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Geschäftsabschluss für Errichtung Schuldbrief



Sensitivity: C2 Internal

Handänderungsprozess

Seit Februar 2020 im Kanton Thurgau flächendeckend

Grundbuchämter Thurgau haben bereits Erfahrungen gesammelt

Notariat/Grundbuchamt steuert den Prozess über Terravis-Cockpit

Sensitivity: C2 Internal

Handänderungsprozess - Teilnehmende Banken

Aargauische Kantonalbank	Hypothekarbank Lenzburg AG
Bank EKI Genossenschaft	Migros Bank AG
Berner Kantonalbank AG	Raiffeisenbanken (alle)
Credit Suisse (Schweiz) AG	St.Galler Kantonalbank AG
Credit Suisse AG	Thurgauer Kantonalbank
Hypo Vorarlberg Bank AG	UBS Switzerland AG

Sensitivity: C2 Internal

Handänderungsprozess - Anzahl Geschäftsfälle

Kantone	2020	2021 bis 31.8.
Aargau	67	127
Basel-Landschaft	0	3
Bern	5	11
Thurgau	1013	946

Sensitivity: C2 Internal

Video

Ablauf im Kanton Thurgau

Angaben für Kaufvertrag werden dem Grundbuchamt eingereicht
Erfassung in der Geschäftsverwaltung
1. Triage – fehlen grundlegende Unterlagen?
Erfassung im Terravis-Cockpit
Einladung aktuelle Gläubigerin – Abklärung Belehnung
Einladung finanzierende Bank – Zahlungsversprechen

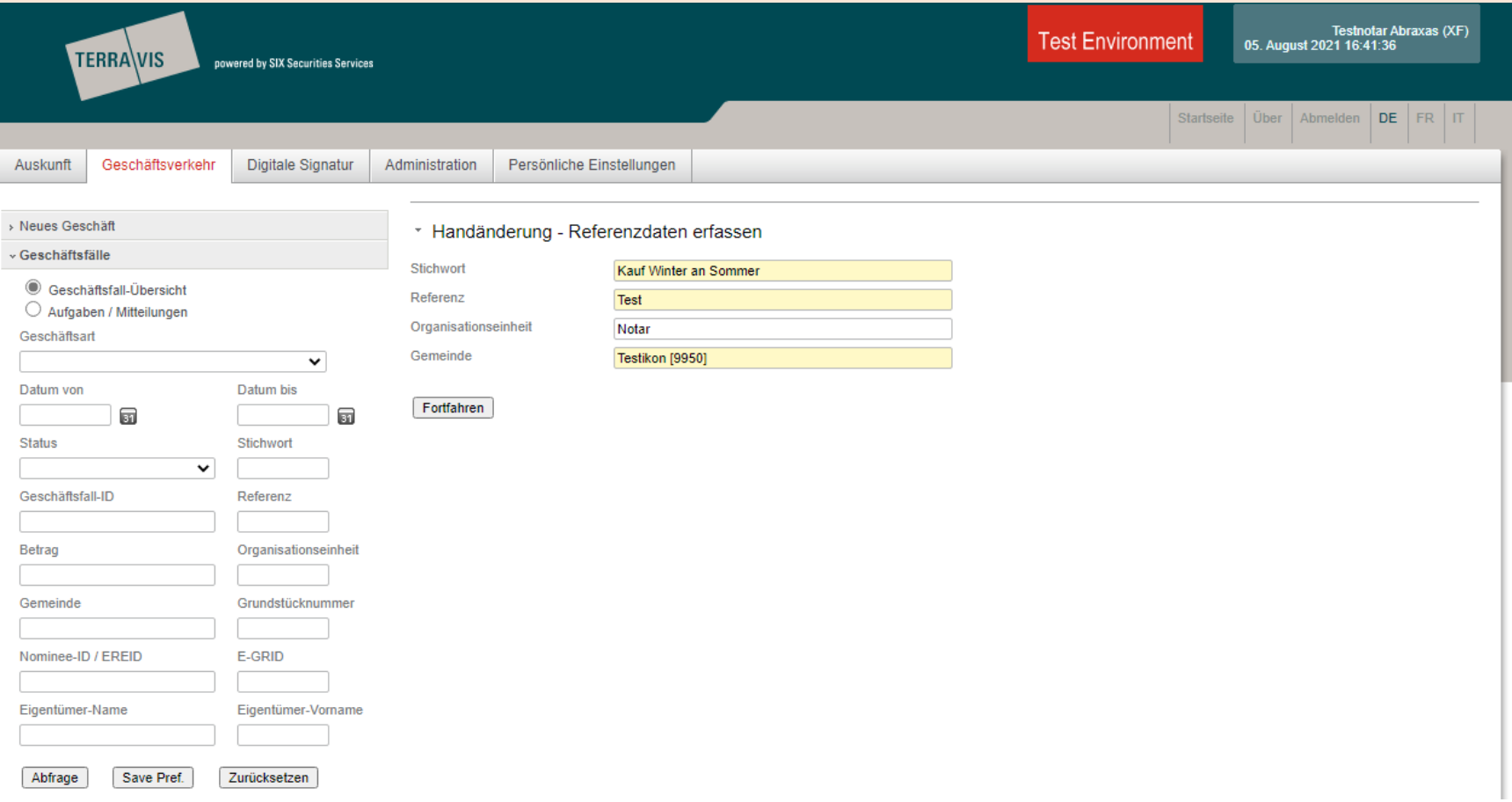
Sensitivity: C2 Internal

Ablauf im Kanton Thurgau

Zuteilung von Urkundsperson und Sachbearbeiter/in
Vorbereitung Vertragsentwurf
Erfassung Zahlungsaufträge
Unterzeichnung Kaufvertrag *(nach Vorlage aller Unterlagen)*
Auslösung Zahlungen
Grundbuchnachführung *(mit Nachführvorschlag)*

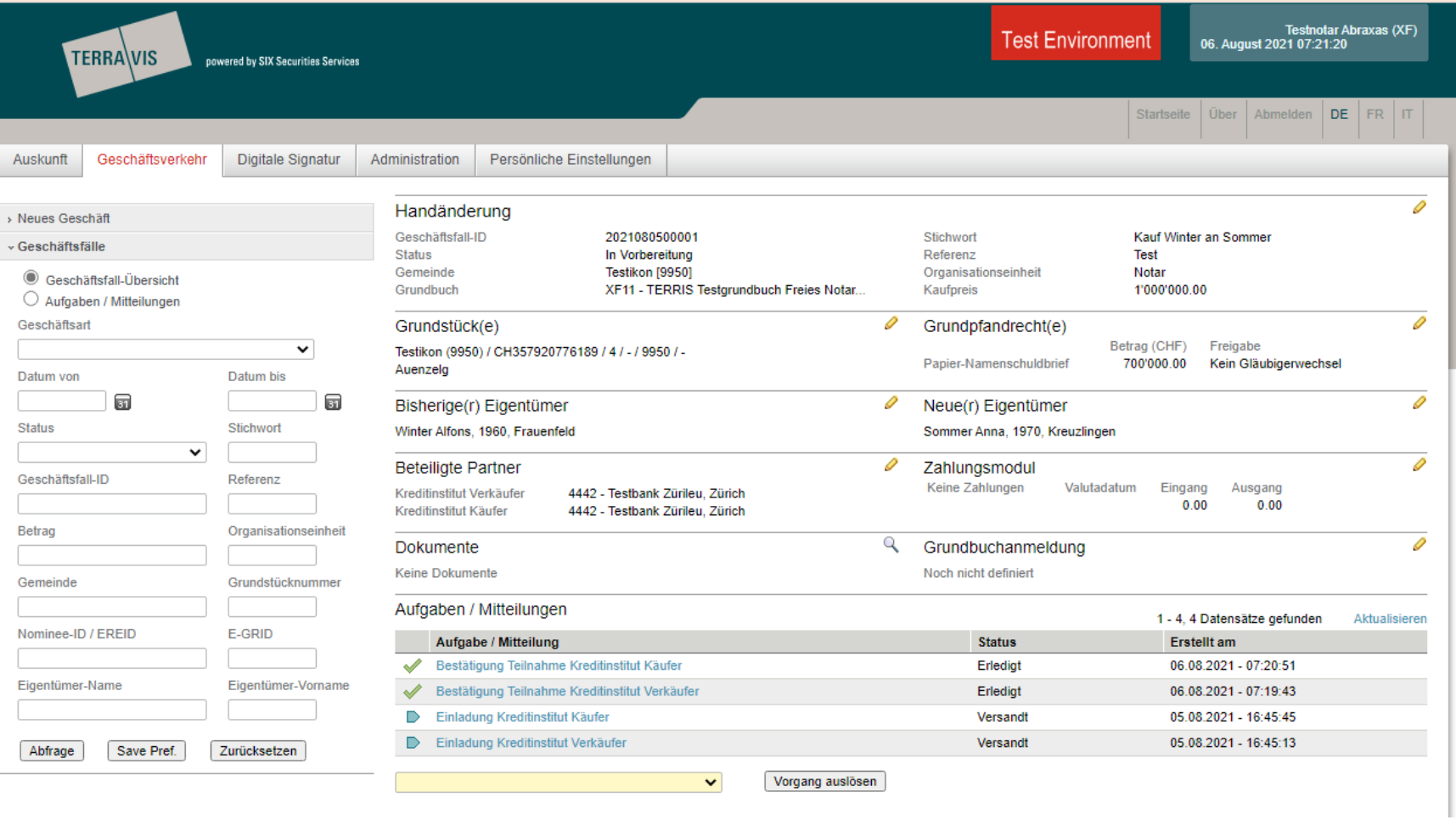
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Geschäft starten – Handänderung



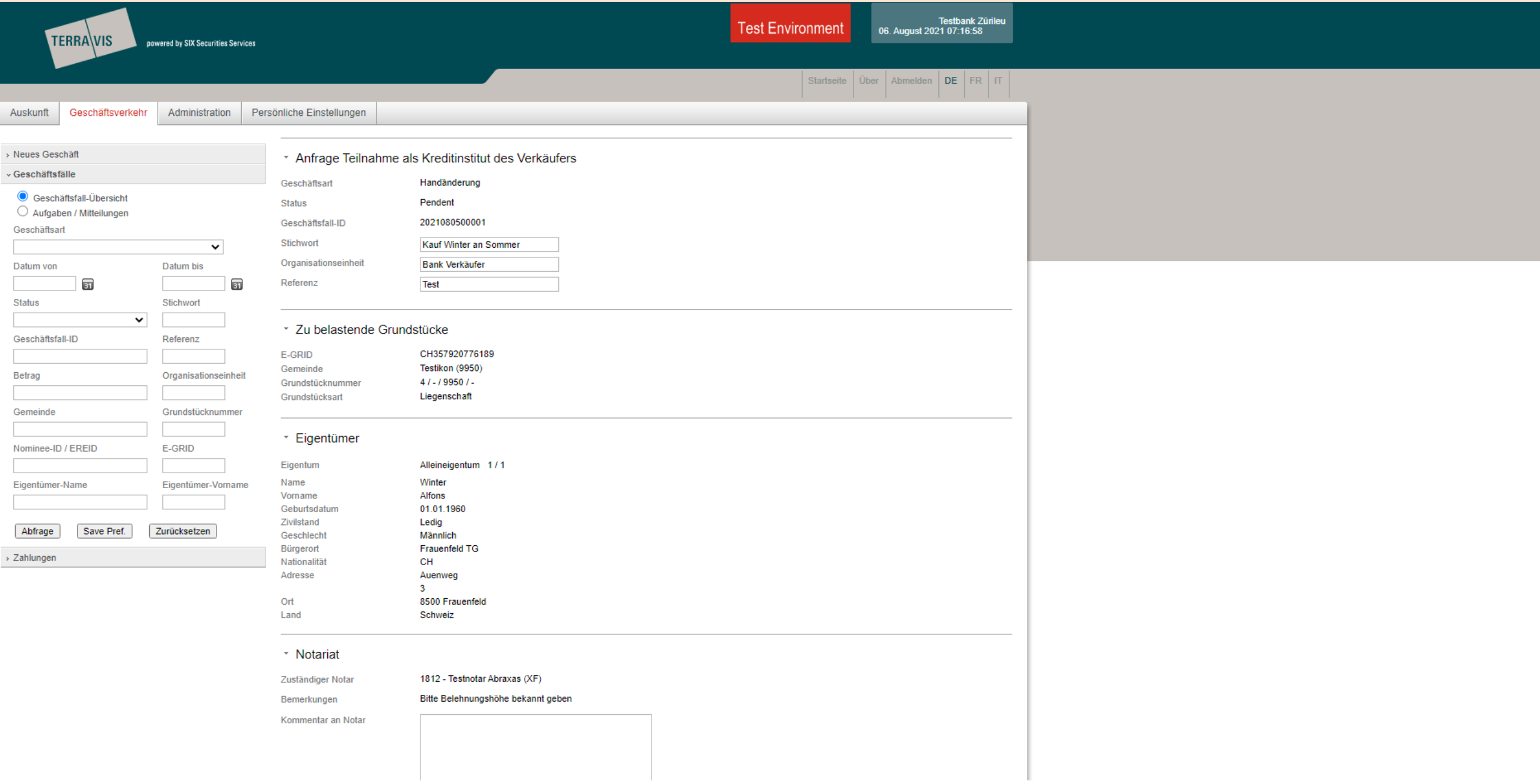
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Übersicht Handänderung

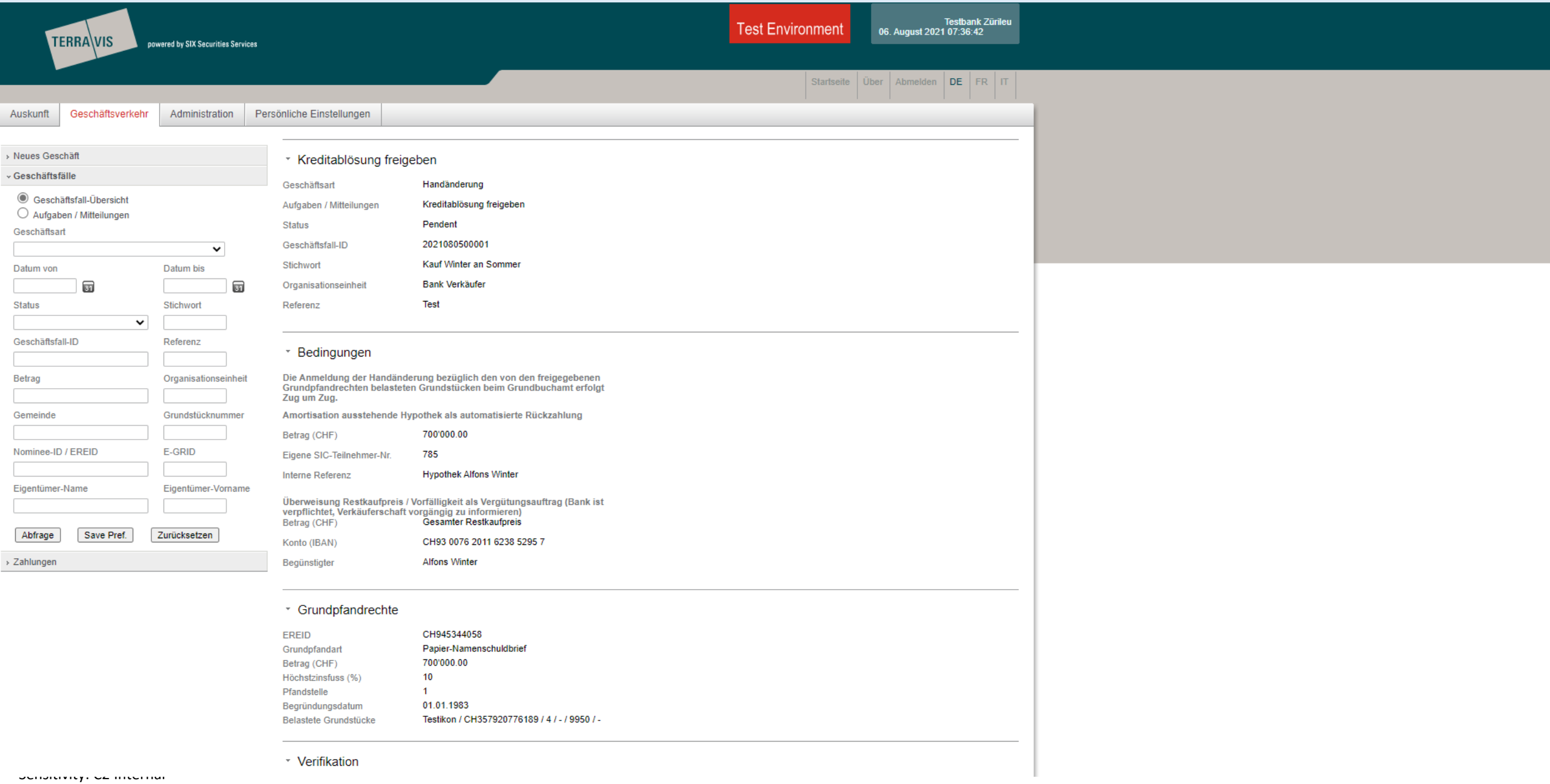


Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Einladung Bank Verkäufer

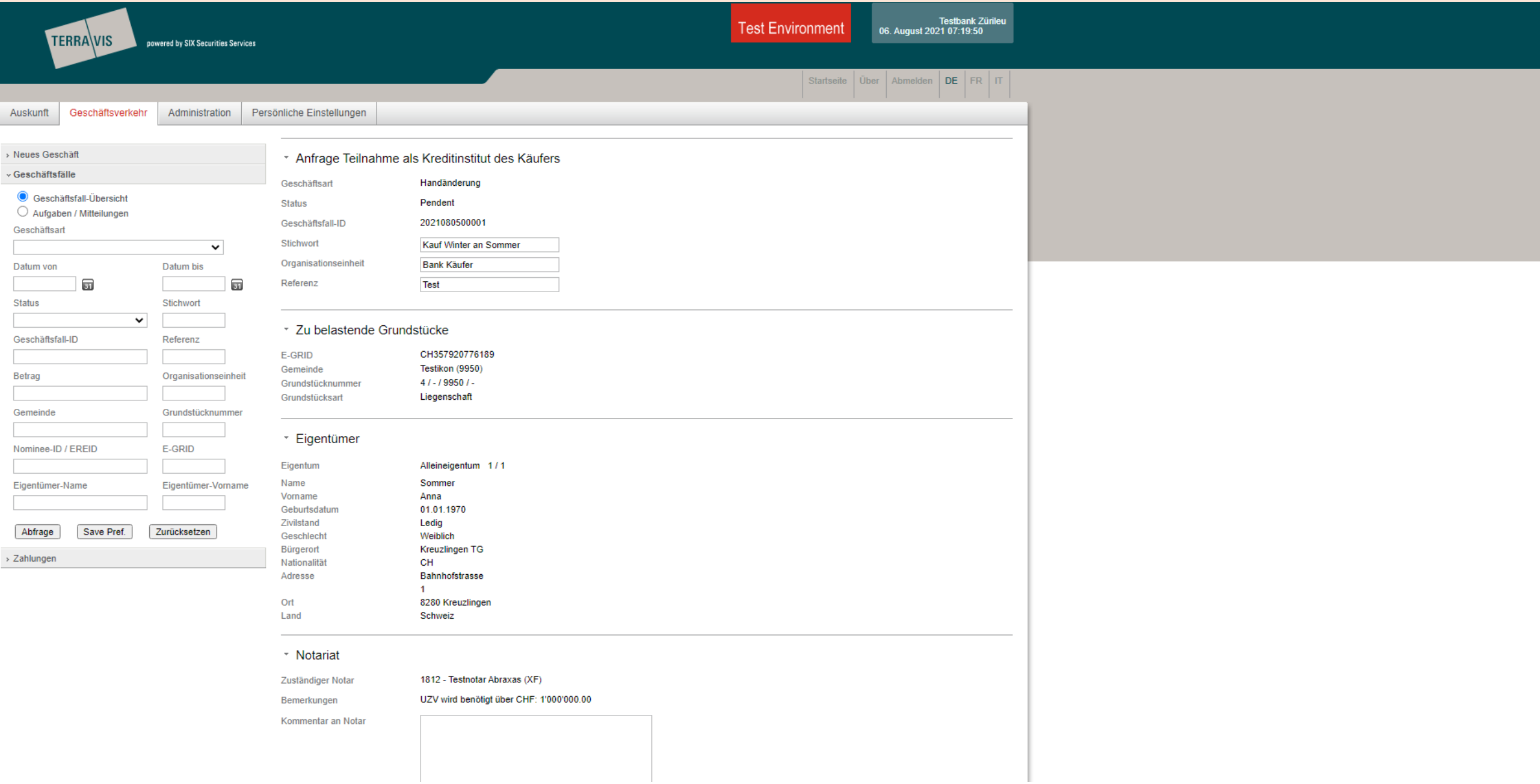


Bank Verkäufer – Kreditablösung freigeben

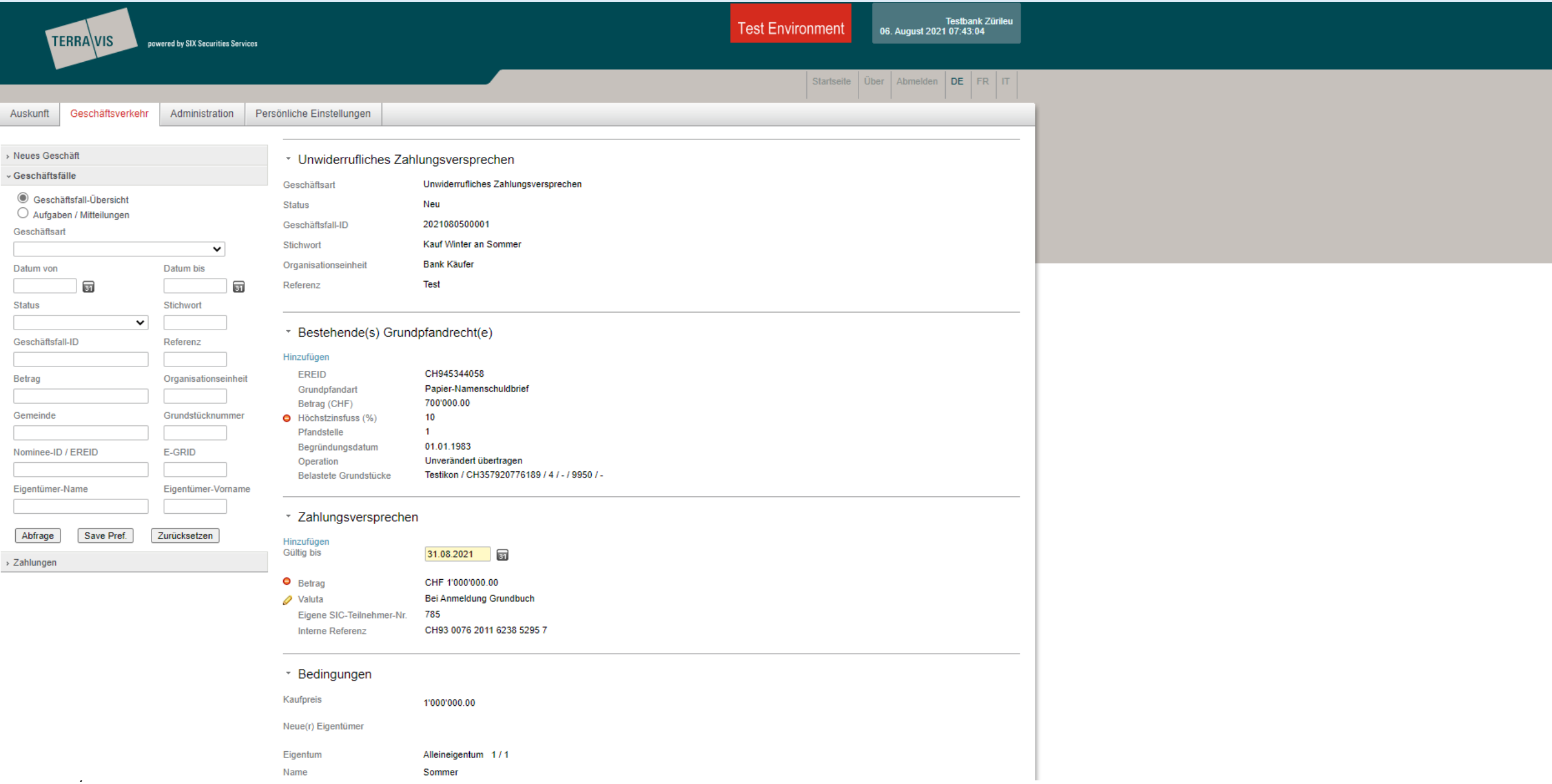


Sensitivity: C2 Internal

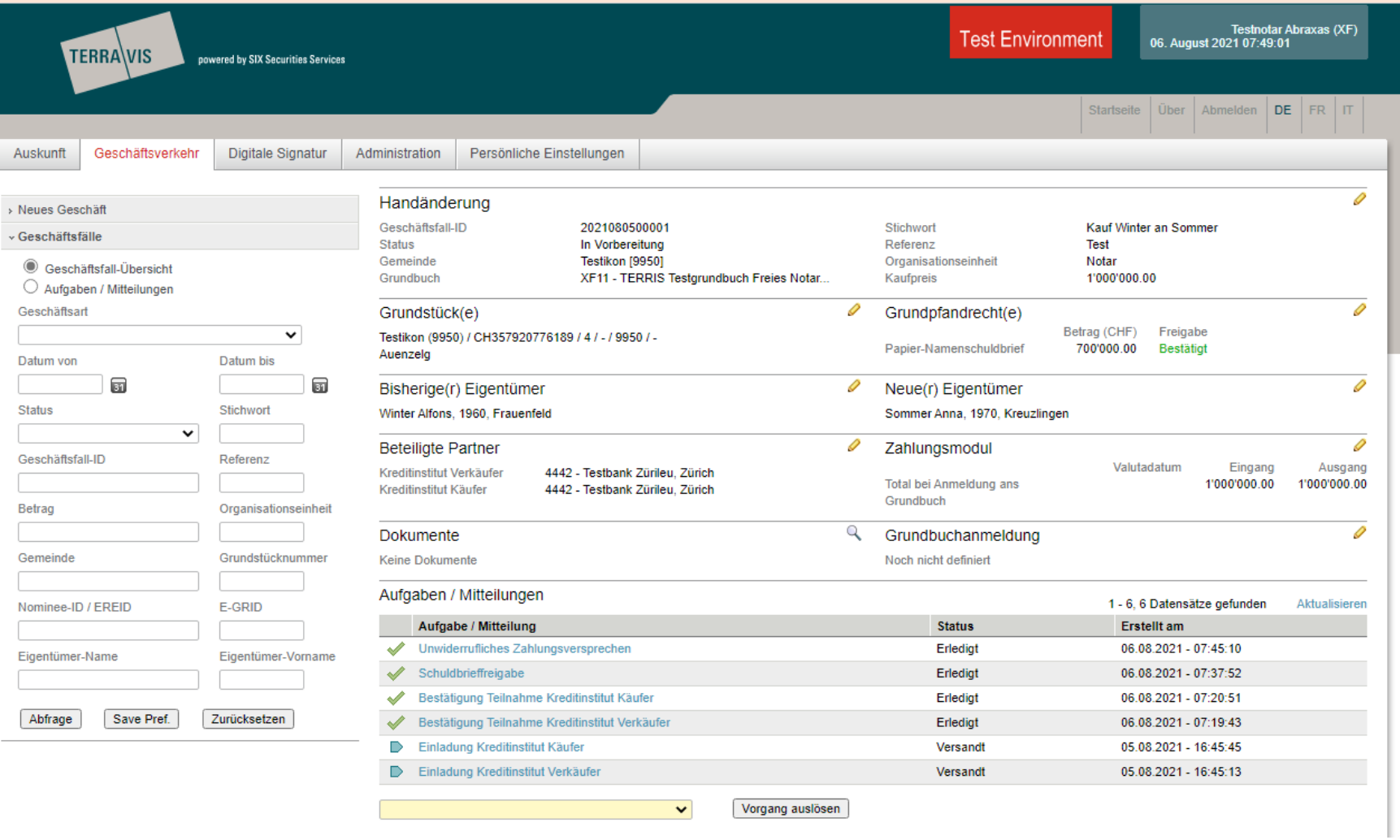
Notariat – Einladung Bank Käufer



Bank Käufer – Ausstellung unwiderrufliches Zahlungsversprechen

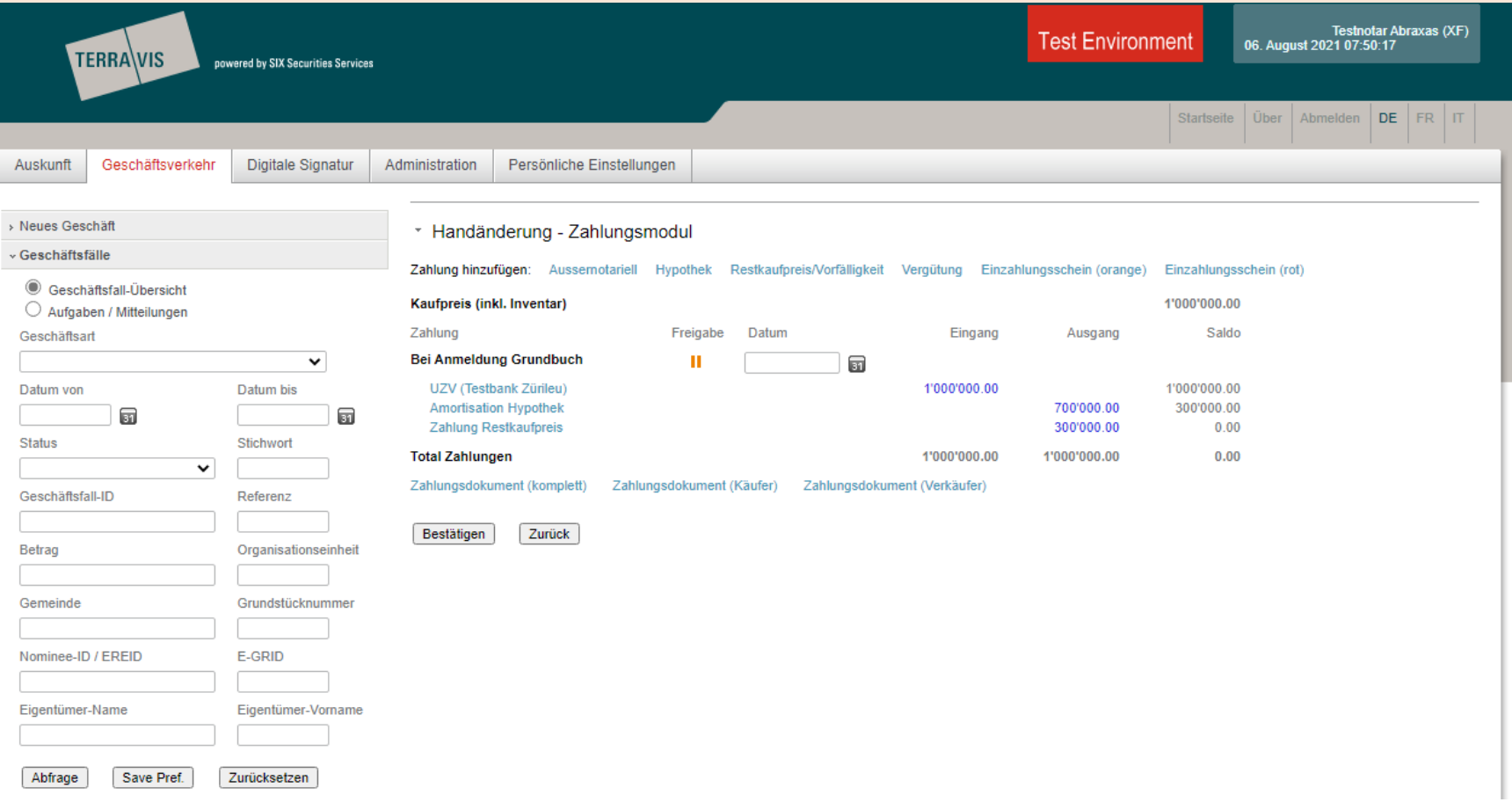


Notariat – Eingang Zahlungsversprechen



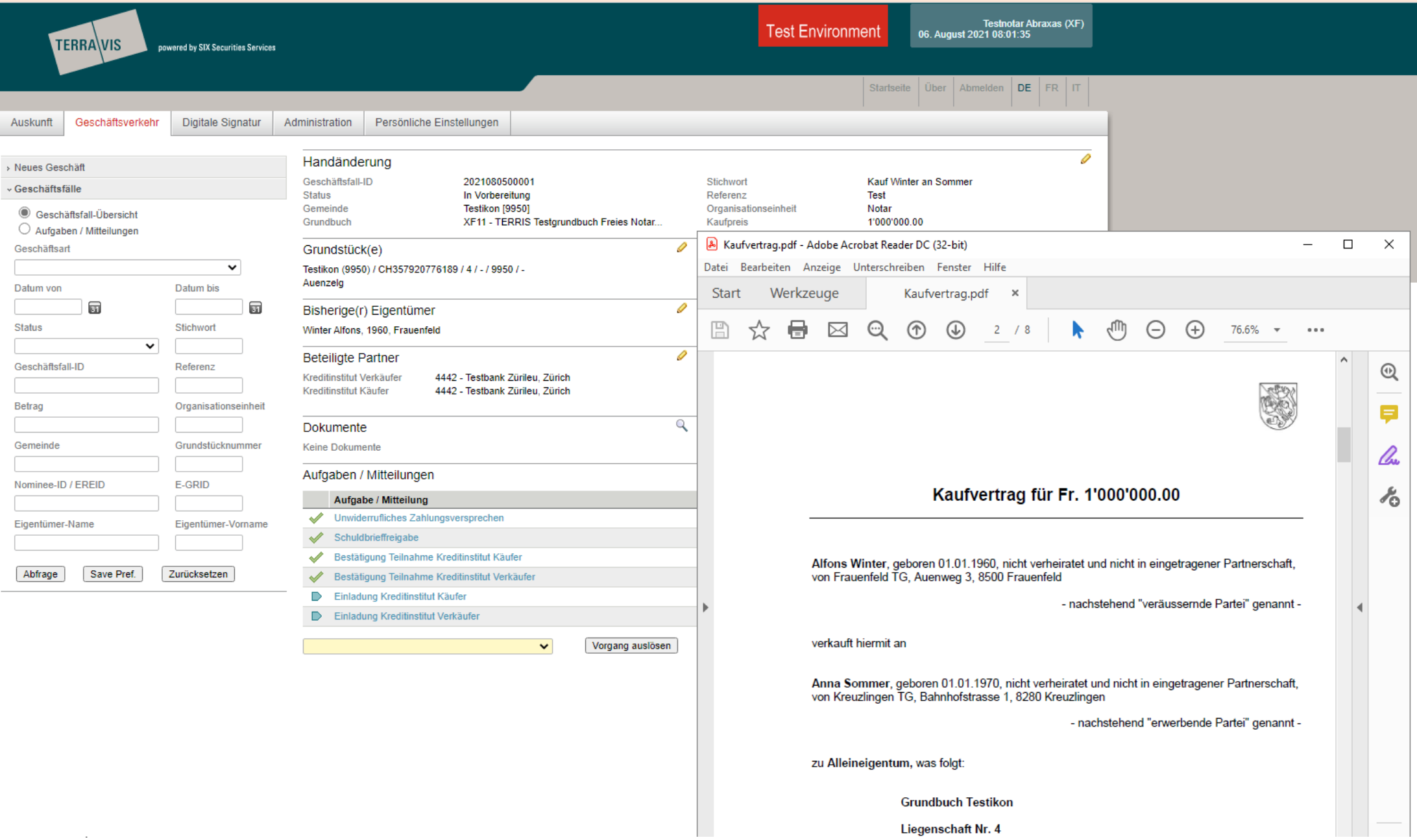
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Zahlungsmodul bearbeiten

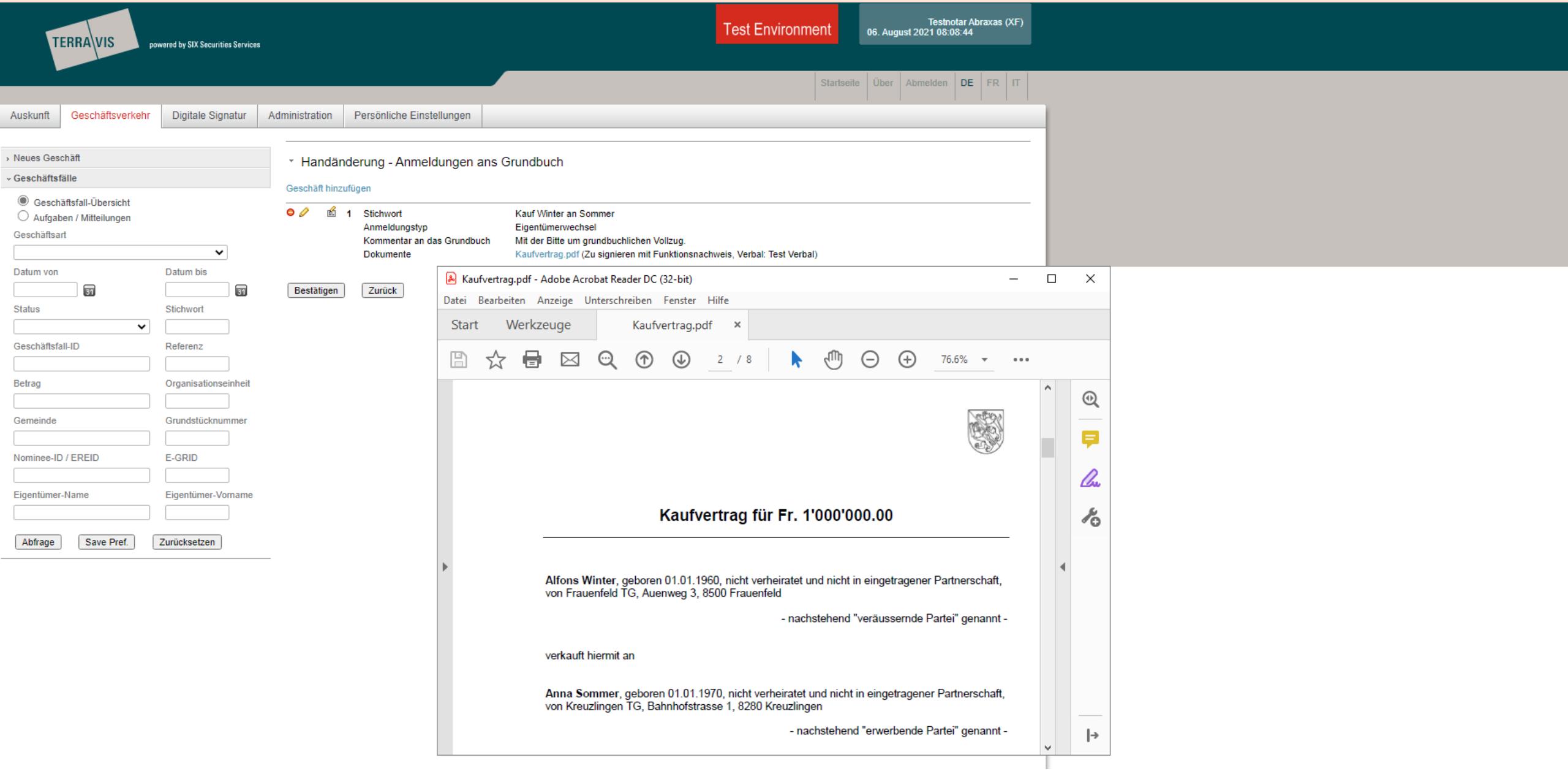


Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Beurkundung Kaufvertrag

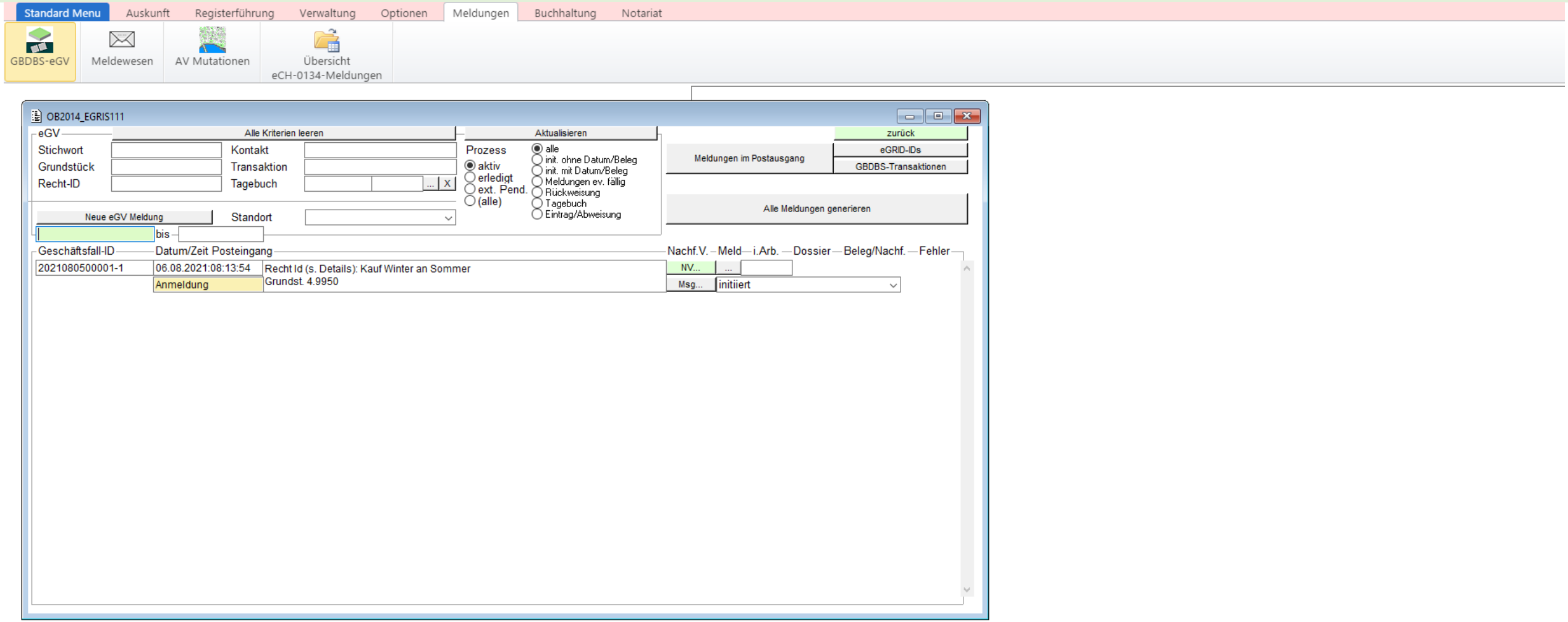


Notariat – Einreichung Kaufvertrag ans Grundbuchamt



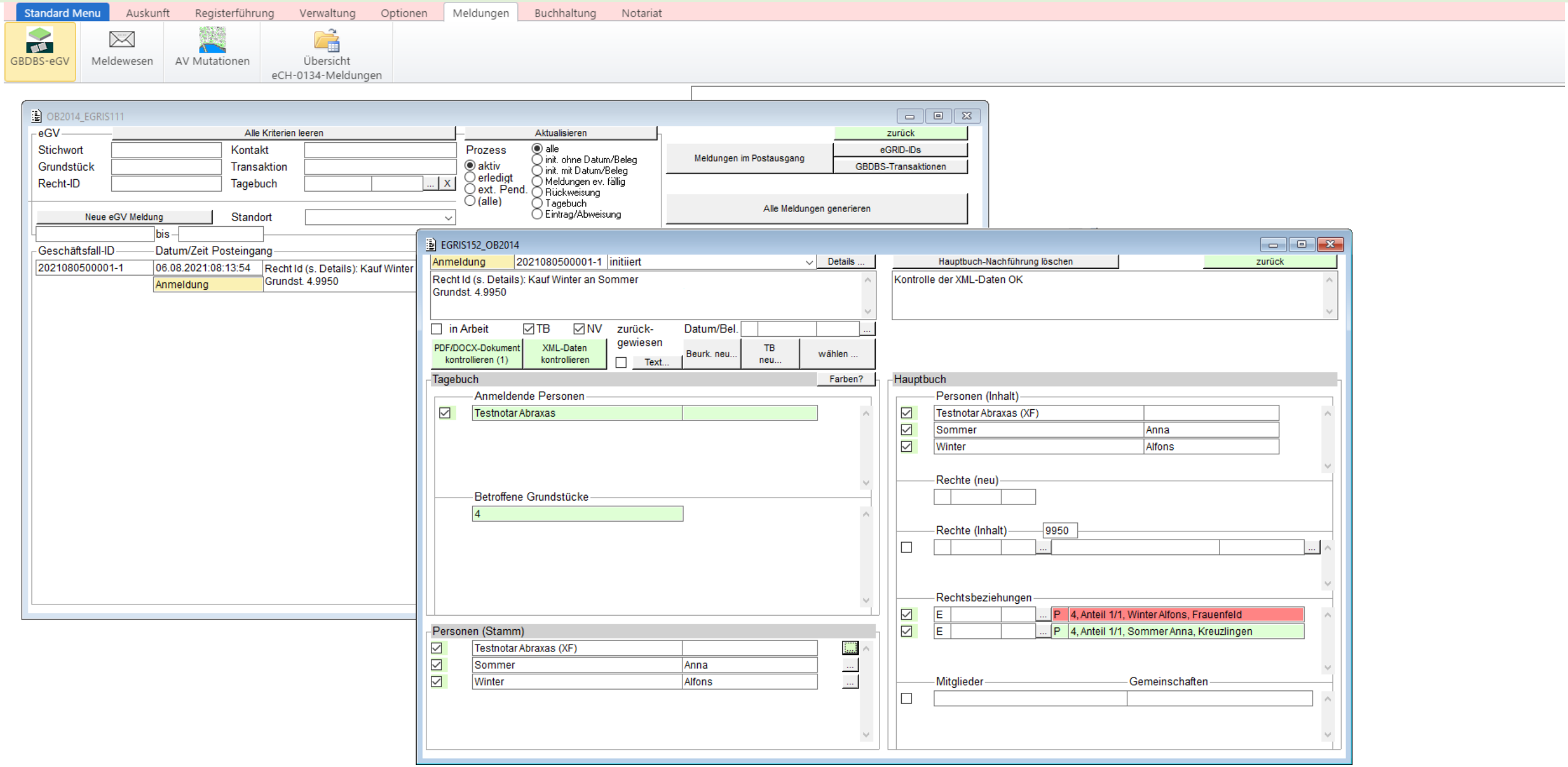
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Eingang Handänderung



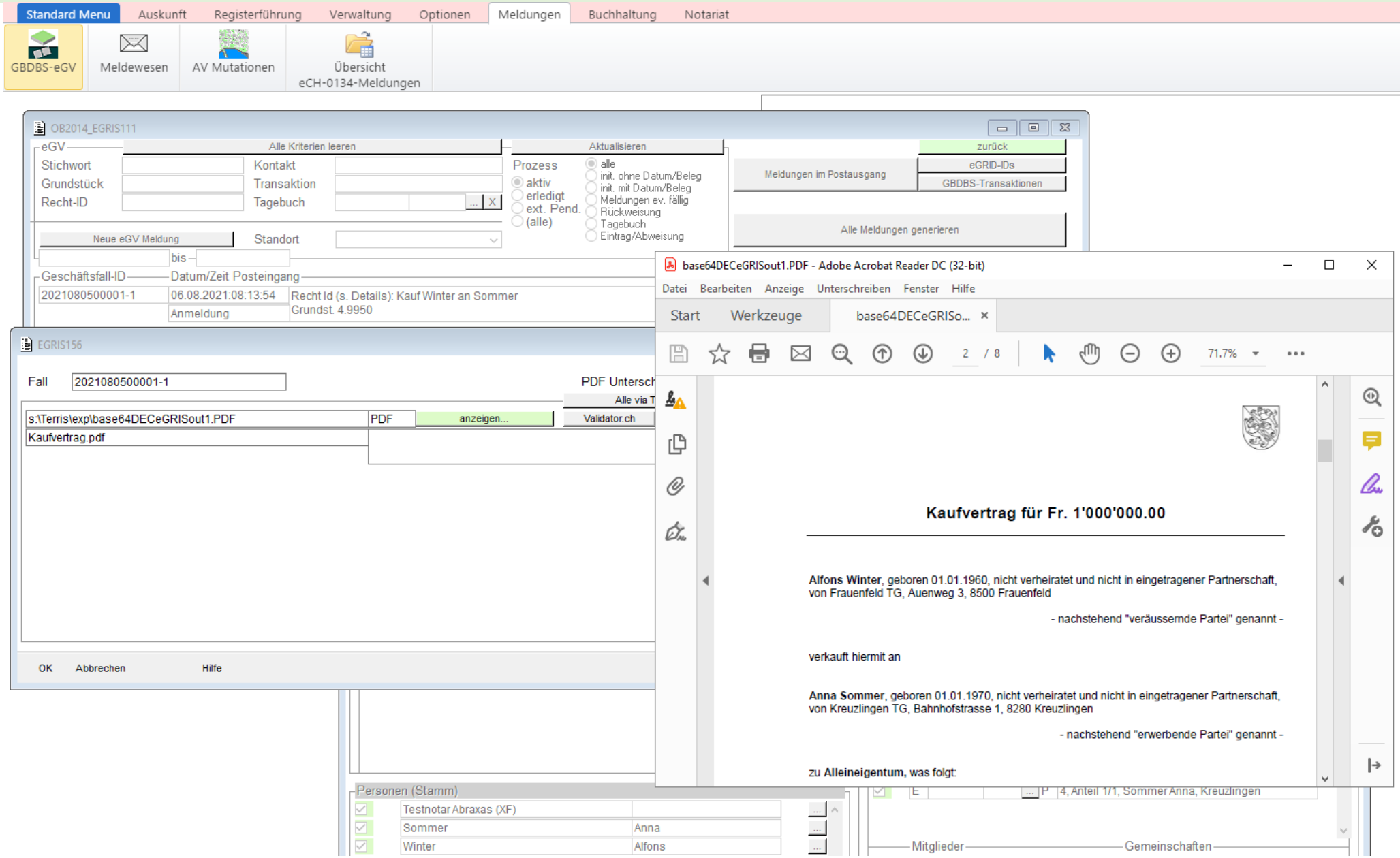
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Prüfung Details Handänderung



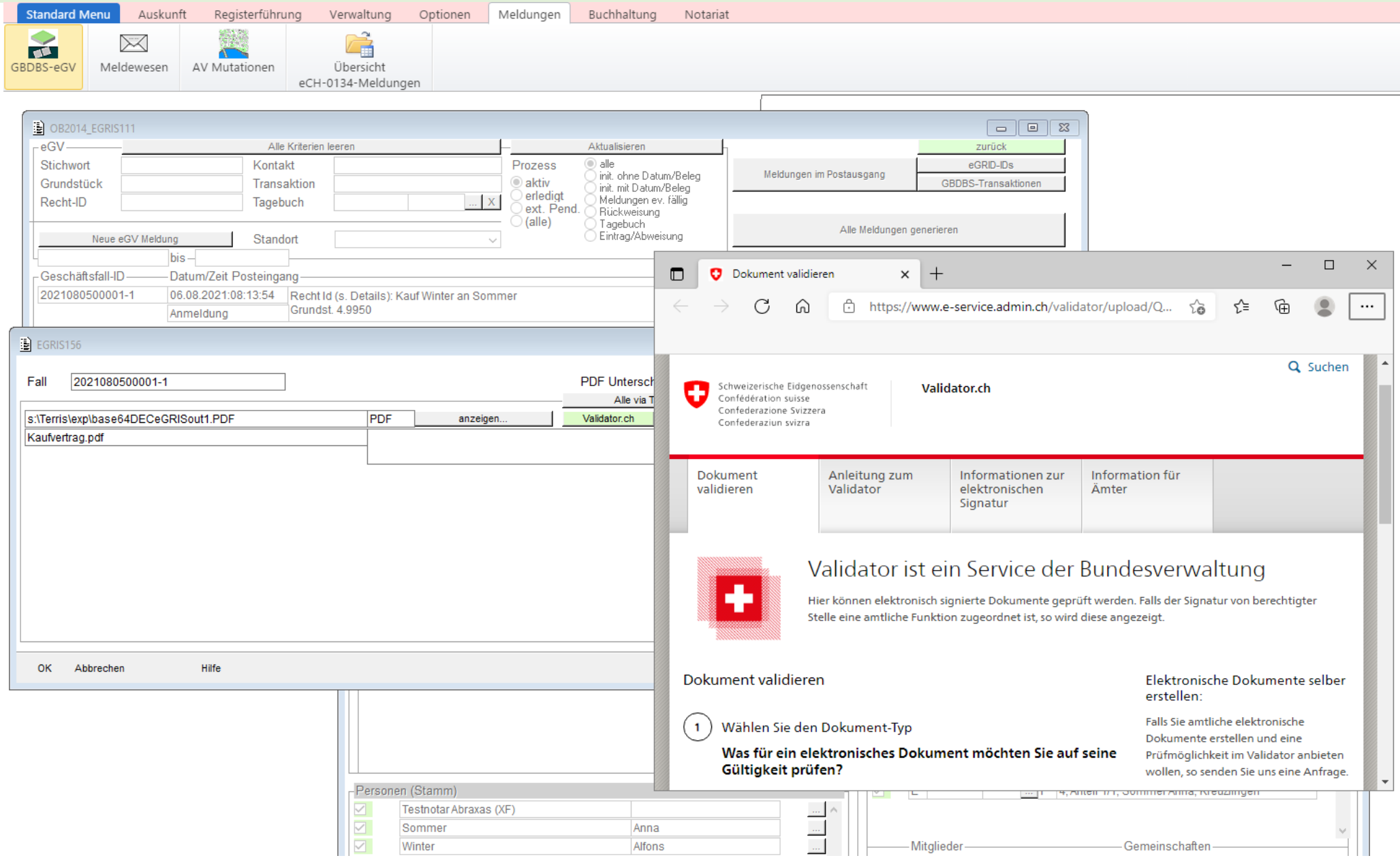
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Prüfung eingereichte Unterlagen



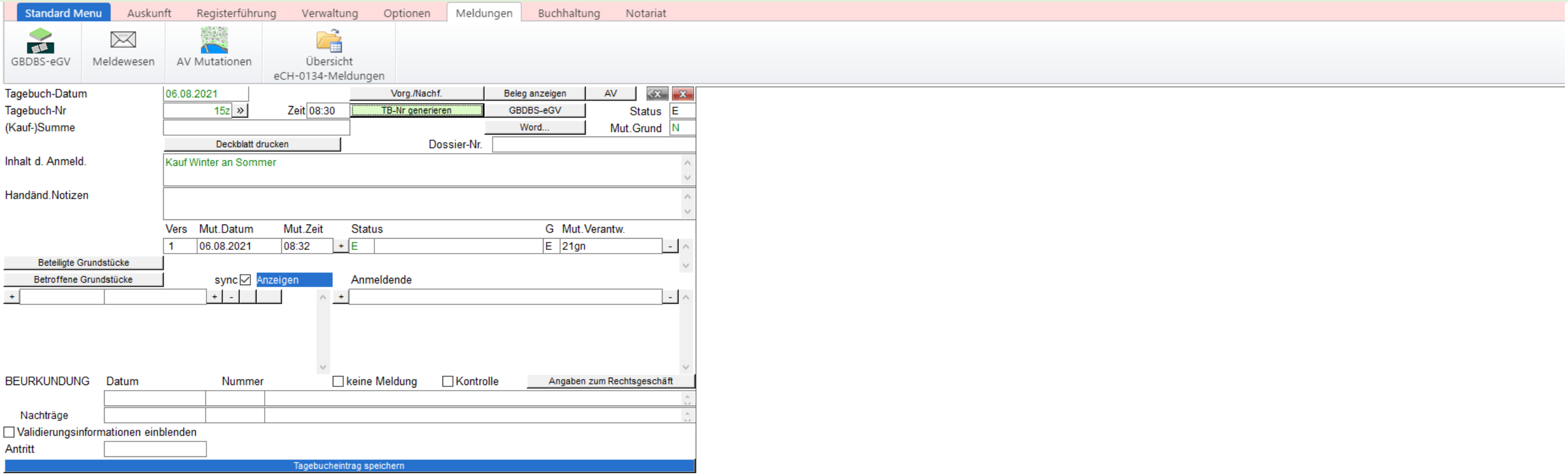
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Prüfung Signatur bei eingereichten Unterlagen



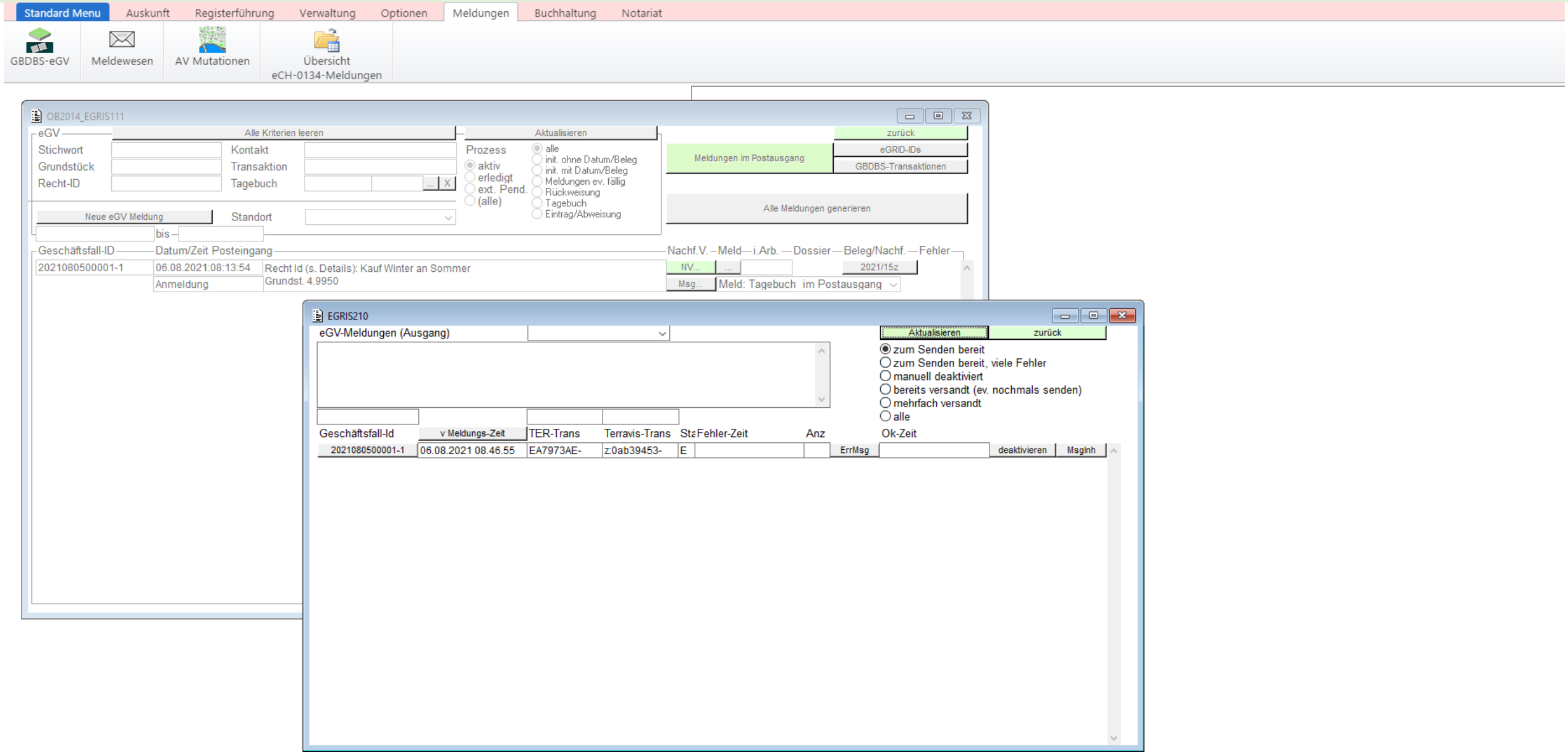
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Aufnahme ins Tagebuch



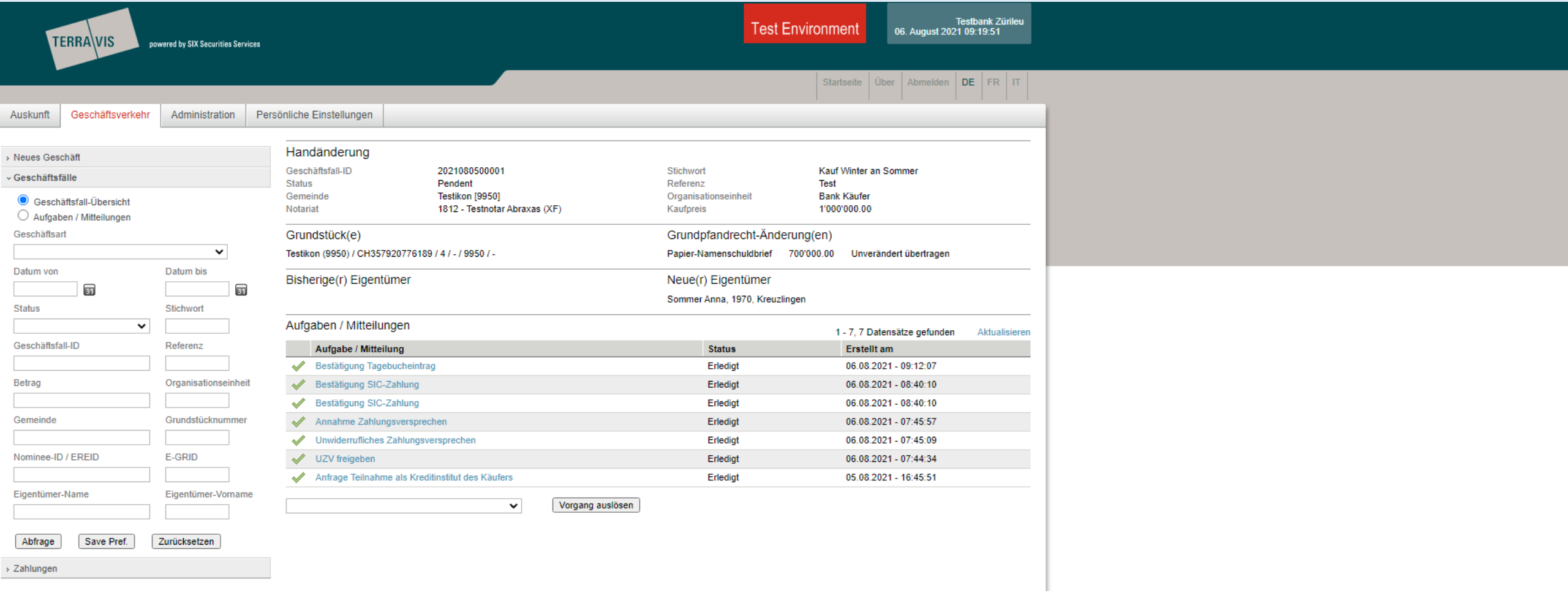
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Versand Tagebuch-Bestätigung



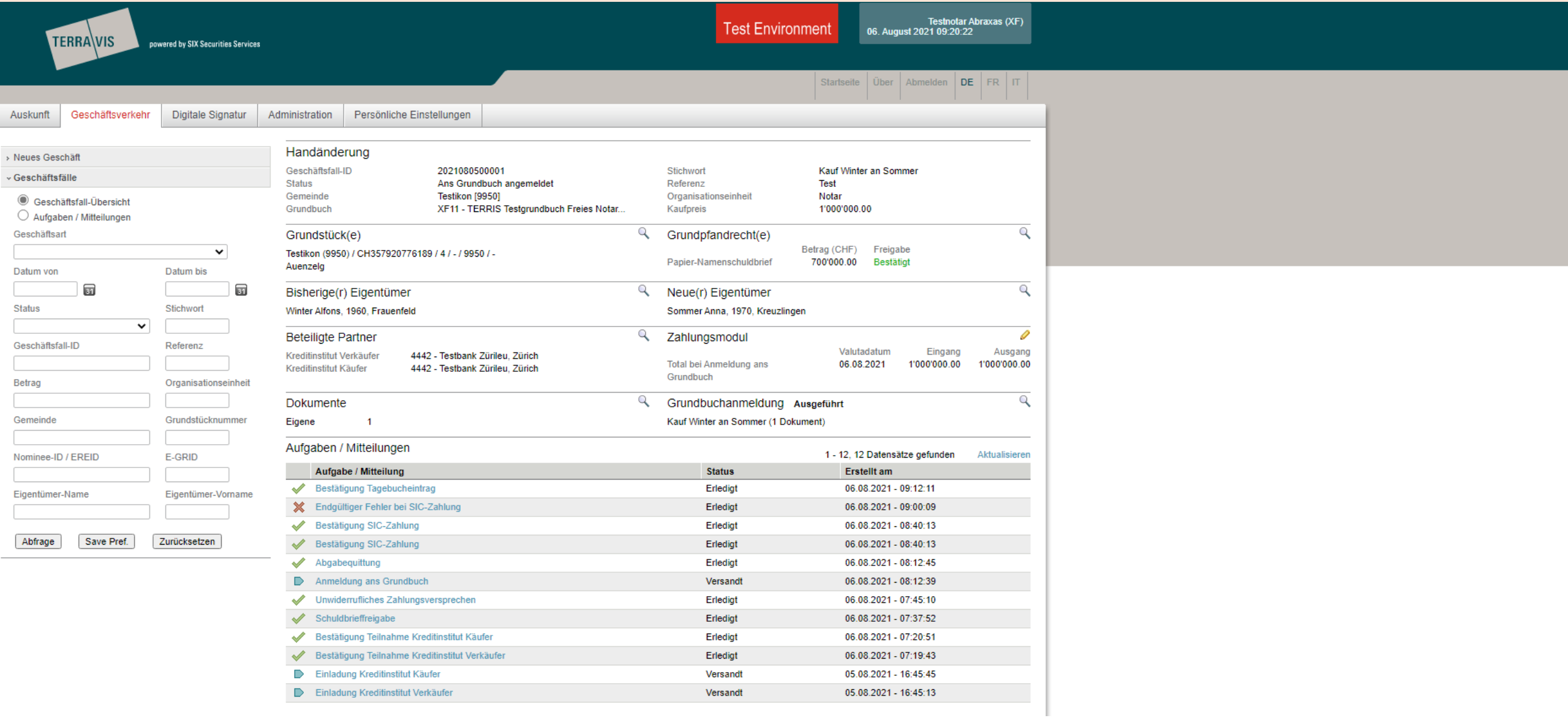
Sensitivity: C2 Internal

Bank – Bestätigung Tagebucheintrag für Handänderung



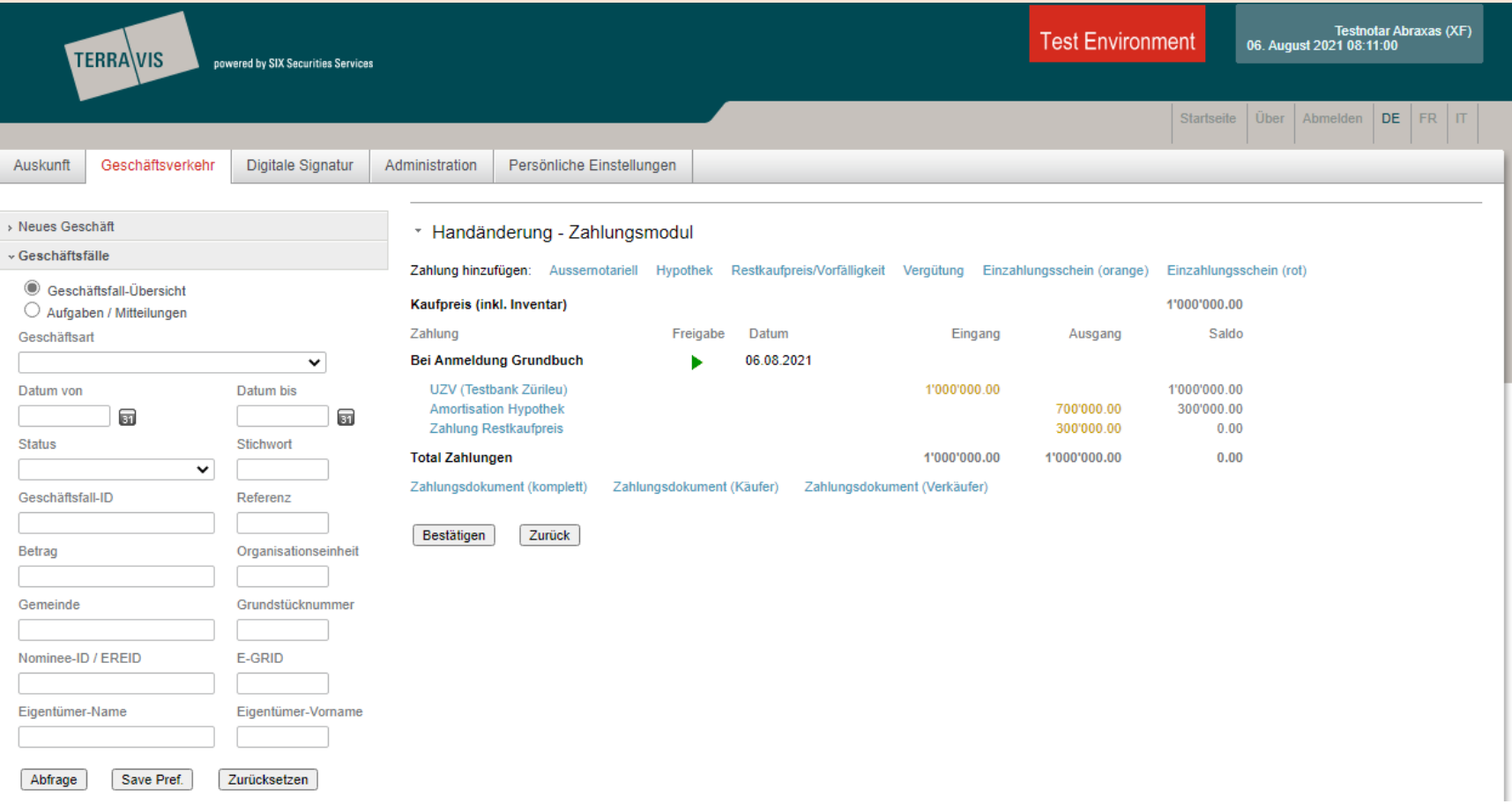
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Bestätigung Tagebucheintrag für Handänderung



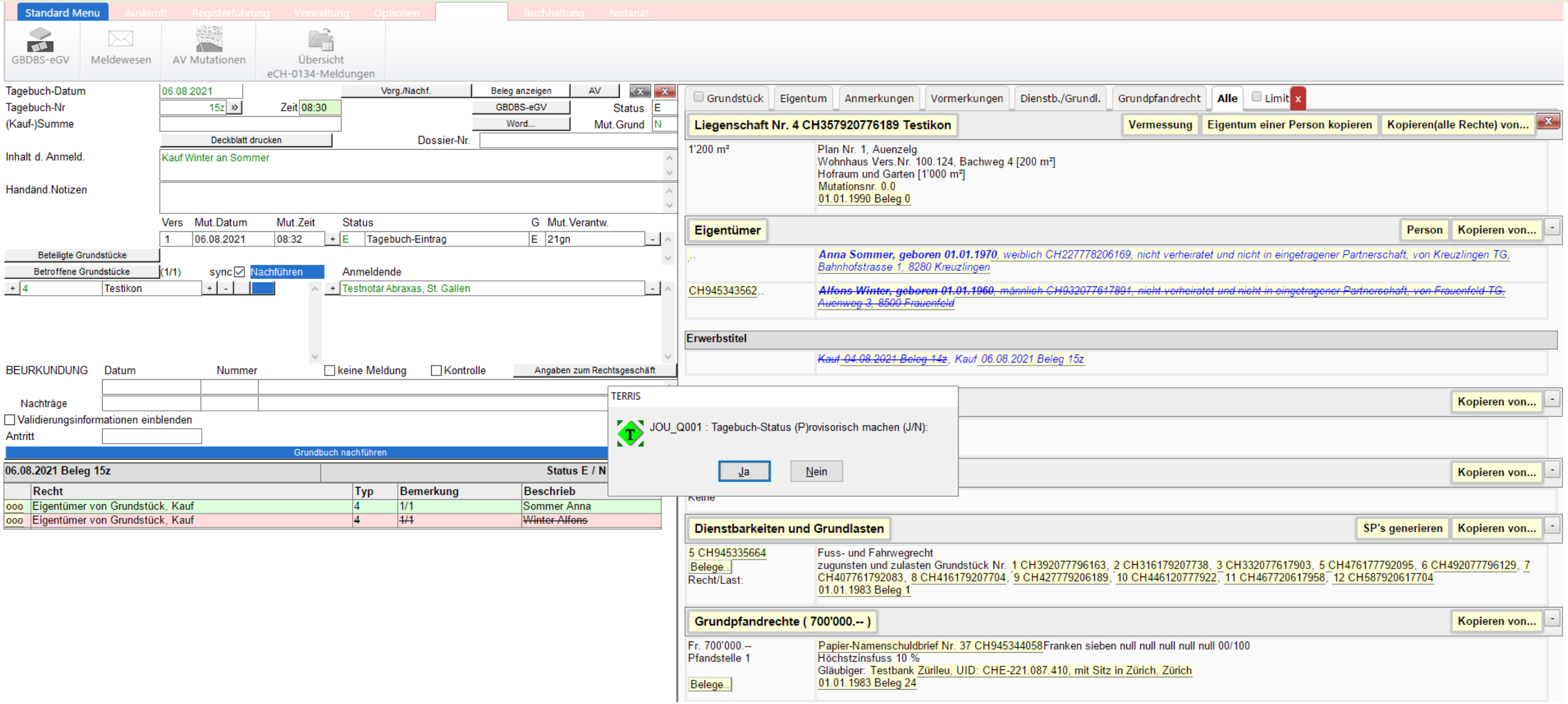
Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Zahlungen freigeben



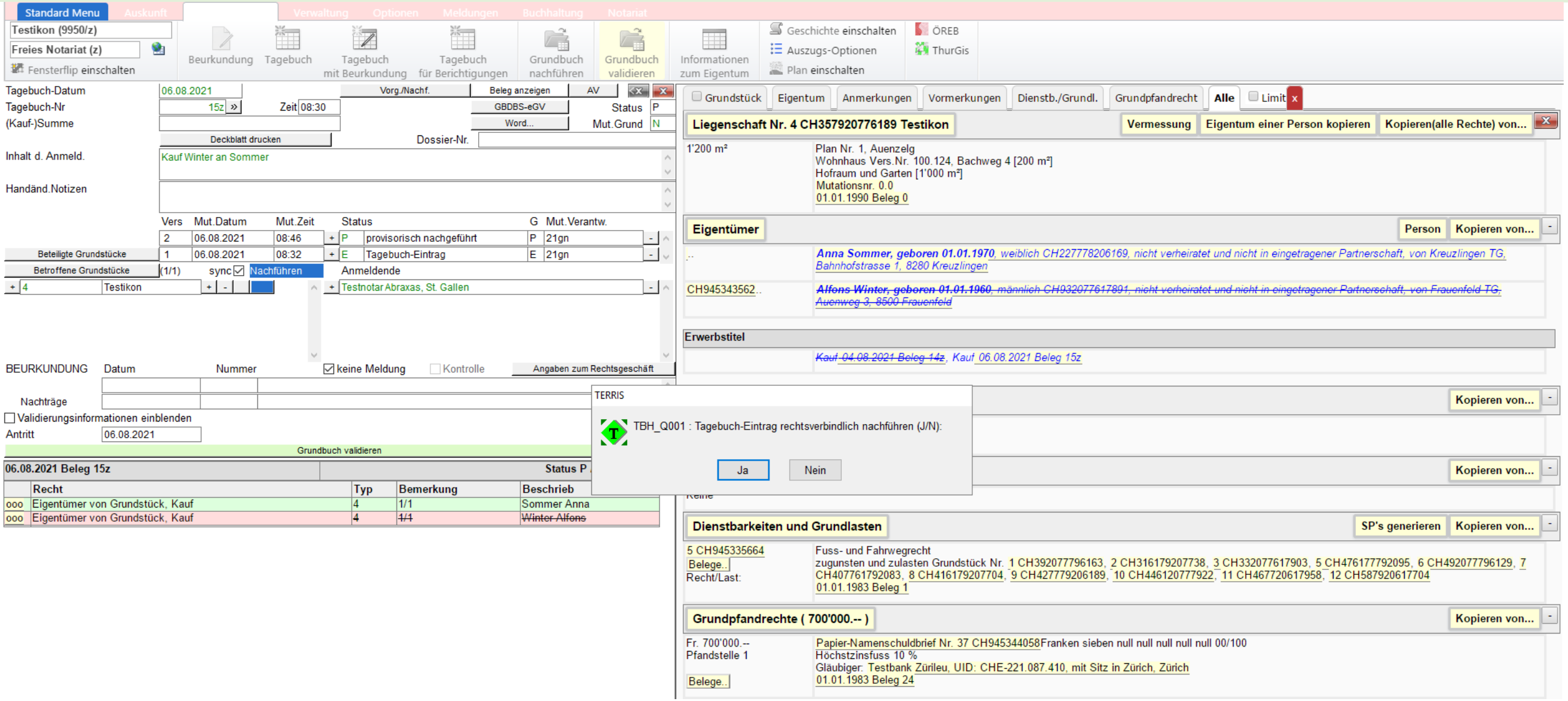
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Provisorische Nachführung



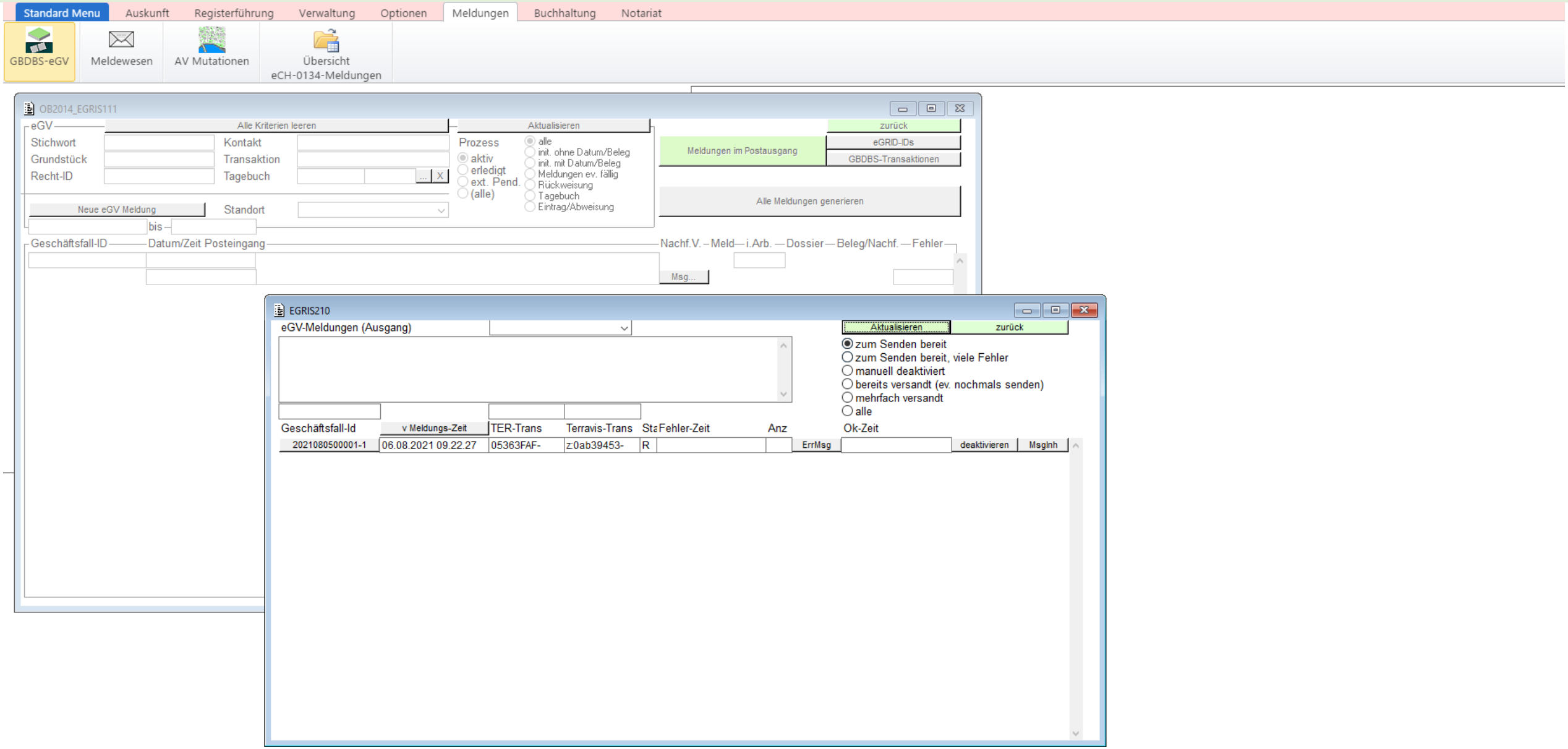
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Rechtsverbindlich nachführen



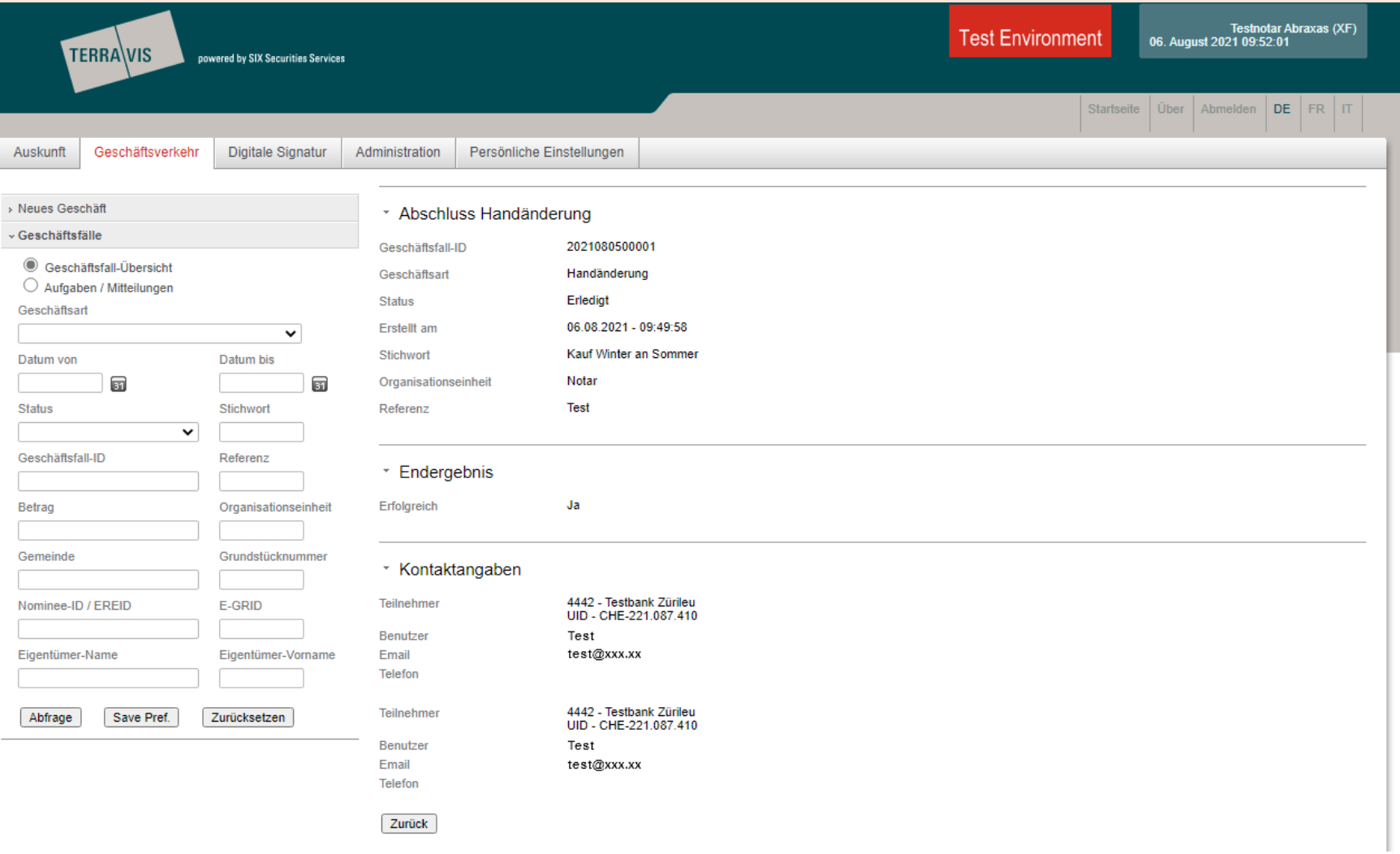
Sensitivity: C2 Internal

Grundbuchamt – Versand Bestätigung Hauptbucheintrag



Sensitivity: C2 Internal

Notariat – Geschäftsabschluss für Handänderung



Sensitivity: C2 Internal

Vorteile mit dem elektronischen Geschäftsverkehr

- Verbesserte Datenqualität durch Standardisierung
- Reduktion/Wegfallen von Medienbrüchen
- Verminderung von Fehlern bei manueller Erfassung
- Verkürzung Durchlaufzeiten – Verbesserung Kundenservice
- Basis für weitere Entwicklungen
- Entlastung von administrativen Aufgaben

Sensitivity: C2 Internal

Herausforderungen im elektronischen Geschäftsverkehr

Gewohnte Abläufe ändern sich.

In der Übergangsphase wird parallel mit dem Papier- und dem elektronischen Prozess gearbeitet. Das erhöht die Komplexität und führt auch zu Mehraufwand. Die digitale Transformation ist mit Aufwand verbunden.

Sensitivity: C2 Internal

Vorteile mit dem Prozess «Handänderung»

Stärkung der Rolle «Urkundsperson»
Verbesserter Service gegenüber Geschäftspartnern und Parteien (Käufer/Verkäufern)
Schweizweite Harmonisierung der Abwicklung bei Handänderungen führt zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts
Prozess «Handänderung» als Grundlage für weitere Optimierungen, namentlich Involvierung von Maklern und Vorsorgeinstituten

Sensitivity: C2 Internal