

Terravis-Prozess „Handänderung“

Key Messages

Digitale Prozess-Plattform Terravis

Die digitale Plattform Terravis ermöglicht den medienbruchfreien elektronischen Geschäftsverkehr im Hypothekar-, Notariats- und Grundbuchwesen über einen Kanal. Dabei profitieren die Parteien von einer landesweiten Harmonisierung der Prozesse, ohne dass die Vorteile einer föderalen Struktur in Frage gestellt werden. Trotz system- und domänenübergreifender Zusammenarbeit können sich die Teilnehmer auf die sichere Authentisierung der in ihren Prozessen involvierten Parteien verlassen.

Unterstützte Prozesse

Aktuell können diverse Prozess-Typen (Handänderungen, Kreditablösungen, Schuldbrief-Geschäfte, Veräußerungsbeschränkungen, Grundstück-Mutationen u.w.m.) über die Plattform Terravis abgewickelt werden. Weitere Prozesse sind geplant, was wiederum Potenzial für neue innovative Weiterentwicklungen freilegt.

Digitale Abwicklungen von Handänderungen als Innovation

Als im internationalen Vergleich herausragende Innovation ermöglicht SIX über die Plattform Terravis die digitale Abwicklung von Handänderungen bzw. Eigentumsübertragungen. Bei diesem Prozess stehen die Urkundspersonen im Zentrum des Prozesses und nehmen eine treuhänderische Rolle ein. Die Vorbereitung und Abwicklung von Immobilien-Transaktionen wird effizienter durch den Informationsaustausch mit Banken über sichere Kanäle, Schuldbrief-Freigaben und unwiderrufliche Zahlungsverprechen. Die Notariate melden Kaufverträge elektronisch im Grundbuch an und lösen die vereinbarten Zahlungen im Zahlungsverkehrssystem SIC mittels Knopfdruck aus.

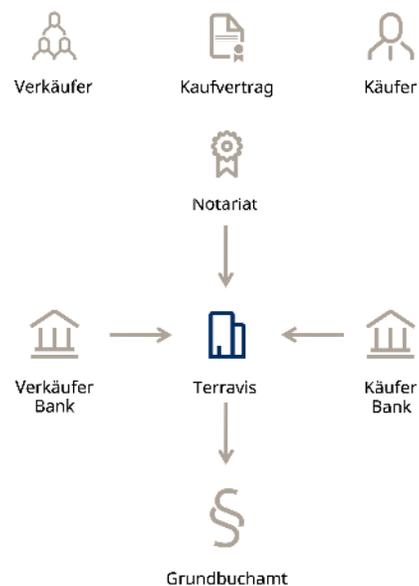


Abbildung: Visualisierung Ablauf Prozess Handänderung

Nutzen für die Teilnehmer

Die Prozess-Plattform stiftet Nutzen für alle Involvierten:

- Sichere Authentisierung aller Beteiligten für Terravis-Teilnehmer
- Medienbruchfreie Abwicklung von Geschäften für Grundbuchämter

- Sichere Kommunikationskanäle und Prozessunterstützung zur Effizienzsteigerung im Tagesgeschäft für Urkundspersonen
- Banken profitieren von Effizienzsteigerung, Reduktion operationeller Risiken und die Option, standardisiert über einen Kanal abzuwickeln
- Einbindung in die erweiterte Abwicklung von Grundstücksgeschäften für weitere Prozessteilnehmer (bspw. Geometer und Vorsorgeinstitute)
- Einmalige Erfassung der Daten eines Geschäftsfalls für alle Prozessteilnehmer (die Daten müssen nicht durch jeden Prozessteilnehmer separat manuell erfasst werden)
- Auch wenn sie nicht direkt in die digitale Abwicklung eingebunden sind, profitieren Käufer und Verkäufer von einer standardisierten Abwicklung, von kürzeren Durchlaufzeiten, sicherer Zahlungsabwicklung und von erhöhter Transparenz bei gleichzeitiger Einhaltung des Datenschutzes.

SIX als Betreiberin

SIX betreibt Terravis basierend auf Art. 949d ZGB und vertraglicher Vereinbarung mit den Kantonen. SIX Terravis AG ist zertifiziert gemäss ISO-27001-Standard und vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement EJPD als digitale Plattform anerkannt. Die Einhaltung aller gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen werden vom Bund, den Kantonen und von diversen internen und externen Revisionsstellen der SIX überwacht. Oberaufsicht über Terravis hat das Bundesamt für Justiz.

SIX stellt auch in anderen Bereichen die zentrale Infrastruktur für den Finanz- und Wirtschaftsstandort Schweiz. So betreibt das Unternehmen unter Aufsicht der Schweizer Nationalbank erfolgreich das schweizerische Interbank-Zahlungssystem SIC sowie die Repo-Geldmarktplattform – zentral für die Steuerung der Geldpolitik.

Rollout Kanton Thurgau

Nicht zum ersten Mal ist der Kanton Thurgau Pionier im Schweizer Notariats- und Grundbuchwesen. Als erster Kanton rollt der Thurgau den Prozess Handänderung flächendeckend aus. Es sollen ab Q1/2020 alle Immobilien-Transaktionen, wo es möglich ist und Sinn macht, elektronisch abgewickelt werden.

Weitere Aspekte rund um die digitale Abwicklung von Handänderungen

- Der Terravis-Prozess Handänderung wurde in Abstimmung mit zehn Notariatsverbänden spezifiziert und ausgerollt. Erfreulicherweise können somit Immobilien-Transaktionen auf der digitalen Ebene in allen Kantonen gleich abgewickelt werden.
- Der Kanton Thurgau kennt wie die Kantone AI, AR, SH, SO, SH, SZ und ZH organisatorisch das Amtsnotariat, was bedeutet, dass Grundbuchverwalter als Urkundsperson grundbuchliche Verträge beurkunden dürfen. Im Gegensatz dazu kennen andere Kantone das freiberufliche Notariat oder lassen Mischformen zu.
- Das Recht lässt im Hypothekar-, Grundbuch- und Notariatswesen viele Varianten zu, was zu hoher Komplexität führt. Es sind sich alle involvierten Stellen einig, dass alle Geschäftsfälle, wo sinnvoll und machbar (80/20-Regel), elektronisch abzuwickeln sind.
- Der Prozess Handänderung wird auf Basis der gemachten Erfahrungen in Abstimmung mit allen Involvierten weiterentwickelt werden.

Zürich, 15.01.2020

Werner Möckli, SIX Terravis AG (werner.moeckli@six-group.com)