



Securities Services



**SIX Terravis AG**

Hardturmstrasse 201

Postfach 1758

8021 Zürich

(UID: CHE-114.332.360)

**Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis eGVT**

**Technische und fachliche Weisungen Handänderung (TFW Hä)**

Gültig ab 15.5.2017  
Version 1.0

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	4
1.1. Zweck des Dokuments .....	4
1.2. Abgrenzung TW eGVT (Kreditinstitute).....	4
2. Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis (eGVT) allgemein .....	4
2.1. Allgemeine Voraussetzungen .....	4
2.1.1. Systemvoraussetzungen .....	4
2.1.2. Technische Verbindungen.....	4
2.1.3. Security Aspekte .....	4
2.1.4. Signatur-Server .....	5
2.2. Technische Grundsätze eGVT allgemein .....	5
2.2.1. System Terravis .....	5
2.2.2. Weitere Systemteilnehmer: .....	5
2.2.3. Assoziierte Systeme und Partner .....	5
2.2.4. Anschluss-Kanäle.....	5
2.3. Authentisierung .....	6
2.3.1. Authentisierung Web-GUI Terravis .....	6
2.3.2. Authentisierung Vollintegration .....	7
2.4. „Remote“-Signieren mittels Signatur-Server .....	7
2.4.1. Voraussetzung zum „Remote“-Signieren .....	7
2.5. Meldungen.....	8
2.5.1. Einleitung.....	8
2.5.2. Aufbau des XML-Containers .....	8
2.5.3. Geschäftsfall-ID.....	8
2.5.4. Aufträge und Meldungen .....	8
2.5.5. Weiterleitung von Aufträgen und Meldungen .....	9
2.5.6. Bestätigungen .....	9
2.6. Zusammenschlüsse von Teilnehmern .....	10
2.6.1. Vorbereitung Zusammenschluss.....	10
2.6.2. Handhabung Zusammenschluss im System Terravis.....	10
2.6.3. Einsicht in laufende und abgeschlossene Geschäftsfälle eGVT .....	10
2.7. Change Management.....	11
2.7.1. Umfang des Change Managements .....	11
2.7.2. Prozess des Change Managements .....	11
2.7.3. Change Management Anpassungen Schnittstellen .....	11
2.7.4. Change Management bezüglich Anpassungen Funktionalitäten und Geschäftsprozesse .....	12
2.8. Incident Management.....	12
2.8.1. Umfang des Incident Managements .....	12
2.8.2. Fehlerklassifikation .....	12
2.8.3. Reaktions-, Antwort- und Behebungszeiten.....	13
2.8.4. Vorgehen bei Mängeln .....	14
3. Prozess Handänderung.....	15
3.1. Technische Grundsätze Prozess Handänderung .....	15
3.1.1. Teilnehmergruppen .....	15
3.1.2. Rollenkonzept Terravis.....	15
3.1.3. Handänderung im eGVT .....	16
3.1.3.1. Prozessuale Regelung .....	16
3.1.3.2. Datenerfassung .....	16
3.1.3.3. Grundbuchanmeldung.....	16

3.2. Fachliche Grundsätze .....	16
3.2.1. Juristische Verbindlichkeit .....	16
3.2.1.1. Urkundspersonen .....	16
3.2.1.2. Kreditinstitute .....	17
3.2.1.3. Terravis .....	17
3.2.2. Geschäftsfall-bezogene Basisdaten .....	18
3.2.3. Offenlegung von Informationen .....	18
3.2.4. Schuldbrief-Management .....	18
3.2.4.1. Unterstützte Grundpfandrechte .....	18
3.2.4.2. Ablauf Register-Schuldbrief-Management .....	19
3.2.4.3. Exception-Handling .....	19
3.2.5. Unwiderrufliche Zahlungsverprechen (UZV) .....	19
3.2.5.1. Aufgabe Kreditinstitut Käuferschaft .....	19
3.2.5.2. Aufgabe Urkundsperson .....	19
3.2.5.3. Matching Instructions .....	20
3.2.5.4. UZV Bedingungen .....	20
3.2.5.5. Nachträgliche Annullation UZV .....	21
3.2.6. Freigabeerklärung von Grundpfandrechten .....	21
3.2.6.1. Aufgabe Kreditinstitut Verkäuferschaft .....	22
3.2.6.2. Aufgabe Urkundsperson .....	22
3.2.6.3. Matching Instructions .....	22
3.2.6.4. Freigabeerklärung Bedingungen .....	22
Es ist nicht möglich, weitere Bedingungen mit Freitext zu erfassen. ....	23
3.2.6.5. Nachträgliche Annullation Freigabeerklärung .....	23
3.2.7. Restkaufpreis .....	24
3.2.8. Abwicklung von Zahlungen im Prozess Handänderung .....	24
3.2.8.1. Voraussetzungen für Zahlungen .....	24
3.2.8.2. Auslösung Zahlungen .....	24
3.2.8.3. Exception-Handling .....	25
3.2.9. Foreign Account Tax Compliance Act .....	25

# 1. Einleitung

## 1.1. Zweck des Dokuments

Die Technischen und fachlichen Weisungen (TFW Hä) bilden als Anhang einen integrierten Vertragsbestandteil zur Zusatzvereinbarung Prozess Handänderung zur Vereinbarung bezüglich elektronischer Geschäftsverkehr Terravis. Sie regeln verbindlich technische und fachliche Grundsätze von Betrieb und Nutzung des Prozesses Handänderung und gelten für alle Prozess-Teilnehmer.

## 1.2. Abgrenzung TW eGVT (Kreditinstitute)

Bei Widersprüchen zwischen den vorliegenden TFW Hä und den Technischen Weisungen eGVT (TW eGVT) gelten für Kreditinstitute die TW eGVT.

# 2. Elektronischer Geschäftsverkehr Terravis (eGVT) allgemein

## 2.1. Allgemeine Voraussetzungen

### 2.1.1. Systemvoraussetzungen

Die Systemvoraussetzungen für die Teilnahme am eGVT über das Web-Portal Terravis sind auf [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch) publiziert.

Die Systemvoraussetzungen und Spezifikationen für eine Teilintegration oder eine Vollintegration sind in einem Service Level Agreement festgelegt. Änderungen der Systemvoraussetzungen und Spezifikationen der Teil- (ohne Web-Portal) und der Vollintegration unterliegen dem Change Management (s. Ziff. 2.7).

### 2.1.2. Technische Verbindungen

Die Kommunikation im Rahmen des eGVT erfolgt für Teilnehmer über folgende gesicherte Verbindungen:

- Web-GUI                      HTTPS ab Login-Screen
- Vollintegration            2way-SSL mit Server-Zertifikaten

### 2.1.3. Security Aspekte

Die Verantwortung für die Virenprüfung von Dokumenten und elektronischen Meldungen liegt beim jeweiligen Teilnehmer. SIX Terravis führt eine entsprechende Virenprüfung durch.

#### 2.1.4. Signatur-Server

Kreditinstitute müssen für den eGVT den Signatur-Service von SIX einsetzen. Die Weisungen zum Signatur-Server finden sich im Kapitel 2.4.

Urkundspersonen sind in der Wahl der Signatur-Lösung frei.

## 2.2. Technische Grundsätze eGVT allgemein

### 2.2.1. System Terravis

Der eGVT basiert auf Terravis. Das System Terravis ist die standardisierte Prozessplattform zur Erschliessung der Module „Auskunftsportal“, „eGVT“ und „Nominee“ (Verwaltung von Register-Schuldbriefen [durch SIX SIS]).

### 2.2.2. Weitere Systemteilnehmer:

- Grundbuchämter via Web-Services-Schnittstelle GBDBS
- Handelsregisterämter via Web-Services-Schnittstelle über die Plattform Juspace,
- Vorsorgeinstitute (namentlich Pensionskassen, Sammel-, Freizügigkeits- und Vorsorgestiftungen)
- Urkundspersonen (freiberufliche Notare und Amtsnotare)
- Nachführungs-Geometer

### 2.2.3. Assoziierte Systeme und Partner

- Swiss Interbank Clearing SIC via SIX-internem Gateway GCI, zwecks Abwicklung von F10-Dienstleistungszahlungen
- QuoVadis via Signatur-Server keyon, zwecks Zugang zu den hinterlegten digitalen Signaturen
- Digitales Archiv via SIX-interne Schnittstelle, (digitale Archivierung von Log-Files und Belegen)
- Zentraler Tresor von SIX SIS via SIX-interner Schnittstelle EVA, zwecks manuelle oder automatisierte Bewirtschaftung von hinterlegten Papier-Schuldbriefen und anderen hinterlegten Sicherheiten

### 2.2.4. Anschluss-Kanäle

Dem Teilnehmer stehen folgende Anschluss-Optionen zu Terravis zur Auswahl:

- Internet Benutzeroberfläche (Web GUI) von Terravis
- Teilintegration
- Vollintegration (Schnittstelle)

Der Teilnehmer wickelt die Geschäftsfälle im Rahmen des eGVT entweder über die Internet Benutzeroberfläche (Web-GUI) von Terravis oder über die von SIX vorgegebene Schnittstelle TIX ab. Der Teilnehmer kann wahlweise den einen oder anderen Kommunikationskanal nutzen, nie aber beide gleichzeitig. Ein Wechsel ist möglich.

Die Meldungen von SIX Terravis erfolgen jeweils über den gleichen Kanal, über welchen die Aufträge des Teilnehmers erteilt wurden.

Als Fallback-Variante bei einem Betriebsausfall dient die direkte Kommunikation ausserhalb des Systems Terravis.

### a) Internet Benutzeroberfläche (Web GUI) von Terravis

Für die Freischaltung der Funktion elektronischer Geschäftsverkehr Terravis eGVT auf Benutzerebene bedarf es der Freischaltung der Rolle in der Benutzerverwaltung durch den Administrator und der Einrichtung einer starken Authentisierung.

Es werden seitens SIX Terravis keine Cache Control-Einstellungen gemacht. Die Verantwortung für den Umgang mit Cache-Inhalten in den eigenen Systemen liegt beim Vertragspartner.

### b) Teilintegration

Für Nutzer des Web-GUI besteht die Möglichkeit, folgende Dienstleistungen als Teilintegration über die Schnittstellen zu benutzen:

- Clearingfile
- Benutzeradministration (UserUpload)

### c) Vollintegration

Die Kommunikation zwischen Teilnehmern und Terravis erfolgt entweder über das Web-GUI von Terravis oder über die Web-Service-Schnittstellen TIX und GBIX.

Die Schnittstellen TIX und GBIX sind Eigentum von SIX Terravis. Die Spezifikationen werden den Teilnehmern auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Diese Dienstleistungen werden von einer separaten schriftlichen Vereinbarung geregelt.

## 2.3. Authentisierung

Authentisierung ist der Vorgang, bei welchem Benutzer aktiv ihre Identität im System Terravis nachweisen.

Authentifizierung ist der Vorgang, bei welchem die Echtheit der Identitätsangaben durch das System überprüft wird.

Die Teilnahme am eGVT und der Zugang zur qualifizierten digitalen Signatur verlangen eine starke Authentisierung der Benutzer. Diese beinhaltet die Überprüfung der Zugangsberechtigung zu Terravis, welche auf mindestens zwei Faktoren beruht. Ein Teilnehmer kann sich im System Terravis mit einer der nachfolgend aufgeführten Methoden authentisieren, wobei diese gleichwertig sind:

### 2.3.1. Authentisierung Web-GUI Terravis

#### 2.3.1.1. Authentisierung mittels Zertifikat

SIX Terravis erlaubt den Einsatz von elektronischen Zertifikaten gemäss ZertES zur Authentisierung der Benutzer im System Terravis. Terravis stellt eine Liste der autorisierten Zertifikate zur Verfügung.

#### 2.3.1.2. Authentisierung mittels SMS-Login

SIX Terravis erlaubt den Einsatz eines SMS-Logins zur Authentisierung der Benutzer im System Terravis. Die Benutzerdaten sind in der Benutzerverwaltung des Systems Terravis hinterlegt. Die Authentisierung

erfolgt durch die Zustellung eines einmalig verwendbaren SMS-Codes nach der Anmeldung des Benutzers mittels User-ID/Passwort.

Diese Dienstleistungen werden von der Zusatzvereinbarung SMS-Login zum Nutzungsvertrag Auskunft Terravis geregelt.

### **2.3.2. Authentisierung Vollintegration**

Teilnehmer, welche über die Web-Services-Schnittstelle zu Terravis vollintegriert sind, haben die Zwei-Faktoren-Authentisierung für den Zugang zum eGVT und zu den qualifizierten digitalen Signaturen sicherzustellen.

## **2.4. „Remote“-Signieren mittels Signatur-Server**

### **2.4.1. Voraussetzung zum „Remote“-Signieren**

Für das „Remote“-Signieren mittels qualifizierter digitaler Signatur stellt SIX Terravis einen Signatur-Server zur Verfügung. Das Signatur-Zertifikat ist bei der Anbieterin von Zertifizierungsdiensten (Certificate Authority CA) QuoVadis Trustlink Schweiz AG (QuoVadis) hinterlegt. Der Zugang zu einer qualifizierten digitalen Signatur ist nur mittels starker Authentisierung gemäss ZertES möglich. Der Dienst Signatur-Service Terravis setzt zwingend voraus, dass der Benutzer bei QuoVadis ein Signatur-Zertifikat erworben hat und dieses gültig ist.

#### **a) „Remote“-Signieren bei Kreditinstituten**

Den Kreditinstituten, welche über das Web-Portal Terravis am eGVT teilnehmen, steht im Rahmen des eGVT für das Signieren keine Alternative zum „Remote“-Signieren offen.

Das „Remote“-Signieren ist für Kreditinstitute nur kollektiv durch zwei Benutzer möglich. Es wird durch die jeweiligen Geschäftsprozesse geregelt.

#### **b) „Remote“-Signieren bei Urkundspersonen**

Den Urkundspersonen, welche über das Web-Portal Terravis am eGVT teilnehmen, stehen im Rahmen des eGVT für das Signieren die folgenden beiden Optionen zur Auswahl:

- „Remote“-Signieren
- Lokales Signieren ausserhalb Terravis, namentlich mit LocalSigner

#### **c) Beschaffung einer qualifizierten digitalen Signatur**

Qualifizierte, digitale Signaturen für den Signatur-Server werden ausschliesslich mit dedizierten Formularen bestellt. Diese können bei SIX Terravis bezogen werden. Die Rechnungsstellung für die eingesetzten Signaturen erfolgt gemäss Preisliste Digitales Signieren + Authentisierung durch SIX Terravis. Änderungen werden auf [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch) publiziert.

Lokale Signaturen für Urkundspersonen sind direkt bei dem jeweiligen Anbieter qualifizierter, digitaler Signaturen (SuisseID) zu beschaffen.

## d) Eintrag in das Notarenregister UPREG

Die Verordnung über elektronische öffentliche Beurkundung (EÖBV) verlangt einen Nachweis der Berechtigung zur Beurkundung, welches durch ein Register der Urkundspersonen erbracht wird. Die Eintragung in das Notarenregister ist Sache der Urkundsperson.

## 2.5. Meldungen

### 2.5.1. Einleitung

Alle Meldungen werden im Rahmen des eGVT als XML-Container über die Web-Service-Schnittstellen übermittelt. Dieses Kapitel beschreibt den Aufbau und die Struktur des XML-Containers für den eGVT.

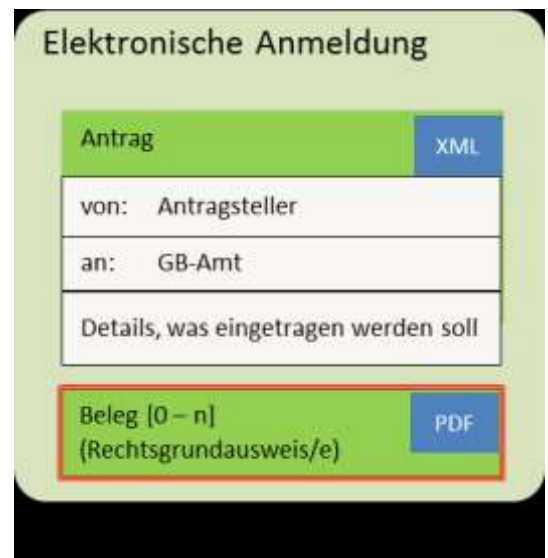
### 2.5.2. Aufbau des XML-Containers

Der Container ist wie folgt aufgebaut:

- „Info-Block“, der die maschinenlesbaren Daten beinhaltet. Er ist als XML geführt und beinhaltet je nach Geschäftsprozess mehr oder weniger Felder.
- „Beleg-Block“, der die einzelnen Belege (0 – n) beinhaltet. Die Belege sind PDF/A Dokumente. Sie können in den verschiedenen Ausprägungen signiert sein. Die jeweiligen Belege sind ins XML eingebettet.

### 2.5.3. Geschäftsfall-ID

Jeder über Terravis abgewickelte Geschäftsfall ist mittels einer Geschäftsfall-ID identifiziert. Sie wird den Meldungen mitgeliefert.



### 2.5.4. Aufträge und Meldungen

#### a) Auftragserteilung

Aufträge und Meldungen im Rahmen des eGVT können wahlweise über das Web-GUI von Terravis oder über die Schnittstelle TIX erteilt werden. Es ist technisch nicht möglich, beide Varianten gleichzeitig zu nutzen.

#### b) Auftragserteilung mittels Web-GUI Terravis

Der Auftrag gilt als erteilt, wenn dem Teilnehmer im Web-GUI von Terravis eine Bestätigungsmeldung mit einer Geschäftsfall-ID als Task angezeigt wird.

#### c) Auftragserteilung über Schnittstelle TIX

Der Auftrag gilt als erteilt, wenn der Teilnehmer über die Schnittstelle TIX eine Bestätigungsmeldung mit einer Geschäftsfall-ID als elektronische Meldung zugestellt erhält.



#### d) Alternative Form der Auftragserteilung

Bei Systemausfall von Terravis oder nach Bedarf werden neue Geschäftsfälle auf dem Postweg abgewickelt. Direkt auf dem Postweg zugestellte Geschäftsfälle, können im System Terravis nicht nacherfasst werden.

#### 2.5.5. Weiterleitung von Aufträgen und Meldungen

Die vom Teilnehmer generierten Aufträge und Meldungen werden gemäss den Beschreibungen der Geschäftsprozesse (Use Cases) von Terravis weitergeleitet. Die aktuell gültigen Use Cases sind auf [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch) publiziert.

#### 2.5.6. Bestätigungen

Dem Teilnehmer werden Bestätigungen angezeigt. Diese können Mitteilungen des Grundbuchs (Eintragungsbestätigung Tagebuch oder Eintragungsbestätigung Hauptbuch) sein.

Bestätigung	Art der Anzeige	Bestätigungs- ursprung
Bestätigung Tagebuch- Eintrag	Bestätigungen von Tagebuch-Einträgen durch das Grundbuchamt werden dem Kreditinstitut und der Urkundsperson über das Web-GUI Terravis oder über die Schnittstelle TIX als elektronische Meldung mitgeteilt.  Der Bestätigung werden folgende Zusatzinformationen mitgeliefert: Informationen aus der elektronischen Eintragungsbestätigung	Grundbuchamt
Bestätigung Hauptbuch- Eintrag	Bestätigungen von Hauptbuch-Einträgen durch das Grundbuchamt werden dem Kreditinstitut und der Urkundsperson über das Web-GUI Terravis oder über die Schnittstelle TIX als elektronische Meldung mitgeteilt.  Der Bestätigung werden folgende Zusatzinformationen mitgeliefert: Informationen aus der elektronischen Eintragungsbestätigung	Grundbuchamt
Abweisungen	Im System besteht die Möglichkeit der Abweisung einer Anmeldung durch das Grundbuchamt, falls die formellen Voraussetzungen für einen Grundbuch-Eintrag nicht gegeben sind.  Der Abweisung werden folgende Zusatzinformationen mitgeliefert: Allenfalls Kommentar des Grundbuchamts, weshalb eine Abweisung erfolgte.	Grundbuchamt
Rückzug durch Anmelder	Im System besteht die Möglichkeit den Rückzug einer Anmeldung durch das Grundbuch zu bestätigen.  Der Rückzugsmeldung werden folgende Zusatzinformationen mitgeliefert: Allenfalls Kommentar des Grundbuchamts zum Rückzug	Grundbuchamt
Rückweisungen durch Urkundsperson	Im System besteht die Möglichkeit der Rückweisung einer Anmeldung durch die Urkundsperson. Diese Praxis wird nur in einigen Kantonen angewendet. Diese Fälle sind in der Grundbuchverordnung nicht geregelt. Mit der Rückweisung werden folgende Zusatzinformationen mitgeliefert:	Urkundsperson

	Kommentar des Notars, weshalb eine Rückweisung erfolgte.	
--	--	--

Tabelle 4: Bestätigungen

## 2.6. Zusammenschlüsse von Teilnehmern

### 2.6.1. Vorbereitung Zusammenschluss

Die Rechtsnachfolgerin instruiert SIX Terravis schriftlich mindestens 30 Tage vor der Umstellung bezüglich Vollzug des Zusammenschlusses von zwei oder mehr Teilnehmern.

Der Teilnehmer informiert SIX Terravis zeitnah über die Fusionsplanung und das Datum der Generalversammlung (GV).

Genehmigt die GV die geplante Fusion nicht, so ist dieser Entscheid unmittelbar nach der GV schriftlich per E-Mail an SIX Terravis zu kommunizieren.

### 2.6.2. Handhabung Zusammenschluss im System Terravis

#### a) Anpassungen durch SIX Terravis

SIX Terravis nimmt Anpassungen im System Terravis in Abstimmung mit der Rechtsnachfolgerin vor, wo dies möglich ist. Dies beinhaltet namentlich:

- Anpassung der Benutzerdaten (z.B. Firma, Adresse usw. der übernommenen Teilnehmer im System Terravis durch SIX Terravis gemäss dem neuen Handelsregister-Eintrag, wobei die bisherige Firma in Klammer gesetzt wird)
- Anpassung der offenen Geschäftsfälle

Die getätigten Anpassungen werden durch SIX Terravis schriftlich bestätigt

#### b) Anpassungen durch den Teilnehmer

Anpassungen, welche durch den Teilnehmer (bzw. durch den entsprechend für die Benutzerverwaltung zuständigen Multi-Teilnehmer) durchzuführen sind:

- Inaktivierung der Benutzer bei den übernommenen Teilnehmern. Es ist Sache des Teilnehmers, die Benutzer aktiv zu belassen, welche die auslaufenden Geschäfte betreuen
- Bestellung neuer qualifizierter digitaler Signaturen mit der Firmenzugehörigkeit der Rechtsnachfolgerin

#### c) Keine Anpassungen

Abgeschlossene Geschäftsfälle werden im System Terravis nicht angepasst.

Alle laufenden Geschäftsfälle, welche unter Kapitel a) nicht angepasst werden können, sind durch den Teilnehmer bzw. die Rechtsnachfolgerin korrekt abzuschliessen.

### 2.6.3. Einsicht in laufende und abgeschlossene Geschäftsfälle eGVT

SIX Terravis stellt unter der Teilnehmer-ID der übernommenen Teilnehmer die Funktion „eGVT Read“ zur Verfügung, bei welcher der Teilnehmer für den eGVT inaktiv gesetzt werden kann und Benutzer trotzdem eGVT-Daten abfragen können.

## 2.7. Change Management

### 2.7.1. Umfang des Change Managements

Das Kapitel Change Management regelt das Vorgehen bei Anpassungen des Systems Terravis. Die unter diesem Kapitel beschriebenen Prozesse stehen ausschliesslich Teilnehmern offen, welche gemäss Ziff. 2.2.4 im System Terravis angeschlossen sind.

Es bestehen zwei Arten von Changes:

- Anpassungen Schnittstellen (s. Kapitel 2.7.3)
- Anpassungen Funktionalitäten und Geschäftsprozesse (s. Kapitel 2.7.4)

Anfragen (Change Requests) betreffend Enhancements (Anpassungen von Schnittstellen, Anforderungen zu bestehenden Funktionalitäten und Geschäftsprozessen) sind via JIRA an SIX Terravis zu richten, wobei die kantonale Notariatsverbände resp. die Grundbuch- und Notariatsinspektorate dieselben konsolidieren.

Nicht Teil des Change Managements sind Requests für Systemerweiterungen (z.B. neue Funktionalitäten).

### 2.7.2. Prozess des Change Managements

SIX verwaltet alle Change Requests in einem Aufgaben- und Anforderungs-Management-System (JIRA). Die Kommunikation hinsichtlich Change Request erfolgt über JIRA. Auf Anfrage erstellt SIX Terravis für Kreditinstitute einen Zugang.

Change Requests sind ausschliesslich über JIRA einzureichen.

SIX Terravis teilt die Change Requests in folgende Kategorien ein: Priorisierung, Ablehnung, Planung, Release, Zuweisung.

### 2.7.3. Change Management Anpassungen Schnittstellen

Der in diesem Kapitel beschriebene Prozess für das Change Management gilt nur für Kreditinstitute, welche bei Terravis voll- oder teilintegriert sind, und nur bezüglich den beschriebenen Schnittstellen.

#### a) Umsetzung

Der Teilnehmer ist gehalten, Änderungen innert folgenden Fristen (in Kalendertagen) umzusetzen:

Change mit Auswirkungen auf	Beispiele	Minimal einzuhaltende Fristen vor Einführung		
		Ankündigung	Spezifikation	Test-Umgebung
Schnittstellen GBIX / TIX UserUpload	zusätzliche Attribute bei bestehender Schnittstelle	180	90	40

Die Fristen für die Schnittstelle zum Clearingfile werden in einem separaten Service Level Agreement geregelt.

## b) Kompatibilität der Schnittstellen

Sämtliche Anpassungen am System Terravis sind nach Möglichkeit abwärts kompatibel. SIX Terravis unterstützt alte Versionen für Schnittstellen während jeweils mindestens 18 Monaten.

### 2.7.4. Change Management bezüglich Anpassungen Funktionalitäten und Geschäftsprozesse

Für SIX Terravis gelten bei der Umsetzung eines Changes folgende Fristen.(in Kalendertagen)

Change mit Auswirkungen auf	Beispiele	Minimal einzuhaltende Fristen vor Einführung	
		Ankündigung	Dokumentation
Funktionalitäten	Erweiterung Grundstückauszug durch Steuerwerte	60	30
Geschäftsprozesse	Anpassung Geschäftsprozess „Errichtung Register-Schuldbrief“	60	30
Datenquellen	Aufschaltung der Daten eines zusätzlichen Kantons	7	7

## 2.8. Incident Management

### 2.8.1. Umfang des Incident Managements

In Zusammenhang mit Terravis wird unter Incident Management das Vorgehen bei Mängeln im System Terravis zusammengefasst. Die unter diesem Kapitel beschriebenen Prozesse stehen ausschliesslich Teilnehmern offen, welche gemäss Ziff. 2.2.4 im System Terravis angeschlossen sind.

Die Kommunikation hinsichtlich des Incident Managements erfolgt ausschliesslich über das Kontaktformular auf [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch).

SIX Terravis ist ausschliesslich für Systeme verantwortlich, welche in ihrem Hoheitsbereich betrieben werden. Wartungsfenster und Systemausfälle ausserhalb der vertraglich zugesicherten Betriebszeiten gelten nicht als Mängel i.S. des Kapitels 2.8.2.

SIX ist nicht verantwortlich für Ausfälle von Umsystemen ausserhalb SIX (namentlich Grundbuchsysteme, die Plattform juspace, Handelsregistersysteme).

### 2.8.2. Fehlerklassifikation

Das Teilnehmer weist jedem via Kontaktformular eingereichten Incident eine der nachstehenden Klassen zu. Die definitive Klassifikation macht SIX Terravis innerhalb der Reaktionszeiten gemäss Ziff. 2.8.3.

Klasse	Beschreibung
Wesentlicher funktionaler Mangel (nachfolgend wesentlicher Mangel)	Benutzung des Systems ist nicht möglich Mangel, der bei kritischen Daten falsche Ergebnisse erzeugt
Mittlerer funktionaler Mangel (nachfolgend mittlerer Mangel)	Benutzung des Systems ist mit Einschränkungen möglich
Geringer funktionaler Mangel (nachfolgend geringer Mangel)	Benutzung des Systems ist ohne Einschränkungen möglich

### 2.8.3. Reaktions-, Antwort- und Behebungszeiten

SIX Terravis verpflichtet sich, mit Kontaktformular gemeldete Incidents innerhalb der Fristen gemäss nachstehender Tabelle zu bearbeiten.

Beschreibung	Reaktion	Antwort	Behebung
Wesentlicher Mangel	2 Stunden	4 Stunden	5 Bankwerkstage
Mittlerer Mangel	1 Bankwerktag	10 Kalendertage	90 Kalendertage
Geringer Mangel	5 Bankwerkstage	90 Kalendertage	offen

- **Reaktion**  
SIX Terravis bestätigt den Eingang des Incidents innert der genannten Fristen und beginnt mit der Mangelanalyse.  
Die Reaktion gilt als offizielle Entgegennahme des Mangels.
- **Antwort**  
SIX Terravis gibt eine erste Stellungnahme ab hinsichtlich der möglichen Ursache bzw. der geschätzten Zeit für die Mangelbehebung.
- **Behebung**  
Die Incidents werden innert der angegebenen Tage behoben oder es wird eine Zwischenlösung dazu erarbeitet.

Sämtliche Fristen beginnen ab Einreichen des Mangels mittels Kontaktformular.

Wird ein Mangel ausserhalb der Betriebszeiten gemäss AGB gemeldet, so beginnt die Frist am darauffolgenden Bankwerktag zu Beginn der Betriebszeiten. Meldet der Teilnehmer innerhalb der Betriebszeiten einen wesentlichen Mangel, ist für die Mangelbehebung die vereinbarte Reaktionszeit zu beachten. Diesfalls verpflichtet sich SIX Terravis, den wesentlichen Mangel auch über die Betriebszeiten hinaus gemäss vorstehender Tabelle zu bearbeiten.

## 2.8.4. Vorgehen bei Mängeln

### a) Ausfallmeldungen

SIX Terravis muss die Teilnehmer umgehend über einen wesentlichen Mangel informieren. Sie kann bei Bedarf auch mittlere Mängel in derselben Form melden. Die Ausfallmeldung erfolgt per E-Mail und beinhaltet:

- Art des Ausfalls (betroffene Funktionalitäten)
- Geschätzte Ausfalldauer (sofern möglich)

Über die Behebung des wesentlichen Mangels werden die Teilnehmer ebenfalls per E-Mail informiert.

### b) Fristgerechte Behebung nicht möglich

Ist die Behebung eines gemeldeten Mangels innerhalb der vereinbarten Frist nicht möglich, so verpflichtet sich SIX Terravis, gemäss der nachstehenden Möglichkeiten vorzugehen:

- Zwischenlösung  
SIX Terravis schafft eine Zwischenlösung, welche bis zur Behebung des Mangels betrieben werden kann.
- Deklassierung  
Ein wesentlicher oder mittlerer Mangel wird so bearbeitet, dass er in die nächst tiefere Klasse eingestuft werden kann. Der Mangel ist danach innert der nachfolgend definierten Behebungsfrist der neu zugewiesenen Mängel-Klasse zu beheben. Die Frist beginnt im Zeitpunkt der Herabstufung.

### c) Umgang mit bereits gestarteten Geschäftsfällen

Geschäftsprozesse, welche durch einen Ausfall unterbrochen wurden, werden bei Wiederaufnahme an derselben Stelle weitergeführt.

Benötigt SIX Terravis für die Behebung eines wesentlichen Mangels mindestens 4 Bankwerktage, stellt sie den Teilnehmern eine Auflistung der bei ihnen pendenten Geschäftsfälle zu. Muss ein bereits gestarteter Geschäftsfall aus wichtigem Grund abgebrochen und ausserhalb Terravis abgewickelt werden, so erteilt der Teilnehmer SIX Terravis den schriftlichen oder elektronischen Auftrag zum Abbruch des Geschäftsfalls. Ein Auftrag zum Abbruch eines Geschäftsfalls kann nur dann erteilt werden, wenn der Teilnehmer den Abbruch aus technischen Gründen nicht selbst in Terravis vornehmen kann.

### 3. Prozess Handänderung

#### 3.1. Technische Grundsätze Prozess Handänderung

##### 3.1.1. Teilnehmergruppen

Am Prozess Handänderung nehmen folgende Institutionen teil:

- Urkundspersonen (freiberufliches oder Amtsnotariat)
- Grundbuchämter
- Kreditinstitute (Banken, Hypotheken gewährende Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen)

Urkundspersonen und Kreditinstitute erklären ihre Teilnahme am Prozess Handänderung durch die Unterzeichnung der Zusatzvereinbarung Handänderung. Die Teilnahme der Grundbuchämter am Prozess Handänderung wird zwischen dem jeweiligen Kanton und SIX Terravis separat geregelt.

##### 3.1.2. Rollenkonzept Terravis

Urkundspersonen bedürfen im Rollenkonzept Terravis neben den bisherigen Rollen „eGVtModify“ und „eGVtFull“ einer zusätzlichen Rolle „NotaryInPerson“. Diese Rolle ist ausschliesslich der Urkundsperson vorbehalten und wird durch SIX Terravis auf schriftliche Instruktion durch die Urkundsperson bzw. durch die weisungsbefugte Stelle in Kantonen mit Amtsnotariat verwaltet.

Übersicht der verfügbaren Rollen für Urkundspersonen und Notariatsmitarbeitende (zusammen mit dem Notar/der Notarin das **Notariat**) im eGVT:

Rolle	Benutzer	Beschreibung
eGVtModify	Notariatsmitarbeitende	Rolle für einen Mitarbeitenden einer Urkundsperson. Dieser kann im Notaren-Cockpit Handänderung ( <b>Cockpit</b> ) Geschäfte ohne weitreichende Verpflichtungen im Rahmen des elektronischen Geschäftsverkehrs verwalten (inkl. Empfangsbestätigungen abgeben)
eGVtFull	Urkundsperson / Notariatsmitarbeitende	Rolle für die Urkundsperson oder ihre Mitarbeitenden. Sie können im Cockpit zusätzlich zu Modify verbindliche Tätigkeiten ausführen (Grundbuch- oder Handelsregister-Anmeldungen versenden, akzeptieren oder Rückweisen von unwiderruflichen Zahlungsverprechen)
NotaryInPerson	Urkundsperson	Rolle für die Urkundsperson. Zusätzlich zu Modify und Full kann sie Zahlungen freigeben

### 3.1.3. Handänderung im eGVT

#### 3.1.3.1. Prozessuale Regelung

Der Prozess Handänderung im eGVT regelt folgende Aufgaben:

- Elektronische Übermittlung von Anfragen, Aufträgen, Vertragsentwürfen und Verträgen
- Elektronische Übermittlung von Grundbuchanmeldungen
- Elektronische Ausstellung von unwiderruflichen Zahlungsverprechen (**UZV**)
- Abwicklung von Zahlungen über das Zahlungsverkehrssystem (**SIC**)
- Elektronische Übermittlung von SIC-Zahlungsbestätigungen
- Elektronische Übermittlung von Eintragungsbestätigungen des zuständigen Grundbuchamts
- Abwicklung von Papier- und Register-Schuldbrief-Management, inkl. Mutationen

Zur Prozess-Steuerung steht der Urkundsperson in Terravis ein Cockpit zur Verfügung.

#### 3.1.3.2. Datenerfassung

##### a) Erfassung Basisdaten

Die Eröffnung eines neuen Geschäftsfalls sowie die Erfassung der Basisdaten erfolgt durch das Notariat. Die erfassten Daten schaffen die Voraussetzungen für die Folgeschritte im Prozess Handänderung und den Informationsaustausch zwischen den Prozess-Teilnehmern.

##### b) Exception-Handling

Sollte eine Partei Fehler feststellen, so müssen diese dem Notariat umgehend und ausserhalb des Prozesses mitgeteilt werden. Die Richtigstellung erfolgt durch das Notariat.

Bei Korrekturen der Eckdaten werden die involvierten Parteien per Meldung im System Terravis avisiert.

#### 3.1.3.3. Grundbuchanmeldung

Die Anmeldung der Rechtsgeschäfte beim Grundbuchamt erfolgt durch das Notariat als Teil des Prozesses Handänderung im System Terravis. Bei Amtsnotariaten wird auf das elektronische Übermitteln der Belege verzichtet.

## 3.2. Fachliche Grundsätze

### 3.2.1. Juristische Verbindlichkeit

#### 3.2.1.1. Urkundspersonen

Das digitale Signieren von Dokumente durch Urkundspersonen erfolgt gemäss Vorgaben der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (EÖBV; SR 943.033)



Folgende elektronische Instruktionen, welche mittels zugehöriger Transaktionen durch Urkundspersonen elektronisch freigegeben sind, gelten als verpflichtend:

- Akzeptierte Bedingungen im Zusammenhang mit unwiderruflichen Zahlungsverprechen UZV durch Kreditinstitute
- Akzeptierte Bedingungen im Zusammenhang mit Freigabeerklärungen von Grundpfandrechten durch Kreditinstitute
- Rückweisung von Aufträgen, welche von Kreditinstituten erteilt wurden
- Einladung von Prozess-Teilnehmern
- Fristgerechte Freigabe von Zahlungen, sofern das UZV akzeptiert wurde und die damit verknüpften Bedingungen erfüllt sind

Sollten sich die Voraussetzungen ändern

- können Urkundspersonen bereits akzeptierte UZV nachträglich widerrufen, sofern keine der damit verbundenen Zahlungen ausgeführt sind.
- können Urkundspersonen bereits akzeptierte Freigabeerklärungen widerrufen, sofern die betroffenen Grundpfandrechte noch nicht an Dritte übergeben wurden.

### 3.2.1.2. Kreditinstitute

Folgende Dokumente sind im Rahmen des eGVT durch Kreditinstitute mit qualifizierten elektronischen Signaturen kollektiv von zwei Benutzern zu signieren:

- Aufträge im Zusammenhang mit Errichtungen, Erhöhungen, Löschungen und Mutationen von Grundpfandrechten (in Kantonen mit lateinischem Notariat)
- Pfandverträge im Zusammenhang mit Errichtungen, Erhöhungen, Löschungen und Mutationen von Grundpfandrechten (in Kantonen mit Amtsnotariat)
- Grundbuchanmeldungen, namentlich Gläubigerwechsel und Zustimmungserklärungen in Zusammenhang mit Umwandlungen von Papier-Schuldbriefen
- Generische Aufträge an Notare und Grundbuchanmeldungen

Folgende elektronische Instruktionen, welche mittels zugehöriger Transaktionen kollektiv von zwei Benutzern elektronisch freigegeben sind, gelten als verpflichtend:

- Unwiderrufliche Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts gegenüber Urkundsperson (UZV), sofern die damit verknüpften Bedingungen erfüllt werden
- Freigabeerklärung von Grundpfandrechten gegenüber Urkundsperson, sofern die damit verknüpften Bedingungen erfüllt werden

Folgende elektronische Instruktionen, welche mittels zugehöriger Transaktionen elektronisch freigegeben sind, gelten als verpflichtend:

- Akzeptieren der von Urkundspersonen versandten Einladungen
- Abbruch bzw. Widerruf von Geschäftsfällen

### 3.2.1.3. Terravis

Folgende Bestätigungen werden durch die zuständigen Stellen über das System Terravis übermittelt:

- Bestätigung Tagebucheintrag durch das zuständige Grundbuchamt
- Bestätigung Hauptbucheintrag durch das zuständige Grundbuchamt

- Rückweisungen durch die zuständige Urkundsperson (Ablehnung eines Auftrages)
- Abweisungen durch das zuständige Grundbuchamt
- Rückzug durch den Anmelder

Sämtliche Geschäftsprozesse im eGVT werden dokumentiert (Logfile). SIX Terravis stellt auf Anfrage und gegen Gebühr eine elektronische Kopie dieses Logfiles zur Verfügung.

### 3.2.2. Geschäftsfall-bezogene Basisdaten

Die inhaltliche Verantwortung der Geschäftsfall-bezogenen Basisdaten gemäss Kapitel 3.1.3.2 liegt beim Notariat.

### 3.2.3. Offenlegung von Informationen

Im eGVT haben nur die im Prozess involvierten Parteien je Geschäftsfall Zugang zu den entsprechenden Informationen. Des weiteren

- lädt im Prozess Handänderung die Urkundsperson Kreditinstitute zur Teilnahme ein, wobei gleichzeitig die Eckdaten des Geschäftsfalls übermittelt werden. Änderungen der Eckdaten werden den Kreditinstituten automatisch avisiert.
- werden Anfragen zum aktuellen Stand der Hypothekarbelastung nur zwischen der Urkundsperson und dem jeweiligen Kreditinstitut ausgetauscht (optional)
- werden Entwürfe von Kaufverträgen nur den ausgewählten Prozess-Teilnehmern zugestellt (optional)
- werden Informationen zu einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen (UZV) nur zwischen dem jeweiligen Kreditinstitut und der Urkundsperson ausgetauscht
- werden Informationen zu Freigabeerklärungen von Schuldbriefen nur zwischen dem jeweiligen Kreditinstitut und der Urkundsperson ausgetauscht

### 3.2.4. Schuldbrief-Management

#### 3.2.4.1. Unterstützte Grundpfandrechte

Folgende Grundpfandrechte werden im Prozess Handänderung unterstützt:

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

Folgende Varianten der Abwicklung werden im Prozess Handänderung 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 werden durch das Kreditinstitut der Käuferschaft erteilt.

### **3.2.4.2. Ablauf Register-Schuldbrief-Management**

Übermittlung des digital signierten Gläubigerwechsel-Formulars an die Urkundsperson kann erfolgen durch

- das Kreditinstitut des/der Verkäufer
- SIX SIS im Auftrag eines Teilnehmers in der treuhänderischen Verwaltung von Register-Schuldbriefen (Nominee)

Die Urkundsperson meldet Gläubiger- und Eigentümerwechsel gemeinsam beim Grundbuchamt an, sofern die mit dem Gläubigerwechsel verbundenen Bedingungen erfüllt sind.

### **3.2.4.3. Exception-Handling**

Werden keine materiellen Änderungen (bspw. Änderung der Käuferschaft, Änderung des finanzierenden Kreditinstitutes) vorgenommen, so hat die Anpassung der Instruktionen durch das Notariat zu erfolgen.

## **3.2.5. Unwiderrufliche Zahlungsverprechen (UZV)**

Bei Handänderungen, welche über das System Terravis abgewickelt werden und Zahlungen abzuwickeln sind, verpflichten sich Kreditinstitute, welche auf Anweisung der Käuferschaft handeln, und Urkundspersonen wie folgt:

### **3.2.5.1. Aufgabe Kreditinstitut Käuferschaft**

Nachdem ein Kreditinstitut, welches Zahlungen auf Anweisung der Käuferschaft abwickelt, die Einladung der Urkundsperson akzeptiert hat, kann dieses ein bedingtes UZV im System Terravis gegenüber der Urkundsperson abgeben. Dabei werden die Zahlungstranchen zu drei verschiedenen Ereignissen zugewiesen:

- Zahlung(en) per Beurkundung
- Zahlung(en) per Anmeldung der Handänderung beim Grundbuchamt
- Zahlung(en) per im Kaufvertrag vereinbartem Datum

Zudem sind die mit dem UZV verknüpften Bedingungen sowie Datum, bis wann das UZV durch die Urkundsperson zu akzeptieren bzw. zurückzuweisen ist (Ablaufdatum UZV), anzugeben. Das UZV ist durch zwei vom Kreditinstitut dafür Berechtigte kollektiv elektronisch freizugeben.

### **3.2.5.2. Aufgabe Urkundsperson**

Die Urkundsperson akzeptiert im System Terravis die Bedingungen, welche mit einem UZV verknüpft sind, oder weist das UZV zurück. Die Rückweisung ist im dafür vorgesehenen Feld zu begründen.

### 3.2.5.3. Matching Instructions

Das Kreditinstitut, welches ein UZV abgegeben hat, und die Urkundsperson werden gegenseitig verpflichtet, wenn die mit dem UZV verknüpften Bedingungen durch die Urkundsperson akzeptiert werden („Matching instructions“):

- Das Kreditinstitut verpflichtet sich, die Belastung im SIC zu akzeptieren, welche von der Urkundsperson nach Erfüllung aller Bedingungen (siehe Kapitel 3.2.5.4 ereignisbezogen im System Terravis ausgelöst werden und welche den Beträgen im UZV entsprechen
- Die Urkundsperson verpflichtet sich, die Zahlungen im System Terravis erst auszulösen, wenn die mit dem UZV verknüpften Bedingungen vollumfänglich erfüllt sind. Die Zahlungen haben fristgerecht und zweckbestimmt zu erfolgen

Im UZV vereinbarte Zahlungen werden automatisch ins Zahlungsmodul des Cockpits übernommen. Der Betrag kann nicht mutiert werden.

### 3.2.5.4. UZV Bedingungen

Das Kreditinstitut macht ein UZV von Bedingungen abhängig. Diese sind in die nachfolgend aufgelisteten Kategorien aufgeteilt und sind kumulativ:

- fixe Bedingungen
- optionale Bedingungen
- weitere Bedingungen

Bedingungen, welche auf Grundpfandrechte oder Grundstücke verweisen, referenzieren im System Terravis zweifelsfrei auf dieselben.

#### (i) Fixe Bedingungen

Fixe Bedingungen in Zusammenhang mit UZV sind unveränderbar und kommen in jedem Fall zur Anwendung, wo Zahlungen über das System Terravis abgewickelt werden:

Bedingung Nr.	Details
01	Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags mit Käuferschaft [ <i>Natürliche Personen (1-n): Vorname, Name, Geburtsdatum, Ort;</i> <i>Juristische Personen (1-n): Firma oder Namen, UID;</i> <i>Gemeinschaft: beteiligte Personen</i> ]
02	Keine Veränderung des Kaufpreises von CHF [ <i>erfasster Kaufpreis</i> ] erfolgt

#### (ii) Optionale Bedingungen

Das Kreditinstitut, welches auf Anweisung der Käuferschaft handelt, kann zusätzlich freiwillig zu den fixen Bedingungen eine oder mehrere der nachstehend aufgelisteten optionalen Bedingungen stellen. Diese sind vordefiniert und nicht abänderbar:

Bedingung Nr.	Details
---------------	---------

10	<p>Folgende/r Grundpfandtitel wird/werden formgerecht an uns übertragen sobald diese/r mit Beilage allfälliger Löschungsbewilligung der Gläubigerrechte bei der Urkundsperson eingetroffen ist/sind bzw. sobald (im Falle von Register-Schuldbriefen) das rechtsgültig unterzeichnete Formular "Gläubigerwechsel" (ohne die Passage „Gebührenregelung“) bei der Urkundsperson eingetroffen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundpfandtitel (1 – n)</li> </ul> <p>Zustelladresse: Musterbank AG, Herr/Frau XY, Postfach, PLZ Ort</p>
11	<p>Die Anmeldung der Handänderung bezüglich den oben genannten Grundstücken (1-n) beim Grundbuchamt erfolgt Zug um Zug.</p>
12	<p>Kopie des beurkundeten Kaufvertrages muss der Bank eingereicht werden</p>
13	<p>Die Anmeldung der Grundpfandrechtserrichtungen bzw. -mutationen (1-n) zu unseren Gunsten beim Grundbuchamt erfolgt Zug um Zug.</p>

### (iii) Weitere Bedingungen

Zusätzlich zu den fixen und (wo anwendbar) optionalen ist es möglich, das UZV mit weiteren Bedingungen zu verknüpfen. Diese weiteren Bedingungen werden als Freitext hinzugefügt. Es gilt:

- Es sind nur Bedingungen zulässig, welche die Urkundsperson erfüllen kann und die in direktem Zusammenhang mit dem Geschäftsfall stehen.
- Weitere Bedingungen sind in Ausnahmefällen einzusetzen. Sie sind vor Erfassung mit der Urkundsperson abzustimmen
  - Dies gilt nicht, sofern das Kreditinstitut eine Formulierung aus dem Kaufvertrag als weitere Bedingung verwendet.

### 3.2.5.5. Nachträgliche Annullation UZV

Bereits vereinbarte UZV können nachträglich durch die Urkundsperson im System Terravis annulliert werden (namentlich infolge Nichterfüllbarkeit der Bedingungen oder geänderter Voraussetzungen), sofern die Zahlungen noch nicht ausgeführt worden sind. Die Annullierung ist im dafür vorgesehenen Bemerkungsfeld zu Begründen. Mit der Annullierung entfällt das Recht der Urkundsperson, die vereinbarte Zahlung ausführen zu dürfen.

Es ist bei Bedarf ein neues UZV durch das Kreditinstitut zu erfassen.

### 3.2.6. Freigabeerklärung von Grundpfandrechten

Bei Handänderungen, welche über das System Terravis abgewickelt werden und Zahlungen abzuwickeln sind, verpflichten sich Kreditinstitute, welche einen ausstehenden Hypothekarkredit auf dem Grundstück gewährt haben, und Urkundspersonen wie folgt:

### 3.2.6.1. Aufgabe Kreditinstitut Verkäuferschaft

Nachdem ein Kreditinstitut, welches einen Hypothekarkredit auf dem Grundstück gewährt hat, die Einladung der Urkundsperson akzeptiert hat, kann dieses eine bedingte Freigabeerklärung im System Terravis gegenüber der Urkundsperson abgeben. Damit erklärt sie unter welchen Bedingungen das Kreditinstitut bereit ist, Grundpfandrechte lastenfrem freizugeben und der Urkundsperson zu übergeben. Die Zahlungsstranchen werden drei verschiedenen Ereignissen zugewiesen:

- Zahlung per Beurkundung
- Zahlung per Anmeldung der Handänderung beim Grundbuchamt
- Zahlung per im Kaufvertrag vereinbartem Datum

Zudem sind die mit der Freigabeerklärung verknüpften Bedingungen, welche durch die Urkundsperson zu akzeptieren bzw. zurückzuweisen sind, anzugeben. Die Freigabeerklärung ist durch zwei vom Kreditinstitut dafür Berechtigten kollektiv elektronisch freizugeben.

### 3.2.6.2. Aufgabe Urkundsperson

Die Urkundsperson akzeptiert im System Terravis die Bedingungen, welche mit einer Freigabe verknüpft sind, oder weist die Freigabeerklärung zurück. Die Rückweisung ist im dafür vorgesehenen Feld zu begründen.

### 3.2.6.3. Matching Instructions

Das Kreditinstitut, welches eine Freigabeerklärung abgegeben hat, und die Urkundsperson, sind gegenseitig verpflichtet, wenn die mit der Freigabeerklärung verknüpften Bedingungen durch die Urkundsperson akzeptiert werden („Matching instructions“):

- Das Kreditinstitut verpflichtet sich, die entsprechenden Grundpfandrechte innerhalb von spätestens 10 Tagen der Urkundsperson lastenfrem zu übergeben bzw. zu übertragen
  - Papier-Inhaberschuldbriefe: Übergabe
  - Papier-Namenschuldbriefe: Übergabe und indossiert
  - Register-Schuldbriefe: digital signierter Gläubigerwechsel / Depotübertrag Nominee
  - Grundpfandverschreibungen: Zession Forderung oder Löschungsbewilligung
- Die Urkundsperson verpflichtet sich, die Grundpfandrechte nur an die Käuferschaft bzw. den finanzierenden Instituten auszuhändigen, wenn die mit der Freigabeerklärung verknüpften Bedingungen vollumfänglich erfüllt sind.
- Sollte der Eigentumsübertrag nicht stattfinden, dann sind die Papier-Schuldbriefe umgehend dem Kreditinstitut zu retournieren bzw. der Gläubigerwechsel darf nicht angemeldet werden. Die Urkundsperson veranlasst die Rückübertragung (Namenschuldbrief).

In der Freigabeerklärung vereinbarte Zahlungen werden automatisch ins Zahlungsmodul des Cockpits übernommen. Der Betrag kann nicht mutiert werden.

### 3.2.6.4. Freigabeerklärung Bedingungen

Das Kreditinstitut macht eine Freigabeerklärung von Bedingungen abhängig. Diese sind in die nachfolgend aufgelisteten Kategorien aufgeteilt und wirken kumulativ:

- fixe Bedingungen
- optionale Bedingungen

- weitere Bedingungen

Bedingungen, welche auf Grundpfandrechte oder Grundstücke verweisen, referenzieren im System Terravis zweifelsfrei auf dieselben.

**(i) Fixe Bedingungen**

Fixe Bedingungen in Zusammenhang mit Freigabeerklärungen sind unveränderbar und kommen in jedem Fall zur Anwendung, wo Zahlungen über das System Terravis abgewickelt werden:

Bedingung Nr.	Details
01	Unsere Forderung von [CHF ...] wird uns per Eigentumsübertragung / [vertragliches Datum] vergütet
02	Die Anmeldung der Handänderung bezüglich den oben genannten Grundstücken (1-n) beim Grundbuchamt erfolgt Zug um Zug.

**(ii) Optionale Bedingungen**

Das Kreditinstitut, welches auf Anweisung der Verkäuferschaft handelt, kann zusätzlich freiwillig zu den fixen Bedingungen eine oder mehrere der nachstehend aufgelisteten optionalen Bedingungen stellen. Diese sind vordefiniert und nicht abänderbar:

Bedingung Nr.	Details
10	Der Nettoverkaufserlös ist auf das Konto Nr. / IBAN [...] des Verkäufers [...] bei unserem Institut zu vergüten

**(iii) Weitere Bedingungen**

Es ist nicht möglich, weitere Bedingungen mit Freitext zu erfassen.

**3.2.6.5. Nachträgliche Annullation Freigabeerklärung**

Bereits vereinbarte Freigabeerklärungen können nachträglich durch die Urkundsperson im System Terravis annulliert werden (namentlich infolge Nichterfüllbarkeit der Bedingungen oder geänderter Voraussetzungen), sofern die Zahlungen noch nicht ausgeführt worden sind. Die Annullierung ist im dafür vorgesehenen Bemerkungsfeld zu begründen. Mit der Annullierung entfällt das Recht der Urkundsperson, die Grundpfandrechte an Dritte auszuhändigen.

Es ist bei Bedarf eine neue Freigabeerklärung durch das Kreditinstitut zu erfassen.

### 3.2.7. Restkaufpreis

Üblicherweise gibt es beim Verkauf von Liegenschaften für die Verkäuferschaft einen Restkaufpreis. Dabei handelt es sich um die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den ausstehenden Hypotheken. Aus dem Restkaufpreis werden Steuern und Gebühren beglichen. Der Rest ist zu freier Verwendung durch die Verkäuferschaft. Die Verwendung des Restkaufpreises wird schriftlich geregelt. Die korrekte Verwendung des Restkaufpreises liegt in der Verantwortung der Urkundsperson.

Zahlungen im Zusammenhang mit dem Restkaufpreis sind durch das Notariat im Cockpit zu erfassen und werden als Teil der Zahlungsabwicklung gemäss Kapitel 3.2.8 vergütet.

Die Abwicklung der Zahlungen des Restkaufpreises erfolgt über ein Abwicklungskonto von SIX Terravis bei SIX SIS.

Notariate, welche die Vergütungen über ihr Klientenkonto abwickeln wollen, vergüten den gesamten Restkaufpreis entsprechend.

### 3.2.8. Abwicklung von Zahlungen im Prozess Handänderung

Die Zahlungsabwicklung ist ein wichtiger Teil des Prozesses Handänderung. Die Steuerung ist Aufgabe des Notariats, die Freigabe ist Aufgabe der Urkundsperson. Die Vergütungen des Restkaufpreises ist durch die Verkäuferschaft anzuweisen.

#### 3.2.8.1. Voraussetzungen für Zahlungen

Folgende Voraussetzungen müssen für eine erfolgreiche Abwicklung der Zahlungen erfüllt sein:

- Die entsprechenden UZV sind vereinbart und die damit verknüpften Bedingungen sind erfüllt (siehe Kapitel 3.2.5). Im UZV vereinbarte Zahlungen sind automatisch ins Zahlungsmodul des Cockpits übernommen worden und können nicht mutiert werden.
- Die entsprechenden Freigabeerklärungen (1-n) sind vereinbart und die damit verknüpften Bedingungen sind erfüllt (siehe Kapitel 3.2.6). In der Freigabeerklärung vereinbarte Zahlungen sind automatisch ins Zahlungsmodul des Cockpits übernommen worden und können nicht mutiert werden.
- Vergütungen im Zusammenhang mit dem Restkaufpreis sind mit der Verkäuferschaft schriftlich geregelt und entsprechend im Cockpit erfasst.
- Die erfassten Zahlungseingänge stimmen pro Ereignis mit den erfassten Zahlungsausgängen überein.
- Die Daten für die Zahlungen sind pro Ereignis erfasst, wobei diese einem Bankwerktag entsprechen müssen und nicht rückdatiert werden können.
- Die Zahlungen sind durch die Urkundsperson freizugeben.

Eine technische Abhängigkeit zwischen Zahlungsauslösung und Anmeldung der Rechtsgeschäfte beim Grundbuchamt besteht nicht.

#### 3.2.8.2. Auslösung Zahlungen

Die Zahlungen werden durch das System Terravis automatisch valutagerecht ausgelöst, wenn die technischen Voraussetzungen erfüllt sind.



Zahlungen werden im System Terravis als F10-Dienstleistungszahlungen an das Zahlungsverkehrssystem Swiss Interbank Clearing SIC weitergeleitet. Die Zahlungen werden zweimal pro Bankwerktag (jeweils ca. 08.30 Uhr sowie ca. 15.00 Uhr) ausgelöst. Jede Zahlung wird einzeln instruiert. Die Ausführungsbestätigungen werden den involvierten Parteien ab ca. 08.45 Uhr sowie ab ca. 15.15 Uhr im System Terravis angezeigt.

Falls eine oder mehrere F10-Dienstleistungszahlung im Zahlungsverkehrssystem SIC mangels Deckung nicht ausgeführt werden kann, werden die Zahlungen im Zusammenhang mit dem Restkaufpreis des gleichen Geschäfts nicht ausgeführt.

### **3.2.8.3. Exception-Handling**

Kann eine SIC-Zahlung oder die Vergütung eines Restkaufpreises nicht korrekt abgewickelt werden, so erfolgt die Abstimmung zwischen der Urkundsperson und SIX Terravis.

### **3.2.9. Foreign Account Tax Compliance Act**

Der „Foreign Account Tax Compliance Act (**FATCA**)“ bezeichnet einen Teil eines US-Gesetzes, mit welchem das US-Steuer-Reporting von Nicht-US-Finanzinstitutionen verschärft wurde. Steuerhinterziehung durch in den USA steuerpflichtige Personen soll damit verhindert werden.

SIX überprüft nicht, ob eine Partei FATCA-konform handelt. Sie lehnt diesbezüglich jegliche Haftung ab.