

## eCH-0134 – Fallbeispiele für eCH-0134

### Dokument

<b>Titel</b>	Fallbeispiele für eCH-0134
<b>eCH-Nummer</b>	eCH-0134
<b>Dokumentenart</b>	Hilfsmittel
<b>Reifegrad</b>	<b>Definiert</b>
<b>Sprachen</b>	Deutsch (Original) und Französisch (Übersetzung)
<b>Abhängigkeiten</b>	eCH-0134 Grundbuchmeldungen an Dritte
<b>Beilagen</b>	

### Status

<b>Dokument</b>	Abgelöst
<b>Version</b>	1.0
<b>Ersetzt Version</b>	
<b>Ausgabedatum</b>	2015-06-05
<b>Genehmigt am</b>	2015-06-03

### Autor

<b>Fachgruppe</b>	Objektwesen
<b>Kontaktperson</b>	Leo Stucky, <a href="mailto:leo.stucky@bd.zh.ch">leo.stucky@bd.zh.ch</a> Martin Stingelin, <a href="mailto:martin.stingelin@stingelin-informatik.com">martin.stingelin@stingelin-informatik.com</a>
<b>Herausgeber</b>	Verein eCH, Mainaustrasse 30, Postfach, 8034 Zürich T 044 388 74 64, F 044 388 71 80 <a href="http://www.ech.ch">www.ech.ch</a> / <a href="mailto:info@ech.ch">info@ech.ch</a>

## Zusammenfassung

Das vorliegende Dokument enthält Fallbeispiele für die Umsetzung der Meldungen gemäss eCH-0134 „Grundbuchmeldungen an Dritte“ der Fachgruppe Objektwesen. Es richtet sich in erster Linie an Softwareentwickler welche auf Basis des eCH-0134 konkrete Schnittstellen umsetzen wollen.

Dieses Hilfsdokument hat keinen normativen Charakter. Es ist keine verbindliche fachliche Anweisung für die Umsetzung. Es ist ausschliesslich als Hilfestellung gedacht.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Status des Dokuments</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Fallbeispiele</b> .....	<b>4</b>
2.1	Nutzung des Melderahmens für Meldungen .....	4
2.2	Verkauf an Kinder mit Wohnrecht.....	5
2.3	Eigentumsanteil .....	5
2.3.1	Alleineigentum.....	5
2.3.2	Miteigentum (Änderung Eigentumsanteil).....	5
2.3.3	Gesamteigentum .....	6
2.4	Berechtigte Person .....	6
2.4.1	Änderung berechtigte Person.....	6
2.5	Dienstbarkeit.....	7
2.5.1	Neue Dienstbarkeit.....	7
2.5.2	Änderung Dienstbarkeit.....	7
2.5.3	Löschung Dienstbarkeit.....	8
2.6	Grundlast, Vormerkung, Anmerkung .....	8
2.6.1	Grundlast.....	8
2.6.2	Vormerkung.....	8
2.6.3	Anmerkung.....	9
2.7	Flächenänderung.....	9
2.8	Begründung Stockwerkeigentum.....	10
2.9	Änderung belasteter Grundstücke .....	10
<b>3</b>	<b>Haftungsausschluss/Hinweise auf Rechte Dritter</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Urheberrechte</b> .....	<b>12</b>
	<b>Anhang A – Referenzen &amp; Bibliographie</b> .....	<b>13</b>
	<b>Anhang B – Mitarbeit &amp; Überprüfung</b> .....	<b>13</b>
	<b>Anhang C – Abkürzungen</b> .....	<b>13</b>
	<b>Anhang D – Glossar</b> .....	<b>13</b>

## 1 Status des Dokuments

Abgelöst: Das Dokument wurde durch eine neue, aktuellere Version ersetzt. Die Benutzung ist zwar noch möglich, es wird aber empfohlen, die neuere Version einzusetzen.

## 2 Fallbeispiele

Die nachfolgenden Beispiele enthalten nicht alle Meldungen welche der Standard definiert. Sie beschreiben aber den grundsätzlichen Mechanismus wie die Lieferungen aufzubereiten sind.

Wichtig die Reihenfolge wie die Meldungen aufbereitet werden, wird vom Absender bestimmt. Möchte der Absender sicherstellen, dass die Meldungen auch in der gleichen Sequenz verarbeitet werden, so kann er die entsprechenden Mechanismen des eCH-0058 nutzen.

### 2.1 Nutzung des Melderahmens für Meldungen

Das nachfolgende Beispiel gibt eine Hilfestellung bezüglich der Nutzung des eCH-0058 Melderahmens im Kontext der Grundbuchmeldungen an Dritte. Als Basis werden die fachlichen Meldungen des Fallbeispiels aus Kapitel 2.2 angenommen.

Gemäss den Vorgaben im Kapitel 5.2 des eCH-0134 werden nachfolgend der „Aktionscode“ (A) und die „eindeutige Geschäftsfall-Id“ (G) mit ihren Werten aufgeführt. Wie die restlichen Informationen des Melderahmes zu füllen sind, kann dem Standard eCH-0058 entnommen werden.

Für das nachfolgende Beispiel wird von folgendem ausgegangen:

Übermittlung der Meldung als Neu = Action 1

Geschäftsfall-Identifikation = 123469

Notwendige Meldungen

- Header A = „1“, G = „123469,  
Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ für G1, P1, E1, Vertragsart „Kauf“
- Header A = „1“, G = „123469,  
Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ für G1, P2, E2, Vertragsart „Kauf“
- Header A = „1“, G = „123469,  
Meldung „neuer Eigentumsanteil“ für G1, P3, E3, Vertragsart „Kauf“
- Header A = „1“, G = „123469,  
Meldung „neue Dienstbarkeit“ für G1, P1, D1, Vertragsart „Dienstbarkeit“
- Header A = „1“, G = „123469,  
Meldung „neue Dienstbarkeit“ für G1, P2, D2, Vertragsart „Dienstbarkeit“

Die Sequenz der Übermittlung der Meldungen ist nicht relevant. Wird vom Sender aber gewünscht, dass die Meldungen in einer bestimmten Sequenz verarbeitet werden, so stellt der eCH-0058 diesen Mechanismus ebenfalls zur Verfügung.

## 2.2 Verkauf an Kinder mit Wohnrecht.

Die Eltern Hans Muster (P1) und Vreni Muster (P2) verkaufen Ihr Grundstück (G1) – Eigentumsanteil der Mutter (E2) und Eigentumsanteil des Vaters (E1) an die Tochter (P3) – Eigentumsanteil der Tochter (E3). Die Eltern bekommen je ein Wohnrecht (D1 und D2).

Notwendige Meldungen

- Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ für G1, P1, E1, Vertragsart „Kauf“
- Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ für G1, P2, E2, Vertragsart „Kauf“
- Meldung „neuer Eigentumsanteil“ für G1, P3, E3, Vertragsart „Kauf“
- Meldung „neue Dienstbarkeit“ für G1, P1, D1, Vertragsart „Dienstbarkeit“
- Meldung „neue Dienstbarkeit“ für G1, P2, D2, Vertragsart „Dienstbarkeit“

## 2.3 Eigentumsanteil

### 2.3.1 Alleineigentum

Hans Muster (P2) kauft von seinem Vater (P1), Hans Muster sen., für CHF 500'000 die Liegenschaft Aarau 5001 (G1) (altes Eigentum E1). Hans Muster wird als Alleineigentümer (E2) eingetragen

*Alleineigentum*

*Hans Muster, 1.1.1960 (Kauf, 15.02.2011, Grundbuchbeleg 15)*

Notwendige Meldungen:

- Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ G1, P1, E1, Vertragsart „Kauf“
- Meldung „Neuer Eigentumsanteil“ G1, P2, E2, Vertragsart „Kauf“

### 2.3.2 Miteigentum (Änderung Eigentumsanteil)

Hans Muster (P1) verkauft seiner Konkubinatspartnerin (P2), Verena Münsterli, für CHF 250'000 einen Zweitel an seiner Liegenschaft Aarau 5001 (G1) (alter Eigentumsanteil = E1, neuer Eigentumsanteil Muster = E2; neuer Eigentumsanteil Münsterli E3):

1. Eigentumsanteil:

*Miteigentum zu ½*

*Hans Muster, 1.1.1960 (Kauf, 15.02.2011, Grundbuchbeleg 15)*

2. Eigentumsanteil

*Miteigentum zu ½*

Verena Münsterli, 2.2.1960

(Kauf, 31.03.2011, Grundbuchbeleg 42)

Notwendige Meldungen:

- Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ G1, P1, E1, Vertragsart „Kauf“
- Meldung „Neuer Eigentumsanteil“ G1, P1, E2, Vertragsart „Kauf“
- Meldung „Neuer Eigentumsanteil“ G1, P2, E3, Vertragsart „Kauf“

### 2.3.3 Gesamteigentum

Hans Muster (P1) und Verena Münsterli (P2), beide Miteigentümer zu je ½ an der Liegenschaft Aarau 5001 (G1), heiraten und schliessen einen Ehevertrag auf Gütergemeinschaft ab, der auch im Grundbuch eingetragen wird. Aus dem bisherigen Miteigentumsverhältnis (Eigentumsanteil Muster E1; Eigentumsanteil Münsterli = E2) an der Liegenschaft wird neu ein Gesamteigentum (E3) infolge Gütergemeinschaft:

*Gesamteigentum*

*Gütergemeinschaft*

Hans Muster, 1.1.1960

(Kauf, 15.02.2011, Grundbuchbeleg 15)

(Ehevertrag, 12.12.2011, Grundbuchbeleg 203)

Verena Münsterli, 2.2.1960

(Kauf, 31.03.2011, Grundbuchbeleg 42)

(Ehevertrag, 12.12.2011, Grundbuchbeleg 203)

Notwendige Meldungen:

- Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ G1, P1, E1, Vertragsart „Ehevertrag“
- Meldung „Löschung Eigentumsanteil“ G1, P2, E2, Vertragsart „Ehevertrag“
- Meldung „Neuer Eigentumsanteil“ G1, P1, E3, Vertragsart „Ehevertrag“
- Meldung „Neuer Eigentumsanteil“ G1, P2, E3, Vertragsart „Ehevertrag“

## 2.4 Berechtigte Person

### 2.4.1 Änderung berechtigte Person

Verena Münsterli (P1) ändert nachträglich ihren Namen auf denjenigen ihres Ehemanns. Sie wird neu mit dem Namen Verena Muster geführt. Die Stammperson als auch die Grundbuchperson 'Musterli Verena' werden im Grundbuch mit dem neuen Namen 'Muster Verena' aktualisiert.

Darstellung des Eigentums gemäss Fallbeispiel nach Namensänderung:

*Gesamteigentum*

*Gütergemeinschaft*

*Hans Muster, 1.1.1960 (Kauf, 15.02.2011, Grundbuchbeleg 15)*

*(Ehevertrag, 12.12.2011, Grundbuchbeleg 203)*

*Verena Muster, 2.2.1960*

*(Kauf, 31.03.2011, Grundbuchbeleg 42)*

*(Ehevertrag, 12.12.2011, Grundbuchbeleg 203)*

*(Namensänderung, 31.05.2012, Grundbuchbeleg*

*304)*

Notwendige Meldungen:

- Meldung „Änderung berechtigte Person, P1, Vertragsart „Namensänderung“

## **2.5 Dienstbarkeit**

### **2.5.1 Neue Dienstbarkeit**

Hans Muster (P1) räumt seinen Eltern, Hans Muster sen. (P2) und Bethli Muster (P3), ein Wohnrecht (D1) in seiner Liegenschaft Aarau 5001 (G1) ein (in Klammern der Rechtsgrund mit Datum und Tagebuchnummer):

*Last: Wohnrecht zu Gunsten Hans Muster sen., 15.5.1930, und Bethli Muster, 5.1.1933*

*(15.02.2011, Grundbuchbeleg 15)*

Notwendige Meldungen:

- Meldung „neue Dienstbarkeit“ für G1, P2, D1, Vertragsart „Dienstbarkeit“
- Meldung „neue Dienstbarkeit“ für G1, P3, D1, Vertragsart „Dienstbarkeit“

### **2.5.2 Änderung Dienstbarkeit**

Hans Muster sen. Verstorbt (P2). Das Wohnrecht (D1) wird abgeändert, womit noch Bethli Muster (P3) als Wohnberechtigte auf der Liegenschaft Aarau 5001 (G1) eingetragen bleibt:

*Last: Wohnrecht zu Gunsten Bethli Muster, 5.1.1933*

*(15.02.2011, Grundbuchbeleg 15)*

*(31.03.2012, Grundbuchbeleg 64)*

Notwendige Meldungen:

- Meldung „löschen Dienstbarkeit“ für G1, P2, D1, Vertragsart „Dienstbarkeit“

### 2.5.3 Löschung Dienstbarkeit

Die alleinige Wohnberechtigte (D1) Bethli Muster (P3) zieht ins Altersheim, womit das Wohnrecht auf der Liegenschaft Aarau 5001 (G1) nicht mehr länger benötigt wird – sie wird gelöscht.

Mitgeteilt wird die Tatsache, dass die Last gelöscht wurde, sowie Datum und Tagebuch-Nr. der Löschung im Grundbuch.

Notwendige Meldungen:

- Meldung „löschen Dienstbarkeit“ für G1, P3, D1, Vertragsart „Dienstbarkeit“

## 2.6 Grundlast, Vormerkung, Anmerkung

Fallbeispiele für Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen beinhalten in der Regel ähnliche Konstellationen wie jene bei den Dienstbarkeiten (siehe 2.5.3). Fallabhängig werden zusätzliche Attribute geführt, wie z.B. Ablaufdatum, Preis, Wert.

Nachfolgend je ein typisches Beispiel:

### 2.6.1 Grundlast

Auf Liegenschaft Aarau 5001 (G1) (belastete Liegenschaft):

*Stützmauererstellungs- und Unterhaltspflicht (R1), Wert CHF 30'000.00, zu Gunsten Liegenschaft Aarau 5555 (G2) und Liegenschaft Aarau 5588 (G3) (03.07.2011, Grundbuchbeleg 453)*

Notwendige Meldungen:

- Meldung „neue Grundlast“, R1, G1, G2, Vertragsart „Grundlast“
- Meldung „neue Grundlast“, R1, G1, G3, Vertragsart „Grundlast“

### 2.6.2 Vormerkung

Auf der Liegenschaft Aarau 5001 (G1) (belastete Liegenschaft) wird ein Kaufsrecht (R1) eingetragen. Der Berechtigte, Maler Peter (P1), bezahlt dem Eigentümer Hans Muster (ist bereits als Eigentümer bekannt) der Liegenschaft für die Einräumung des Kaufsrechts eine Entschädigung von CHF 20'000.00 (die Entschädigung bzw. der Preis für die Kaufsrechtseinräumung ist steuerrelevant). Eintrag im Grundbuch:



*Kaufrecht, CHF 550'000.00, bis 02.05.2021, zu Gunsten Maler Peter, 15.05.1963  
(03.05.2011, Grundbuchbeleg 323)*

Notwendige Meldungen:

- Meldung „neue Vormerkung“, R1, G1, P1 Vertragsart „Vormerkung“

### **2.6.3 Anmerkung**

Auf Liegenschaft Aarau 5001 (G1) (belastete Liegenschaft):

*Zugehör (R1), Wirtschafts-Inventar, Schätzung CHF 50'000.00 (05.01.2011, Grundbuchbeleg 32)*

Notwendige Meldungen:

- Meldung „neue Anmerkung“ R1, G1 Vertragsart „Anmerkung“

## **2.7 Flächenänderung**

Fall 1: Aus einer bestehenden Parzelle (G1) des Alleineigentümers (E1) Herr Muster (P1) entstehen zwei Parzellen (G1 geändert und G2) Herr Muster ist auch Alleineigentümer (E2) der neuen Parzelle (G2)

Notwendige Meldungen:

- Meldung „Flächenänderung Liegenschaft oder SDR“, G1, Vertragsart „Parzellierung“
- Meldung „Neue Liegenschaft oder SDR“, G2, Vertragsart „Parzellierung“
- Meldung „neuer Eigentumsanteil“, G2, P1, E2, Vertragsart „Parzellierung“

Fall 2: Abgabe von m<sup>2</sup> zwischen zwei bestehenden Parzellen (G1 und G2) G1 tritt 50 m<sup>2</sup> an G2 ab

Notwendige Meldungen:

- Meldung „Flächenänderung Liegenschaft oder SDR“ G1, Vertragsart „Grenzmutation“
- Meldung „Flächenänderung Liegenschaft oder SDR“ G2, Vertragsart „Grenzmutation“

Fall 3: Vereinigung von zwei bestehenden Parzellen (Parzelle G1 übernimmt Parzelle G2)

Notwendige Meldungen:

- Meldung „Flächenänderung Liegenschaft oder SDR“ G1, Vertragsart „Grundstückvereinigung“
- Meldung „Löschung Liegenschaft oder SDR“ G2, Vertragsart „Grundstückvereinigung“

## 2.8 Begründung Stockwerkeigentum.

Der Alleineigentümer (E1) Hans Muster (P1) begründet in seiner Liegenschaft G1 zwei Stockwerkseinheiten (G2 und G3) deren Alleineigentümer (E2 und E3) er ist. G2 ist zu 60/100 (E2) und G3 zu 40/100 (E3) beteiligt an G1

Notwenige Meldungen

- Meldung „neuer Miteigentumsanteil“, G1, G2, Vertragsart „Begründung Stockwerkeigentum“
- Meldung „neuer Miteigentumsanteil“, G1, G3, Vertragsart „Begründung Stockwerkeigentum“
- Meldung „neuer Eigentumsanteil“, G2, P1, E2, Vertragsart „Begründung Stockwerkeigentum“
- Meldung „neuer Eigentumsanteil“, G3, P1, E3, Vertragsart „Begründung Stockwerkeigentum“
- Meldung „Löschung Eigentumsanteil“, G1, P1, E1, Vertragsart „Begründung Stockwerkeigentum“
- Meldung „neuer Eigentumsanteil“, G1, G2, E2, Vertragsart „Begründung Stockwerkeigentum“
- Meldung „neuer Eigentumsanteil“, G1, G3, E3, Vertragsart „Begründung Stockwerkeigentum“

## 2.9 Änderung belasteter Grundstücke

Die neue Dienstbarkeit (D1), welche das Grundstück 100 (G100) begünstigt und die Grundstücke 101 (G101), 102 (G102) und 103 (G103) belastet wird neu eingetragen.

Notwendige Meldungen

- Meldung „neue Dienstbarkeit“, begünstigtes Grundstück G100 (Attribut:operation „insert“), belastete Grundstücke G101 (Attribut:operation „insert“), G102 (Attribut:operation „insert“), G103 (Attribut:operation „insert“).

Nachträglich werden die zusätzlich belasteten Grundstücke 104 (G104) und 105 (G105) gemeldet.

Notwendige Meldungen

- Meldung „Änderung Dienstbarkeit“, begünstigtes Grundstück G100 (ohne Attribut:operation, da bestehend), neu belastete Grundstücke G104 (Attribut:operation „insert“), G105 (Attribut:operation „insert“).

Nun fällt die Belastung der Grundstücke 101 (G101) und 102 (G102) weg, die Belastung auf den anderen Grundstücken bleibt aber bestehen.

Notwendige Meldungen

- Meldung „Änderung Dienstbarkeit“, begünstigtes Grundstück G100 (ohne Attribut:operation, da bestehend), wegfallende Beziehung zu belasteten Grundstücken G101 (Attribut:operation „cancel“), G102 (Attribut:operation „cancel“).

Als Alternative wird vom Kanton ZG für dieses Beispiel die Umsetzung mittels folgender Meldungen vorgeschlagen.

Hier sollte auch das Prinzip "Recht, belastet, berechtigt" angewendet werden. Die Verpackung von drei belasteten Grundstücken in einer Meldung hat uns verwirrt. Gemäss den vorhergehenden Kapiteln wäre zu erwarten:

Meldung "neue Dienstbarkeit, G101, G100, Vertragsart "Dienstbarkeit"

Meldung "neue Dienstbarkeit, G102, G100, Vertragsart "Dienstbarkeit"

Meldung "neue Dienstbarkeit, G103, G100, Vertragsart "Dienstbarkeit" statt alles in einer Meldung.

Die nachträglich belasteten Grundstücke G104 und G105 würden wir auch in einzelnen Meldungen sehen mit "Neue Dienstbarkeit".

Auch der Wegfall der Belastung der Grundstücke G101 und G102 würden wir in einzelnen Meldungen sehen mit "Löschung Dienstbarkeit".

Nicht klar ist (mir) auch die Anwendung von "Änderung Dienstbarkeit" für die Änderung der Beziehungen und "Löschen Dienstbarkeit" für das Löschen der Dienstbarkeit. Was wurde jetzt hier in diesem Beispiel gemacht: die Beziehung geändert oder die Dienstbarkeit gelöscht ?

### 3 Haftungsausschluss/Hinweise auf Rechte Dritter

eCH-Standards, welche der Verein eCH dem Benutzer zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung stellt, oder welche eCH referenziert, haben nur den Status von Empfehlungen. Der Verein eCH haftet in keinem Fall für Entscheidungen oder Massnahmen, welche der Benutzer auf Grund dieser Dokumente trifft und / oder ergreift. Der Benutzer ist verpflichtet, die Dokumente vor deren Nutzung selbst zu überprüfen und sich gegebenenfalls beraten zu lassen. eCH-Standards können und sollen die technische, organisatorische oder juristische Beratung im konkreten Einzelfall nicht ersetzen.

In eCH-Standards referenzierte Dokumente, Verfahren, Methoden, Produkte und Standards sind unter Umständen markenrechtlich, urheberrechtlich oder patentrechtlich geschützt. Es liegt in der ausschliesslichen Verantwortlichkeit des Benutzers, sich die allenfalls erforderlichen Rechte bei den jeweils berechtigten Personen und/oder Organisationen zu beschaffen.

Obwohl der Verein eCH all seine Sorgfalt darauf verwendet, die eCH-Standards sorgfältig auszuarbeiten, kann keine Zusicherung oder Garantie auf Aktualität, Vollständigkeit, Richtigkeit bzw. Fehlerfreiheit der zur Verfügung gestellten Informationen und Dokumente gegeben

werden. Der Inhalt von eCH-Standards kann jederzeit und ohne Ankündigung geändert werden.

Jede Haftung für Schäden, welche dem Benutzer aus dem Gebrauch der eCH-Standards entstehen ist, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

## 4 Urheberrechte

Wer eCH-Standards erarbeitet, behält das geistige Eigentum an diesen. Allerdings verpflichtet sich der Erarbeitende sein betreffendes geistiges Eigentum oder seine Rechte an geistigem Eigentum anderer, sofern möglich, den jeweiligen Fachgruppen und dem Verein eCH kostenlos zur uneingeschränkten Nutzung und Weiterentwicklung im Rahmen des Vereinszweckes zur Verfügung zu stellen.

Die von den Fachgruppen erarbeiteten Standards können unter Nennung der jeweiligen Urheber von eCH unentgeltlich und uneingeschränkt genutzt, weiterverbreitet und weiterentwickelt werden.

eCH-Standards sind vollständig dokumentiert und frei von lizenz- und/oder patentrechtlichen Einschränkungen. Die dazugehörige Dokumentation kann unentgeltlich bezogen werden.

Diese Bestimmungen gelten ausschliesslich für die von eCH erarbeiteten Standards, nicht jedoch für Standards oder Produkte Dritter, auf welche in den eCH-Standards Bezug genommen wird. Die Standards enthalten die entsprechenden Hinweise auf die Rechte Dritter.

## **Anhang A – Referenzen & Bibliographie**

Referenzen, Bibliographie, Mitarbeit, Überprüfung sind im Dokument eCH-0129 aufgeführt.

## **Anhang B – Mitarbeit & Überprüfung**

- <Name, Vorname>, <Organisation>
- <Name, Vorname>, <Organisation>

## **Anhang C – Abkürzungen**

Keine Bemerkungen

## **Anhang D – Glossar**

Keine Bemerkungen