

# Informationsaustausch im Grundbuchwesen und Hypothekengeschäft: eine elektronische Drehscheibe geht live

Charlotte Kugler, Stefan Uebelhart, Werner Möckli

Das Projekt «Elektronisches Grundstück-Informationssystem (eGRIS)», ein priorisiertes Vorhaben der E-Government-Strategie des Bundes, ist in der Umsetzungsphase. Es ist eine eigentliche Drehscheibe zwischen öffentlicher Verwaltung und Privatwirtschaft entstanden. Sie bietet elektronische Dienstleistungen an für die verschiedenen Anspruchsgruppen des Grundbuchwesens in den Gemeinden, Kantonen, Notariaten, Vermessungsdiensten, Kreditinstituten und nicht zuletzt für Grundstückseigentümer in der Schweiz. Dank der Einführung des Registerschuldbriefs und der Nutzung der Terravis-Plattform sind für einige Finanzinstitute effiziente elektronische Kreditabwicklungsprozesse bereits heute möglich. Nun liegt es an den kantonalen Grundbuchämtern, sich Terravis anzuschliessen, damit die Wirtschaft sowie die Bürgerinnen und Bürger in Zukunft von einer stark vereinfachten und raschen Erledigung der Grundeigentums- und Hypothekengeschäfte profitieren können.



**Charlotte Kugler**  
Human Resources  
UBS AG  
charlotte.kugler@ubs.com



**Stefan Uebelhart**  
Leiter Credit Services  
UBS AG  
stefan.uebelhart@ubs.com



**Werner Möckli**  
Geschäftsführer  
SIX Terravis AG  
werner.moeckli@six-group.com

## E-Government-Strategie in Umsetzung

Die Strategie des Bundes zur Bereitstellung eines elektronischen Grundstück-Informationssystems beinhaltet die Bildung eines Auskunftsportals für die Abfrage wesentlicher Grundstücksinformationen, den elektronischen Bezug der Grundbuchdaten durch Behörden und Wirtschaft sowie

die elektronische Abwicklung des Geschäftsverkehrs mit den Grundbuchämtern.

Das ambitionierte E-Government-Vorhaben, das seit November 2010 auf der Liste der priorisierten Projekte E-Government Schweiz ist,<sup>1</sup> blickt auf eine intensive Projektgeschichte zurück. Ursprünglich stand das Vorhaben unter der Leitung des Bundesamts für Justiz (BJ), seit 2007 mit einem stärkeren Einbezug der Kantone und Banken, welche die circa 2,5 Millionen Schweizer Papierschuldbriefe bewirtschaften. Den Kreditinstituten stehen 330 Grundbuchämter in 26 Kantonen gegenüber. Die Kommunikation mit diesen erfolgt über den Postweg, ebenso der Austausch von Wertpapieren und Dokumenten.

Das Terravis-System<sup>2</sup> erlaubt nun als Profisystem einen raschen, papierlosen Geschäftsverkehr zwischen Grundbuchamt, Notariaten und Kreditinstituten (Banken, Versicherungen und Pensionskassen). Gleichzeitig ist es das Auskunftsportals für die ganze Schweiz, dank dem der gesetzlich berechnete Profibenutzer Zugang zu topaktuellen Informationen aus dem Grundbuch und der amtlichen Vermessung erhält. Erstmals können Daten nicht nur als Grundbuchauszug, sondern auch als strukturierte Meldung für eine medienbruchfreie Weiterverarbeitung bezogen werden. Zudem sind die bei Kreditabläufen und Handänderungen notwendigen Kapitalflüsse zwischen den Teilnehmern erstmalig vollständig in die Geschäftsprozesse integriert.

## Modell entspricht der Schweiz

Die Organisation der Grundbuchämter und die Grundbuchführung obliegen in der Schweiz den Kantonen. Daran ändert auch die überarbeitete Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011<sup>3</sup> nichts. Die Verordnung regelt unter anderem die einheitliche Identifikation, Darstellung und Beschreibung von Grundstücken und stellt die sichere elektronische Übertragung von Daten und dinglichen Rechten sicher. Im Prinzip bleiben die Geschäftsabläufe gleich. Doch was sehr individuell mit unterschiedlichsten Papierformularen bearbeitet wurde, kann nun standardisiert und digital erfolgen. Die



Abbildung 1: Das Grundbuch ist noch nicht überall durch elektronische Register abgelöst.

Kantone können den elektronischen Geschäftsverkehr zulassen, müssen aber nicht. Fachleute rechnen damit, dass noch weitere zehn Jahre Papierprozesse neben der elektronischen Form im Schweizer Grundstück- und Hypothekengeschäft existieren werden.

## Zusammenarbeit – der Schlüssel zum Erfolg

Das Bundesamt für Justiz (BJ) hat das Projekt eGRIS an SIX übertragen. Die Umsetzung wurde in einem Projektauftrag geregelt, welcher von allen Beteiligten im September 2010 verabschiedet wurde. Darin sind die Kompetenzen, die Verantwortlichkeiten, der Zeitplan, die Finanzierung, die Lieferergebnisse und die wichtigsten Meilensteine beschrieben. Die Synergien kommen allen Seiten zugute: Während die Projektführung von den durch das BJ erarbeiteten Grundlagen profitieren kann, nutzt das BJ für die nationale Langzeitsicherung der Grundbuchdaten die erarbeiteten technischen Definitionen und nicht zuletzt die Bereitstellung und den sicheren Betrieb der Informations- und Kommunikationstechnik. Für Kantone und Banken können mit dem Wegfall von Papierschnittstellen im Grundbuchgeschäft bedeutende Effizienzgewinne erwartet werden. Der Steuerungsausschuss eGRIS ist paritätisch aus sieben Kantonsvertretern und sieben Wirtschaftsvertretern zusammengesetzt, darunter zwei Banken und ein Grosskunde der Immobilienindustrie. Das BJ, das Geoinformationszentrum des Bundes (swisstopo)

und der Hauseigentümerverband vertreten im strategischen E-Government-Projekt kantonsübergreifend die Interessen der Schweiz.

In der Schweiz gibt es noch nicht viele Beispiele für eine erfolgreiche Kooperation von Staat und Wirtschaft im IKT-Bereich in dieser Grössenordnung und Tragweite. Das Projekt eGRIS verknüpft optimal das Know-how und die Finanzstärke der Privatwirtschaft mit den Anforderungen der öffentlichen Verwaltung, der Kantone und Gemeinden. Solche Kooperationsformen versprechen Erfolg bei der Umsetzung von Informatik- und Telekommunikationsprojekten des Staates im In- und Ausland, wie dies auch kürzlich im Dokument «Leitfaden Partnerschaften von Staat und Wirtschaft im Bereich E-Government und IKT» ausgeführt wurde.<sup>4</sup>

### Vom Auskunftsportal zur Drehscheibe

Ähnlich wie das Handelsregister ist das Grundbuch ein öffentliches Register. Im Gesetz und in den Verordnungen ist genau festgelegt, wer berechtigt ist, Grundbuchdaten zu beziehen. Neben der Bürgerin und dem Bürger, den Banken und den Behörden sind auch Immobilien- und Baufirmen oder Grossunternehmen auf Vermessungs- und Grundbuchdaten angewiesen. Die Vielseitigkeit der Anspruchsgruppen und ihrer IKT-Systeme, die hohen Ansprüche an die Vertraulichkeit der Daten und die unterschiedlichsten kantonalen Grundbuchlösungen verlangen nach einem flexiblen Konzept, das die elektronische Drehscheibe Terravis erfüllen kann. Vom Abbau der Hürden und von den vereinfachten, standardisierten Prozessen werden indirekt alle Akteure profitieren. Die Informationsbeschaffung wird günstiger, schneller und sicherer.

### Neuer «Registerschuldbrief» bringt Erleichterungen

Kernstück der ZGB-Teilrevision vom 23. September 2011 ist die Einführung des papierlosen Schuldbriefs. Der sogenannte Registerschuldbrief entsteht mit der Eintragung im Grundbuch, ohne dass ein Wertpapier ausgestellt werden muss. Damit entfallen der Aufwand für die Ausfertigung, die sichere Aufbewahrung sowie der Postweg zwischen Grundbuchämtern, Notaren und Banken. Die Ausführungsbestimmungen traten am 1. Januar 2012 in Kraft. Viele im Hypothekengeschäft tätige Banken errichten ab sofort Registerschuldbriefe. In der Schweiz werden pro Jahr durchschnittlich 10% der Pfandbriefe bewegt. Wir können davon ausgehen, dass in rund zehn Jahren die Umwandlung von Papier zur Elektronik abgeschlossen sein wird. Die Geschwindigkeit hängt nicht von Einzelnen ab, sondern sie wird vom Markt bestimmt.

Der Nutzen des Informationsservice liegt damit gleichermassen bei der öffentlichen Hand, der Privatwirtschaft und den Finanzinstituten.

### Interesse, sich Terravis anzuschliessen

Einige Banken haben entschieden, grundsätzlich ab sofort Registerschuldbriefe zu errichten und, wo sinnvoll, physische Titel in elektronische Registerschuldbriefe umzuwandeln. Die tatsächliche elektronische Vernetzung über Terravis startet mit einem Pilotbetrieb von Januar bis August 2012, an dem wenige Grundbuchämter und die im Projekt direkt involvierten Banken teilnehmen. Den grössten Nutzen bringt der einheitliche, elektronische Geschäftsverkehr, der den Behörden vorgibt, in den Schnittstellen zu den Finanzinstituten standardisiert zu arbeiten, während sie gleichzeitig im Hintergrund ihre Eigenständigkeit und Gebührenhoheit bewahren können. Längerfristig bietet die Drehscheibe

be zusätzliche Vernetzungsmöglichkeiten. Für Banken, die den Tresor für die Aufbewahrung ihrer Schuldbriefe nutzen, werden physische und elektronische Schuldbriefprozesse mit der Nutzung der Drehscheibe verschmelzen. Schliesslich wird es mit dem Anschluss des «SIC Swiss Interbank Clearing Systems» möglich, ohne manuelle Interaktion die Zahlungsabwicklung im Kreditprozess zwischen den Banken zu automatisieren, ähnlich wie es im Börsengeschäft heute schon stattfindet. Die nächsten zwei bis drei Jahre ist die Beteiligung am Projekt primär mit Investitionen verbunden, doch werden die Banken durch die Mitgestaltung der Zukunft langfristig profitieren können.

### Föderalismus auf dem Prüfstand

Nun liegt es an den kantonalen Behörden, die geschaffenen Voraussetzungen zu nutzen. Es gibt Kantone, die sehr positiv eingestellt sind und bereits aktiv im Pilotprojekt mitmachen, Kantone, die mitlaufen, und vereinzelte Kantone, die eher zurückhaltend sind. Die Projektvertreter sind überzeugt davon, dass im Grundbuchgeschäft an Terravis, der elektronischen Drehscheibe zwischen öffentlicher Verwaltung und Wirtschaft, kein Weg vorbeiführt.

- 1 E-Government-Katalog der priorisierten Vorhaben 2007–2011: [http://www.egovernment.ch/de/umsetzung/katalog\\_vorhaben.php](http://www.egovernment.ch/de/umsetzung/katalog_vorhaben.php).
- 2 Terravis: [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch) und Terravis YouTube Channel <http://www.youtube.com/user/SIXTerravis>.
- 3 Grundbuchverordnung vom 23. September 2011: [http://www.admin.ch/ch/d/sr/c211\\_432\\_1.html](http://www.admin.ch/ch/d/sr/c211_432_1.html).
- 4 Leitfaden Partnerschaften von Staat und Wirtschaft im Bereich E-Government und IKT, E-Government Schweiz, März 2012: [http://www.egovernment.ch/dokumente/leitfaden/E-Gov-CH\\_Leitfaden\\_Partnerschaften\\_Final\\_D.pdf](http://www.egovernment.ch/dokumente/leitfaden/E-Gov-CH_Leitfaden_Partnerschaften_Final_D.pdf).

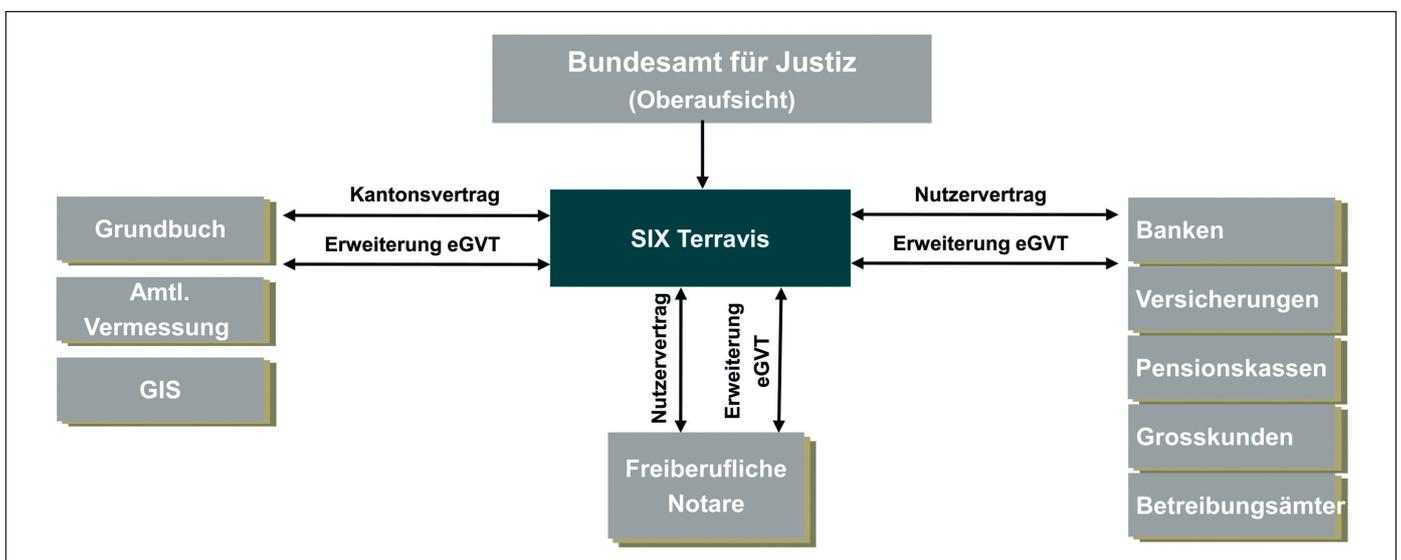


Abbildung 2: Vertragsstruktur zum elektronischen Geschäftsverkehr Terravis (eGVT)