



Securities Services



SIX Terravis AG

Brandschenkestrasse 47
Postfach 1758
8021 Zürich
(UID: CHE-114.332.360)

Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis eGVT

Bedienungsanleitung für Urkundspersonen

Handänderung

Gültig ab 3.11.2015
Version 1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1.	Adressat der Bedienungsanleitung	3
1.2.	Regelung von Rechten und Pflichten	3
2.	Prozess „Handänderung“	3
2.1.	Einleitung zum Prozess	3
2.1.1.	Rollenkonzept	4
2.2.	Handänderung - Ausführung im System Terravis	4
2.2.1.	Cockpit – das zentrale Verwaltungstool	4
2.2.2.	Der rote Faden	5
2.2.3.	Prozess Handänderung starten	6
2.2.4.	Kopfzeilen	7
2.2.5.	Grundstück(e)	8
2.2.6.	Grundpfandrecht(e).....	10
2.2.7.	Eigentümer Allgemein	12
2.2.8.	Bisherige Eigentümer	12
2.2.9.	Neuer Eigentümer	13
2.2.10.	Beteiligte Partner	14
2.2.11.	Zahlungsmodul	16
2.2.12.	Dokument Zahlungsmodalitäten	18
2.2.13.	Dokumente.....	18
2.2.14.	Grundbuchanmeldung.....	19
2.2.15.	Aufgaben / Mitteilungen	22
2.2.16.	Vorgang auslösen	23
3.	Wenn es mal nicht rund läuft.....	26
3.1.	Fehlerbehebung	26
3.2.	Support	26

1. Einleitung

1.1. Adressat der 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:

„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 Prozess Nr. 10, welcher die elektronische 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 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.

2. Prozess „Handänderung“

2.1. Einleitung zum Prozess

Die elektronische Abwicklung einer Handänderung kann sich sehr unterschiedlich gestalten, kann viele beteiligte Partner beinhalten, verschiedenste Zahlungen verwalten und bietet unterschiedliche Anmeldearten. All diese Informationen wurden in der Terravis Benutzeroberfläche in einem Cockpit 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.

Die Initiierung einer Handänderung erfolgt durch das im eGVT teilnehmende Notariat, bei welchem die Urkundsperson bzw. der Mitarbeiter die für die Handänderung notwendigen Daten erfassen kann, während die Anmeldung selbst und das Signieren der zugehörigen Dokumente nur durch die Urkundsperson durchgeführt werden kann.

2.1.1. Rollenkonzept

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. Diese ist für Urkundsperson definiert, welche Zahlungen freigeben.

Übersicht der verfügbaren Rollen für Notariate:

Rolle EgvModify

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:

- Erfassung und Verwaltung von Basis-Daten im Geschäftsfall Handänderung
- Entgegennahme von Aufträgen und Geschäften (z.B. Auftrag zur Errichtung Register-Schuldbrief)
- Abgeben einer digitalen Empfangsbestätigungen von Papier-Schuldbriefen
- Erfassung von Zahlungen (ohne Freigabe)
- Zusammenstellung von Grundbuch-Anmeldung und deren Übermittlung ans Grundbuchamt

Rolle EgvFull:

Die Rolle ist für den Notar oder einen Mitarbeiter vorgesehen, welche im Notaren-Cockpit Terravis zusätzlich zu EgvModify verbindliche Tätigkeiten ausführen können. Namentlich sind dies:

- 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.

Rolle NotaryInPerson:

Zusätzlich zu den Rollenprofilen „EgvModify“ und „EgvFull“ 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.

2.2. Handänderung - Ausführung im System Terravis

2.2.1. Cockpit – das zentrale Verwaltungstool

Das zentrale Verwaltungstool der Handänderung im System Terravis ist ein Cockpit, das alle Eingaben ermöglicht sowie eine Übersicht des aktuellen Abwicklungsstatus der Handänderung aufzeigt. Sämtliche Angaben zur einer Handänderung können bereits durch einen Mitarbeiter eingegeben werden. Das digitale Signieren und die Freigabe von Zahlungen sind 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 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	bck79
Gemeinde	Testdorf 1 [9901]	Organisationseinheit	Notariat Testdorf
Grundbuchamt	JU99 - Testdorf 1	Kaufsumme	115'000.00

Grundstück(e) ✎ CH638278960629 / Testdorf 1 / 52110251 / - / 9901 / 1 Testzone	Grundpfandrecht(e) 🔍 Register-Schuldbrief 123'123'123.00 Belassen Register-Schuldbrief 100'000.00 Belassen
--	--

Bisheriger Eigentümer ✎ Müller Ulrich Walter, Zürich	Neuer Eigentümer ✎ Gemeinschaft: Familie Müller
---	--

Beteiligte Partner ✎ Kreditinstitut Verkäufer 5211 - Testbank 1 - Nominee, Bern Kreditinstitut Käufer 9991 - Testbank 2 - Nominee 1, Bern	Zahlungsmodul ✎ <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Valutadatum</td> <td style="text-align: right;">Eingang</td> <td style="text-align: right;">Ausgang</td> </tr> <tr> <td>Total bei Beurkundung</td> <td style="text-align: right;">16.07.2015</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">1'450'000.00</td> </tr> <tr> <td>Total bei Anmeldung ans Grundbuch</td> <td style="text-align: right;">23.07.2015</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">11'000.00</td> </tr> </table>		Valutadatum	Eingang	Ausgang	Total bei Beurkundung	16.07.2015	0.00	1'450'000.00	Total bei Anmeldung ans Grundbuch	23.07.2015	0.00	11'000.00
	Valutadatum	Eingang	Ausgang										
Total bei Beurkundung	16.07.2015	0.00	1'450'000.00										
Total bei Anmeldung ans Grundbuch	23.07.2015	0.00	11'000.00										

Dokumente 🔍 Eigene 1	Grundbuchanmeldung ✎ Handänderung Einfamilienhaus Fam. Müller (1 Dokument)
---	---

Aufgaben / Mitteilungen 1 - 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

Abbildung 1 - Cockpit Handänderung

2.2.2. 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:
 - Grundstücke erfassen
 - Angaben zur Verkäuferschaft überprüfen
 - Käuferschaft erfassen (sofern bereits bekannt)
 - Kaufpreis erfassen
- **Einbindung Prozess-Partner**
 Nur das Notariat kann die involvierte Partner einbinden:
 - Kreditinstitute der Verkäuferschaft einladen (sofern bereits bekannt)
 - Kreditinstitute der Käuferschaft einladen (sofern bereits bekannt)
- **Prozess-Fortsetzung**
 Folgende Prozess-Schritte werden je nach Bedarf zum geeigneten Zeitpunkt durch das Notariat gestartet:
 - Notariat sendet den Kreditinstituten den Vertragsentwurf (als PDF) zu
 - Notariat fordert die Käuferbank auf, ein UZV einzureichen
- **Beurkundung Kaufvertrag**
 Folgende Prozess-Schritte werden je nach Bedarf zum geeigneten Zeitpunkt durch das Notariat gestartet:
 - Notariat sendet den Kreditinstituten den Kaufvertrag (digitale Ausfertigung) zu

- Anmeldung Grundbuchamt
 Folgende Prozess-Schritte werden durch das Notariat gestartet:
 - Scannen der Urkunden
 - Digitales Signieren der digitalen Ausfertigungen durch die Urkundsperson
 - Zusammenstellung der Grundbuchanmeldung inkl. Belege
 - Übermittlung des Geschäfts an das Grundbuchamt

- Zahlungen verwalten
 Die unwiderruflichen Zahlungsverprechen und Schuldbrief freigaben werden dem Notariat digital übermittelt:
 - Akzeptieren oder rückweisen von Bedingungen zu einem UZV
 - Akzeptieren oder rückweisen von Bedingungen zu einer Schuldbrief freigabe
 - Im Zahlungsmodul die Zahlungen erfassen

- Zahlungen freigeben
 Zahlungen können nur durch Urkundsperson (Rolle „NotaryInPerson“) freigegeben werden

- Abschluss
 Der Abschluss des Prozesses kann durch das Notariat erfolgen, wenn alle Tätigkeiten erledigt sind.

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.

2.2.3. Prozess Handänderung starten

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



Abbildung 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, dies wird jedoch bei einem Abhängigkeitskonflikt in der Benutzeroberfläche angezeigt. Zur besseren Übersicht der vorliegenden Benutzerdokumentation sind diese Bereiche in separaten Unterkapiteln aufgeführt und erläutert.

2.2.5. Grundstück(e)

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

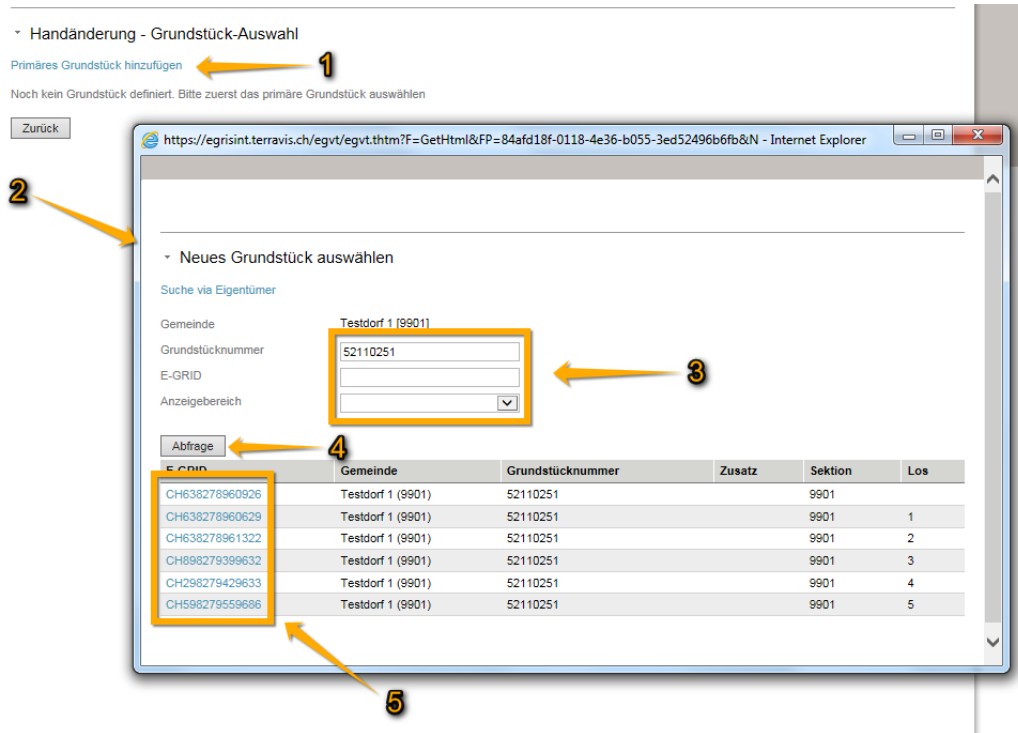


Abbildung 4 - Primäres Grundstück hinzufügen, Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

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

Abbildung 5 - Grundstücksuche via Eigentümer, Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Im Anschluss kann die Auswahl durch Klick 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

CH638278960629 / Testdorf / 52110251 / - / 9901 / 1
Testzone

Abbildung 6 - Bestätigung der Grundstück-Auswahl

Legende:

- Minus: Das Grundstück wird von der Auswahl entfernt.

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 (siehe Kapitel 2.2.3).

Grundstück(e)	Grundpfandrecht(e)						
CH638278960629 / Testdorf 1 / 52110251 / - / 9901 / 1 Testzone	<table border="0"> <tr> <td>Register-Schuldbrief</td> <td>123'123'123.00</td> <td>Belassen</td> </tr> <tr> <td>Register-Schuldbrief</td> <td>100'000.00</td> <td>Belassen</td> </tr> </table>	Register-Schuldbrief	123'123'123.00	Belassen	Register-Schuldbrief	100'000.00	Belassen
Register-Schuldbrief	123'123'123.00	Belassen					
Register-Schuldbrief	100'000.00	Belassen					

Abbildung 7 - Grundstückliste und Grundpfandrechte

Legende:

 Stift: Der Bereich kann bearbeitet werden, das Betätigen öffnet einen neuen Dialog zur Bearbeitung.

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 2.2.4).

Bisheriger Eigentümer 
 Müller Ulrich Walter, Zürich

Abbildung 8 - Cockpit - Bisheriger Eigentümer

2.2.5.1. Abhängigkeiten

- **Grundstückänderung**

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), Schuldbrieferhöhung(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), Schuldbrieferhöhung(en) bzw. Schuldbriefmutation(en) bereits vom Notariat akzeptiert worden, müssen diese Vorgänge zuerst zurückgewiesen werden, bevor eine Änderung möglich ist.

Nach Änderung der Daten des bisherigen Eigentümers und der Notwendigkeit einer Änderung des primären Grundstücks muss der so gestartete Handänderungsprozess abgebrochen und entsprechend ein neuer Prozess mit den richtigen Daten erstellt werden.

2.2.6. Grundpfandrecht(e)

Die Lupe im Bereich der Grundpfandrechte ermöglicht die Ansicht von Details mit Angaben zu EREID, Grundpfandart, Betrag, max. Zinsfuss und Pfandstelle.

▾ Handänderung - Grundpfandrechte

Operation	Belassen	Gläubiger	
EREID	CH5483x33915335	Neu:	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief	Pfandstelle auf Grundstück A	2
Betrag (CHF)	123'123'123.00		
Max. Zinsfuss (%)	8		
Operation	Belassen	Gläubiger	
EREID	CH5483x2924533	Neu:	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief	Pfandstelle auf Grundstück A	1
Betrag (CHF)	100'000.00		
Max. Zinsfuss (%)			
Grundstück A	CH638278960629 / Testdorf 1 / 52110251 / - / 9901 / 1 Testzone		

Abbildung 9 - Grundpfandrechte Detailansicht

Die Liste der Grundpfandrechte ist abhängig von der Wahl der Grundstücke und kann nicht bearbeitet werden. Im Handänderungsgeschäft werden folgende Grundpfandrechte unterstützt:

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

Grundpfandverschreibungen werden prozessual wie Papier-Schuldbriefe (ohne Papier) behandelt.

Grundsätzlich arbeiten die meisten involvierten Parteien darauf hin, wo möglich und sinnvoll mit Register-Schuldbriefen zu arbeiten. Aus diesem Grund werden 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,
- bestehender Papier-Schuldbrief bleibt unverändert.

Die Aufträge bzw. Pfandverträge für die Verwendung der Schuldbriefe erfolgen ausschliesslich durch das Kreditinstitut der Käuferschaft.

Werden im Verlauf der Handänderung Schuldbriefe durch das Käufer-Kreditinstitut errichtet, erhöht und / oder gelöscht, sind diese Änderungen nach Annahme durch den Notar ebenfalls im Bereich der Grundpfandrechte ersichtlich.

Grundstück(e)	Grundpfandrecht(e)									
Testdorf 1 (9901) / CH598277159630 / 93570111 / - / 9901 / - Testzone	<table border="1"> <tr> <td>Register-Schuldbrief</td> <td>102'000.00</td> <td>Löschen</td> </tr> <tr> <td>Papier-Inhaberschuldbrief</td> <td>101'000.00</td> <td>Löschen</td> </tr> <tr> <td>Register-Schuldbrief</td> <td>306'000.00</td> <td>Erhöhen</td> </tr> </table>	Register-Schuldbrief	102'000.00	Löschen	Papier-Inhaberschuldbrief	101'000.00	Löschen	Register-Schuldbrief	306'000.00	Erhöhen
Register-Schuldbrief	102'000.00	Löschen								
Papier-Inhaberschuldbrief	101'000.00	Löschen								
Register-Schuldbrief	306'000.00	Erhöhen								

Abbildung 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	
Grundpfandart	Register-Schuldbrief		2
Betrag (CHF)	102'000.00		
Max. Zinsfuss (%)	12		
Operation	Löschen	Gläubiger	9357 - Testbank 3 - Not Nominee
EREID	CH5483x1024826	Pfandstelle auf Grundstück A	
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief		1
Betrag (CHF)	101'000.00		
Max. Zinsfuss (%)	12		
Operation	Erhöhen	Gläubiger	9357 - Testbank 3 - Not Nominee
EREID	CH5483x1025019	Neu:	9366 - Testbank 4 - Alt Not Nominee
Grundpfandart	Papier-Inhaberschuldbrief	Pfandstelle auf Grundstück A	
Neu:	Register-Schuldbrief		3 Neu: 1
Betrag (CHF)	103'000.00		
Neu:	306'000.00		
Max. Zinsfuss (%)	12		
Neu:	9		
Grundstück A	Testdorf 1 (9901) / CH598277159630 / 93570111 / - / 9901 / - Testzone		

Zurück

Abbildung 11 - Mutation Grundpfandrechte, Detailansicht

2.2.7. Eigentümer Allgemein

Legende:

-  Person: Natürliche Person
-  Gebäude: Juristische Person
-  Gruppe: Gemeinschaft

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

2.2.8. Bisherige Eigentümer

Nach Auswahl des Grundstücks (siehe Kapitel 2.2.2) werden die bisherigen Eigentümer im Cockpit angezeigt. Die Angaben zur Eigentümerschaft können bei Bedarf durch Tätigen des Bearbeitungssymbols im entsprechenden Bereich angepasst werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, dass die Daten aus dem Grundbuch nicht vollständig sind, jedoch die Handänderung Anspruch auf Vollständigkeit der Eigentümerdaten erhebt. Somit ist es erforderlich, die Eigentümerdaten auf Vollständigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

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	Bahnhofplatz 1
Ort	8000 Zürich
Land	Testland

Abbildung 12 - Bisherige Eigentümer

Legende:

-  Stift: Der Eigentümer kann bearbeitet werden, das Betätigen öffnet einen neuen Dialog zur Bearbeitung.

Abhängigkeiten

- **Primäres Grundstück**
Das primäre Grundstück kann nur geändert werden, solange keine Anpassungen des bisherigen Eigentümers vorgenommen worden sind.
- **Anmeldung ans Grundbuch**
Ohne bisherigen Eigentümer ist der Vorgang „Anmeldung ans Grundbuch“ nicht möglich.

2.2.9. Neuer Eigentümer

Im Bereich „Neuer Eigentümer“ des Cockpits ist durch Tätigen des Bearbeiten-Symbols der neue Eigentümer zu erfassen.



Abbildung 13 - Neuer Eigentümer

Die neue Eigentümerschaft ist wie in Kapitel „Eigentümer Allgemein“ 2.2.4 hinzuzufügen

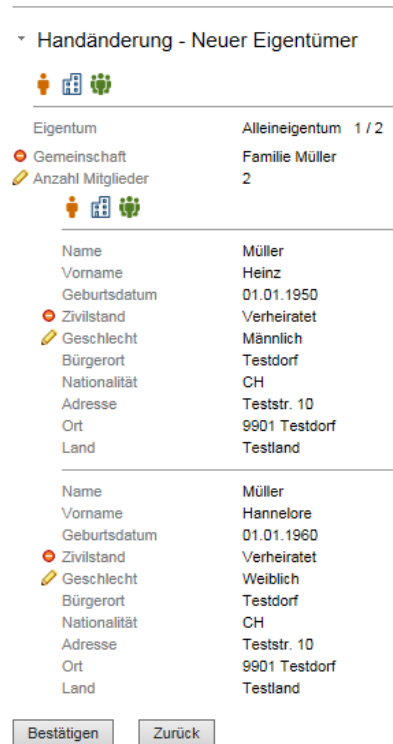


Abbildung 14 - Neue Eigentümer

Legende:

- Minus: Der Eigentümer wird von der Auswahl entfernt.
- Stift: Der Eigentümer kann bearbeitet werden, das Betätigen öffnet einen neuen Dialog zur Bearbeitung.

Wurde die Eingabe bestätigt, sind die so getätigten Eingaben im Cockpit ersichtlich.



Abbildung 15 - Cockpit Neue Eigentümer

Abhängigkeiten

- Eigentümerwechsel auf anderen Eigentümer**
 Wurden bereits ein- oder mehrere Kreditinstitute eingeladen, welche die Teilnahme bestätigt und UZV(s) bzw. Kreditablösung(en) gestartet haben, werden durch Änderung des Eigentümers die UZV(s) und Kreditablösung(en) ungültig und die Kreditinstitute müssen aufgefordert werden, mit den Informationen der neuen Eigentümerschaft neue UZV(s) und Kreditablösung(en) zu erstellen.
 Muss die Eigentümerschaft geändert werden, nachdem UZV(s) und / oder Kreditablösung(en) bereits vom Notariat akzeptiert worden sind, müssen diese UZV(s) und / oder Kreditablösung(en) zuerst zurückgewiesen werden, bevor eine Änderung möglich ist.
- Anmeldung ans Grundbuch**
 Ohne neuen Eigentümer ist der Vorgang „Anmeldung ans Grundbuch“ nicht möglich.
- Kreditinstitute einladen**
 Ist in diesem Handänderungsgeschäft eine oder mehrere Käufer-Kreditinstitute involviert, so ist dies erst möglich, wenn der neue Eigentümer eingegeben wurde.

2.2.10. Beteiligte Partner

Im Bereich „Beteiligte Partner“ können Kreditinstitute ein- und ausgeladen werden. Mit Hilfe des Bearbeiten-Symbols öffnet sich der Bereich zur Verwaltung der Partner.

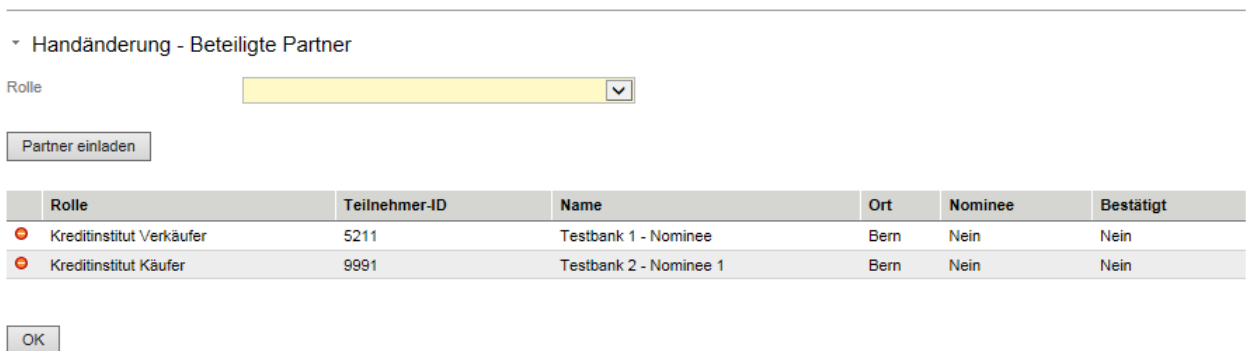


Abbildung 16 - Beteiligte Partner Verwaltung

Es können durch Auswahl Käufer- und Verkäufer-Kreditinstitute eingeladen werden. Je nach Geschäftsfall können es kein-, ein- oder mehrere Kreditinstitute sein.

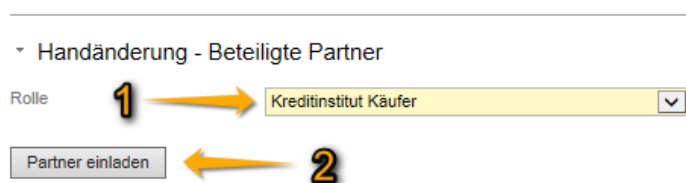


Abbildung 17 - Partner einladen – Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Anschliessend öffnet sich ein Dialog zur Auswahl des Kreditinstituts und einer optionalen Möglichkeit für eine Bemerkung.

Einladung beteiligter Partner

Rolle Kreditinstitut Käufer

Name **9991 - Testbank 2 - Nominee 1**

Bemerkungen
 Bezüglich Einfamilienhaus Herr Müller Testdorf
 Mit freundlichen Grüßen
 Notar 4441

Partner einladen Zurück

Abbildung 18 - Einladung Partner – Auswahl

Durch Klick auf die Taste „Partner Einladen“ wird dem so gewählten Partner via Terravis eine Einladung 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.

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

Abbildung 19 - Liste der eingeladenen Partner

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

Handänderung - Beteiligte Partner

Rolle

Partner einladen

Rolle	Teilnehmer-ID
Kreditinstitut Verkäufer	5211
Kreditinstitut Käufer	9991

OK **1**

https://egrisint.terravis.ch/egvt/egvt.thtm?F=GetHtml&FP=b45edb75-8065-...

Ausladung beteiligter Partner

Rolle Kreditinstitut Käufer

Teilnehmer-ID 9991

Name Testbank 2 - Nominee 1

Grund **2**

Wie mit Herr Müller vereinbart.
 Mit freundlichen Grüßen
 Notar 4441

Partner ausladen **3**

Abbildung 20 - Partner ausladen - Reihenfolge der Bearbeitungsschritte

Durch Tätigen der „Zurück“-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 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	

Abbildung 21 - Aufgaben / Mitteilungen

Durch Klick 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	bk79

▾ Partner	
Teilnehmer-ID	5211
Name	Testbank 1 - Nominee
Ort	Bern
Rolle	Kreditinstitut Verkäufer
Bemerkungen	Einfamilienhaus Müller, Testdorf 1, 52110251

Abbildung 22 - Aufgaben / Mitteilungen Detailsicht

Abhängigkeiten

- **Zahlungsversprechen und Kreditablösung**
 Wurden bereits Zahlungsverprechen, Kreditablösungen, Schuldbrieferrichtungen und / oder Schuldbriefmutationen von eingeladenen Partnern akzeptiert und ist es notwendig, Partner wieder auszuladen, so werden dadurch die Vorgänge automatisch ungültig.
- **Vorgänge zur Anfragen und Vertrags-Zirkulation**
 Vorgänge wie „Anfrage UZV“, „Anfrage Kreditablösung“, „Zirkulation Vertragsentwurf“ und „Zirkulation Vertrag“ können nicht ausgelöst werden, solange die Einladungen von den Kreditinstituten nicht bestätigt wurden (Aufgabe / Mitteilung „Mitteilung Teilnahme Partner“ nicht aufgeführt).

2.2.11. Zahlungsmodul

Im Zahlungsmodul werden alle Zahlungen verwaltet. Folgende Zahlungen sind möglich:

- **Aussernotarielle Zahlungen**, z.B. „Anzahlung Käufer“ oder „Anzahlung Makler“
 Es handelt sich dabei um Angaben zu Informationszwecken. Es werden keine Zahlungen ausgelöst.
- **Bankzahlungen** z.B. „Tilgung Hypothek“
 Es werden nur Zahlungen zwischen Banken über „Bankzahlungen abgewickelt werden können, namentlich

in Zusammenhang mit Freigabe von Schuldbriefen

- **Vergütungszahlungen** z.B. „Restkaufpreis“, „Kosten Grundbuch“ oder „Gebühren Notar“
Es können Vergütungen im Zusammenhang mit dem Restkaufpreis auf Konti bei Banken oder Postfinance abgewickelt werden.

▾ Handänderung - Zahlungsmodul

[Aussernotarielle Zahlung hinzufügen](#) [Bank-Zahlung hinzufügen](#) [Vergütungszahlung hinzufügen](#)

Kaufsumme (inkl. Inventar) 115'000.00

Abbildung 23 – Zahlungsarten

Zu den Bankzahlungen und Vergütungszahlungen ist jeweils eine Valuta anzugeben. Es können bis zu vier Valutadaten definiert werden:

- Bei Beurkundung Kaufvertrag
- Bei Anmeldung Grundbuch
- Bei 1. Termin gemäss Kaufvertrag
- Bei 2. Termin gemäss Kaufvertrag

Die so erfassten Zahlungen werden im Zahlungsmodul nach Zahlungsstranchen gegliedert dargestellt.

▾ Handänderung - Zahlungsmodul

[Aussernotarielle Zahlung hinzufügen](#) [Bank-Zahlung hinzufügen](#) [Vergütungszahlung hinzufügen](#)

Kaufsumme (inkl. Inventar) 1500'000.00

Zahlung	Freigabe	Datum	Eingang	Ausgang	Saldo
Aussernotariell			12'500.00	12'500.00	
Anzahlung Makler			12'500.00	12'500.00	0.00
Bei Beurkundung Kaufvertrag		16.07.2015			
Tilgung Hypothek				1'450'000.00	-1'450'000.00
Bei Anmeldung Grundbuch		23.07.2015			
Kosten Grundbuch				7'500.00	-1'457'500.00
Gebühr Notar				3'500.00	-1'461'000.00
Total Zahlungen			12'500.00	1'473'500.00	-1'461'000.00

[Zahlungsdokument \(komplett\)](#) [Zahlungsdokument \(Käufer\)](#) [Zahlungsdokument \(Verkäufer\)](#)

Abbildung 24 – Zahlungsmodul

Legende:

- || Pause: Die Zahlung ist pausiert.
- ▶ Wiederhabe: Die Zahlung ist zum angegebenen Datum freigegeben.

Zu beachten

- **Aussernotarielle Zahlungen** lösen keine effektiven Zahlungen aus . Die Angaben dienen zur vollständigen Darstellung der Zahlungsmodalitäteneingegeben werden.

Zahlungseingänge ergeben sich aus akzeptierten UZV der Kreditinstitute.

Die Freigabe der Zahlungsstranchen erfolgt durch die Urkundsperson und führt zur Ausführung der Zahlung zu den gegebenen Valuta-Datumsangaben. Ausgelöst wird die Zahlungsstranche durch Klick 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.

2.2.12. Dokument Zahlungsmodalitäten

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

- Zahlungsdokument (Komplettübersicht)
- Zahlungsdokument (Sicht Käufer)
- Zahlungsdokument (Sicht Verkäufer)

Je nach Bedarf und zur Wahrung der Vertraulichkeit stehen drei Varianten zur Auswahl. Je nach Status der Zahlungen werden diese entsprechend angezeigt (z.B. „Erfasst“; „Freigegeben“; „Ausgeführt“).

Abhängigkeiten

- **Vergütungszahlungen**
Es müssen analog E-Banking-Zahlungen korrekte und vollständige Angaben zum Endbegünstigten (Konto-Inhaber der IBAN-Nummer) gemacht werden.
- **Anmeldung ans Grundbuch ausgelöst**
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.
- **Kaufpreis**
Um das Zahlungsmodul zu öffnen, ist zuvor der Kaufpreis in den Kopfzeilen anzugeben (siehe Kapitel 2.2.1).
- **Saldo Total**
Der Saldo im Zahlungsmodul muss CHF 0.00 betragen.
- **Zahlungstranchen**
Pro Zahlungsstranche muss der Saldo der Zahlungsein- und ausgänge CHF 0.00 betragen. Stellt ein Kreditinstitut einen höheren Betrag zur Verfügung als benötigt, ist das UZV im Zahlungsmodul in der Höhe anzupassen.
- **UZV / Kreditablösung**
Wurde eine Zahlung freigegeben und das Datum der Freigabe ist in der Vergangenheit, können die zu dieser Freigabe bestehenden UVZ und Kreditablösungen nicht mehr aufgehoben werden.
- **Valuta-Datum**
Das Valuta-Datum muss ein gültiges SIC-Zahlungsdatum sein (keine Wochenenden und Feiertage, in der Zukunft) und in zeitlicher Reihenfolge zu anderen bestehenden Zahlungsstranchen sein (Bei Beurkundung Kaufvertrag, Bei Anmeldung Grundbuch, Bei 1. Termin gemäss Kaufvertrag, Bei 2. Termin gemäss Kaufvertrag).
- **Freigabe Zahlungsstranche**
Die Freigabe der Zahlungsstranche ist nur durch eine Urkundsperson möglich.


2.2.13. Dokumente

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



Abbildung 25 - Bereich Dokumente

Legende:

 Lupe: Öffnet eine Ansicht mit den Dokumenten dieser Handänderung.

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

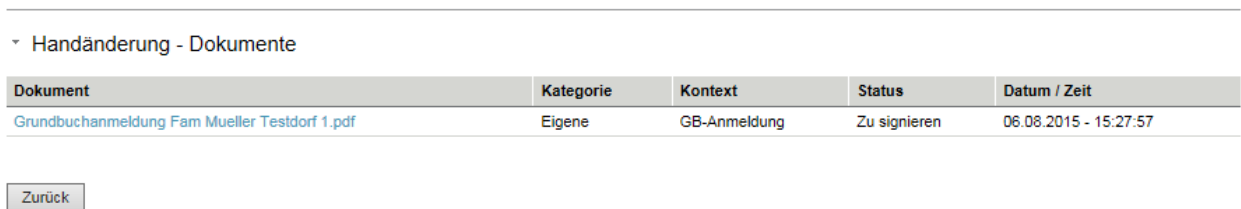


Abbildung 26 – Dokumentenliste

Zu sehen sind die Dokumentendetails; durch Klick auf den Dokumentennamen öffnet sich das Dokument in einem neuen Browser-Fenster.

2.2.14. Grundbuchanmeldung

Grundbuchanmeldungen können auf zwei Arten übermittelt werden:

Paket-Anmeldung:

Bei einer Paket-Anmeldung werden alle mit der Handänderung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Differenzierung in einer Anmeldung an das zuständige Grundbuchamt übermittelt. Das Grundbuchamt kann nur das gesamte Paket, d.h. alle Rechtsgeschäfte oder keines in das Grundbuch eintragen. Einzelne Abweisungen von Rechtsgeschäften sind nicht möglich.

Sammel-Anmeldung:

Bei einer Sammel-Anmeldung (Anmeldungstyp „Handänderung [komplett]“) werden alle mit der Handänderung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte einzeln in der erfassten Reihenfolge zeitgleich an das zuständige Grundbuchamt übermittelt. Jede Anmeldung führt zu einem Tagebuch-Eintrag, einzelne Rechtsgeschäfte können in das Grundbuch eingetragen oder abgewiesen werden.

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

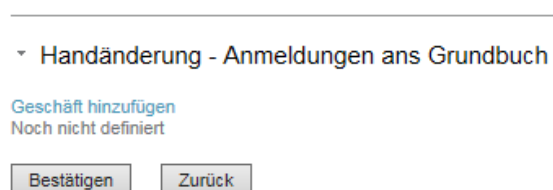


Abbildung 27 - Grundbuchanmeldung - Geschäft hinzufügen

Durch Klick auf „Geschäft hinzufügen“ kann anschliessend eine Anmeldung an das Grundbuch erfasst und das PDF-Dokument zu Anmeldung hochgeladen werden (bereits digital im Cockpit vorhandene Dokumente können mittels „Dokument auswählen“ als Rechtsgrundaussweis hinzugefügt werden).

Signier-Service SIX: Ist das PDF-Dokument vor dem Versenden an das Grundbuchamt zu signieren, kann dies im Dialog zum Hochladen des Dokuments durch Auswahl angegeben werden.

PDF-Dokument hochladen

Dokumentendatei Zu signieren

Abbildung 28 - PDF Dokument hochladen

Falls notwendig können weitere Dokumente hochgeladen, das Dokument durch Klick auf den Dokumentennamen in einem separaten Fenster angesehen oder durch Klick auf das Entfernen-Symbol von dieser Grundbuchanmeldung entfernt werden.

Handänderung - Anmeldung ans Grundbuch erfassen

Stichwort

Anmeldungstyp

Kommentar


[Dokument hochladen](#)

[Dokument auswählen](#)

Dokument	Kategorie	Status
 Grundbuchanmeldung Fam Mueller Testdorf 1.pdf	Eigene	Zu signieren

Abbildung 29 - Anmeldung ans Grundbuch erfassen




Legende:

-  Minus: Das Dokument wird von der Auswahl entfernt.

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

▾ Handänderung - Anmeldungen ans Grundbuch

[Geschäft hinzufügen](#)




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

Bestätigen

Zurück

Abbildung 30 - Anmeldungen ans Grundbuch – Übersicht

Legende:

-  Minus: Das Geschäft wird von der Auswahl entfernt.
-  Stift: Das Geschäft kann bearbeitet werden, das Betätigen öffnet einen neuen Dialog zur Bearbeitung.
-  Papier: Erzeugung eines RTF-Dokuments zur Grundbuchanmeldung mit den bereits getätigten Eingaben zur Weiterbearbeitung mit einem Textverarbeitungsprogramm.


Der Bestätigen-Knopf fügt die so erstelle(n) Anmeldung(en) zum Cockpit hinzu.

Grundbuchanmeldung

Grundbuchanmeldung Familie E. Müller Tes (1 Dokument)

Abbildung 31 - Grundbuchanmeldung – Cockpit

Legende:

-  Stift: Die Grundbuchanmeldung kann bearbeitet werden, das Betätigen öffnet einen neuen Dialog zur Bearbeitung.

Auswahl der Anmeldetypen zur Grundbuchanmeldung:

- Handänderung (komplett)
Bei der Handänderung (komplett) wird die Anmeldung an das Grundbuch mit einem Geschäft durchgeführt. Alle zur Handänderung notwendigen Angaben befinden sich in diesem Geschäft.
- Grundpfandrehtänderungen
Wird die Grundbuchanmeldung in Form von Einzelanmeldungen durchgeführt und sind dabei auch Änderungen von Grundpfandrechten anzumelden, müssen diese als qualifiziertes Einzelgeschäft „Grundpfandänderungen“ erfasst werden.
- Eigentümerwechsel (Kauf+SB)
Bei dieser Art der Grundbuchanmeldung wird nebst dem Eigentümer- und Gläubigerwechsel auch die Änderung von Grundpfandrechten in einem Geschäft erfasst (Berner Spezialfall).
- Eigentümerwechsel (mit Zahlung)
Dieses Geschäft bezeichnet eine Anmeldung eines Eigentümer- und Gläubigerwechsels aufgrund eines Kaufs.
- Eigentümerwechsel (ohne Zahlung)
Dieses Geschäft bezeichnet eine Anmeldung eines Eigentümerwechsels ohne Zahlung (z.B. Schenkung)

- Eintragung Anmerkung
Dieses Einzelgeschäft führt zu einer neuen Anmerkung im Grundbuch.
- Löschung Anmerkung
Durch dieses Einzelgeschäft werden Anmerkungen im Grundbuch gelöscht.
- Eintragung Dienstbarkeit
Hiermit wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen und auch als Einzelgeschäft geführt.
- Löschung Dienstbarkeit
Dieses Einzelgeschäft führt zur Löschung einer Dienstbarkeit im Grundbuch.
- Weiteres Geschäft
Weiteres Geschäft als Einzelgeschäft, welches nicht einem anderen Anmeldetyp zugeordnet werden kann.

2.2.14.1. Abhängigkeiten

- **Kombinationen von Anmeldungen**
Das Notariat hat die Möglichkeit, die Anmeldung im Grundbuch auf unterschiedliche Arten auszulösen.
 - Grundbuchanmeldung (komplett)
 - Eigentümerwechsel (mit oder ohne Zahlung), mit oder ohne Grundpfandrehtänderungen, mit keiner, einer oder mehrere Eintragung / Löschung Anmerkung / Dienstbarkeit und weiteres Geschäft
 - Eigentümerwechsel (Kauf+SB) mit keiner, einer oder mehrere Eintragung / Löschung Anmerkung / Dienstbarkeit und weiteres Geschäft
- **Anmeldung ans Grundbuch**
Ohne erfasste Grundbuchanmeldungen ist der Vorgang „Anmeldung ans Grundbuch“ nicht möglich.
- **Zu signierende Dokumente**
Die zu signierende Dokumente benötigen am Ende des Dokuments ausreichend Platz bzw. eine leere Seite, sodass die UPREG-Signatur (Register der Urkundspersonen) eingesetzt werden kann.

2.2.15. Aufgaben / Mitteilungen

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

Folgende Aufgaben / Mitteilungen sind möglich:

Tasks von gestarteten Aktionen:

- Anfrage UZV
- Anfrage Kreditablösung
- Zirkulation Vertragsentwurf
- Zirkulation Vertrag
- Anmeldung ans Grundbuch

Tasks aus Cockpit-Sektionen:

- Einladung beteiligter Partner
- Ausladung beteiligter Partner

Tasks, welche aus dem Handänderungsprozess erzeugt wurden:

- Mitteilung Teilnahme Partner
- Mitteilung Schuldbrief-Bestellung

- Unwiderrufliches Zahlungsversprechen
- 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, 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

Abbildung 32 - Aufgaben / Mitteilungen Liste

Legende:

- Gelber Punkt: Die Aufgabe ist pendent und muss noch durch Auswahl bearbeitet werden.
- Blauer Pfeil: Die Mitteilung wurde versendet und kann gesichtet werden.
- Grüner Haken: Die Aufgabe ist erledigt und kann gesichtet werden.
- Rotes X: Die Aufgabe wurde abgewiesen.

2.2.16. Vorgang auslösen

Es können verschiedene Vorgänge ausgelöst werden, solange die Anmeldung nicht an das Grundbuch gesendet wurde. Dabei handelt es sich um vier Vorgänge, für welche Kreditinstitute ihre Teilnahme bestätigt haben müssen.

- Anfrage UZV
Hat das Käufer-Kreditinstitut seine Teilnahme bestätigt, wird dieses i.d.R. ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen (UZV) erstellen, welches folglich in der Aufgaben / Mitteilungen Liste aufgeführt würde. Bleibt dieses UZV aus, so kann man mit Hilfe dieses Vorgangs um ein UZV beim Käufer-Kreditinstitut anfragen. Nach dem Auslösen kann in einem Detail-Fenster das anzufragende Institut gewählt und optional ein Grund eingegeben werden.

▼ 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 Zahlungsverprechen zum angegebenen Fall erhalten.
Dürfen wir Sie höflichst darum bitten, dieses nachzuliefern?
Freundliche Grüsse, Notar 4441

Abbildung 33 - Anfrage UZV

- Anfrage Kreditablösung
Hat das Verkäufer-Kreditinstitut seine Teilnahme bestätigt, wird dieses i.d.R. die Kreditablösung bestätigen, welche folglich in der Aufgaben / Mitteilungen Liste aufgeführt würde. Bleibt diese Kreditablösung aus, so kann man mit Hilfe dieses Vorgangs um eine Kreditablösung beim Verkäufer-Kreditinstitut anfragen. Nach dem Auslösen kann in einem Detail-Fenster das anzufragende Institut gewählt und optional ein Grund eingegeben werden.

▾ 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

Senden

Zurück

Abbildung 34 - Anfrage Kreditablösung

- Zirkulation Vertragsentwurf
Mit diesem Vorgang kann den beteiligten Partnern ein Vertragsentwurf zugestellt werden. Hierzu ist der Vertragsentwurf in Form eines PDF-Dokuments hochzuladen und die Empfänger sind zu selektieren. Optional kann ein Bemerkungsfeld ausgefüllt werden. Anschliessend kann durch Klick auf die „Senden“-Taste der Vertragsentwurf in Zirkulation gesetzt 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

Senden

Zurück

Abbildung 35 - Zirkulation Vertragsentwurf

- Zirkulation Vertrag
Mit diesem Vorgang kann den beteiligten Partnern ein Vertrag zugestellt werden. Hierzu ist der Vertrag in Form eines PDF-Dokuments hochzuladen und die Empfänger sind zu selektieren. Optional kann ein

Bemerkungsfeld ausgefüllt werden. Anschliessend kann durch Klick auf die „Senden“-Taste der Vertrag in Zirkulation gesetzt 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

Abbildung 36 - Zirkulation Vertrag

- Signieren / Anmeldung ans Grundbuch
Durch diesen Vorgang wird die vorbereitete Handänderung an das Grundbuchamt abgeschickt. Sind Dokumente vor dem Senden zu signieren kann dies 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

Abbildung 37 - Signieren / Anmeldung ans Grundbuch

3. Wenn es mal nicht rund läuft

3.1. Fehlerbehebung

Prozesse, welche falsch instruiert wurden, sind abubrechen und neu zu starten. Geschäfte, die von Banken, Versicherungen oder Geometern fehlerhaft oder unvollständig einer Urkundsperson übermittelt wurden, können unter Angabe der Gründe an den Auftraggeber zurückgewiesen werden. Das Gleiche gilt für Geschäfte, die anders abzuwickeln sind. Allenfalls regeln die betroffenen Parteien das Problem bilateral, wofür die Kontaktdaten im Prozess von Nutzen sein können.

3.2. Support

Es ist Sache der kantonalen Notarenverbände, einen First-Level-Support für die eigenen Mitglieder aufzubauen.