

eCH-0178 – Datenstandard notarielle Grundbuchbelege

Name	Datenstandard notarielle Grundbuchbelege
eCH-Nummer	eCH-0178
Kategorie	Standard
Reifegrad	Definiert
Version	1.1.0
Status	Genehmigt
Beschluss am	2022-09-07
Ausgabedatum	2022-09-09
Ersetzt Version	1.0 – Minor Change
Voraussetzungen	eCH-0129 Datenstandard Objektwesen, V5.0
Beilagen	eCH-0134-2-0.xsd
Sprachen	Deutsch (Original), Französisch (Übersetzung)
Autoren	Fachgruppe Objektwesen Rainer Oggier, Kanton Wallis (rainer.oggier@admin.vs.ch) Martin Stingelin, Stingelin Informatik GmbH (martin.stingelin@stingelin-informatik.com)
Herausgeber / Vertrieb	Verein eCH, Mainaustrasse 30, Postfach, 8034 Zürich T 044 388 74 64, F 044 388 71 80 www.ech.ch / info@ech.ch

Zusammenfassung

Der vorliegende Standard definiert die Merkmale des Rechtsgrundausses (Dokument zur Beurkundung eines Grundbuchgeschäfts), welcher beim Austausch von Grundbuchmeldungen die Geschäftsdaten wie beispielsweise Angaben zum Urdokument oder Kaufpreis enthält. Er bildet zusammen mit dem eCH-0129 und den Definitionen der Basis-Datentypen aus der Grundbuchdatenbank-Schnittstelle die Basis für die Implementierung der Grundbuchmeldungen an Dritte [eCH-0134] durch Softwareentwickler.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Status	5
1.2	Anwendungsgebiet	5
2	Aufbau der Standarddokumentation Objektwesen	6
3	Grundlagen	6
3.1	Generelle Hinweise	6
3.1.1	Notation.....	6
3.2	Grundsätze	7
4	Austauschdatenmodell	7
4.1	Beschreibung der Entitäten	8
4.1.1	Rechtsgrundaussweis (RGA) – legalGroundExhibit	8
4.1.1.1	Art (zwingend).....	9
4.1.1.2	Nummer (optional)	9
4.1.1.3	Datei (optional).....	9
4.1.1.4	Verweis Webdokument (optional).....	9
4.1.1.5	Urschriftennummer – originalDocumentNumber.....	9
4.1.1.6	Datum der öffentlichen Beurkundung – dateDocumentedLegalAct.....	10
4.1.2	RGAdaten – legalGroundExhibitData	10
4.1.2.1	Rechtsgrundart – legalGroundKind	10
4.1.2.2	Kantonaler Code – cantonalCode	11
4.1.2.3	Kantonaler Code Text – cantonalCodeText.....	15
4.1.2.4	Bemerkungen – remarks.....	15
4.1.2.5	Datum Beginn Nutzen/Schaden – dateBeginnBenefitHarm.....	15
4.1.2.6	Datum ausserbuchlicher Übergang – dateOfAccessionByOperationOfLaw.....	15
4.1.3	Vertrauliche Daten – confidentialData	16
4.1.3.1	Erwerbspreis – purchasePrice	18
4.1.3.2	Schuldübernahme – debtAdoption	18

4.1.3.3	Kaufpreis für Zugaben – specialPriceForAllowance	18
4.1.3.4	Im Erwerbspreis enthaltene Zugaben – containedAllowance	18
4.1.3.5	Bemerkungen – remarks	18
4.1.3.6	Seinerzeitiger Erwerbspreis – formerlyPurchasePrice	19
4.1.3.7	Seinerzeitiger Veräusserer – formerlySalesperson	19
4.1.3.8	Komplexe Erwerbsverhältnisse – complexAcquisitionQuotient.....	19
4.1.3.9	Datum Beurkundung seinerzeitiger Erwerb – fomeryDateDocumentedLegalAct .	19
4.1.3.10	Ablösung Grundpfandschulden – realServitudeDebtRedemption.....	19
4.1.3.11	Barzahlung – cashPayment	19
4.1.3.12	Banküberweisung – bankTransfer.....	20
4.1.3.13	Zahlung ausseramtlich – nonOfficialPayment.....	20
4.1.3.14	Sicherstellung – safeGuardingYesNo.....	20
4.1.3.15	Sicherstellung G-Nummer – safeGuardingGnumber	20
4.1.3.16	Sicherstellung vom – safeGuardingFrom	20
4.1.3.17	Sichergestellter Betrag – safeGuardingAmount.....	20
4.1.3.18	Sicherstellung Valuta – safeGuardingValuta	21
4.1.3.19	Bemerkung zur Sicherstellung – safeGuardingRemark	21
4.1.3.20	Nebenleistungen – fringeBenefit	21
4.1.3.21	Geschäftsvermögen – businessAssets.....	21
4.1.3.22	Steueraufschub – taxPaymentDateDeferral	21
4.1.3.23	Gebühr Handänderungssteuer Zahlung Veräusserer – chargeTaxPaymentVendor22	
4.1.3.24	Gebühr Handänderungssteuer Zahlung Erwerber – chargeTaxPaymentBuyer ...	22
4.1.3.25	Weitere Zahlungsposition – additionalPaymentItem	22
4.1.3.25.1	Freitext – freetext.....	22
4.1.3.25.2	Wert in CH – valueCHF	23
5	Sicherheitsüberlegungen	23
6	Haftungsausschluss/Hinweise auf Rechte Dritter	24
7	Urheberrechte.....	24
	Anhang A – Referenzen & Bibliographie	25
	Anhang B – Mitarbeit & Überprüfung.....	25
	Anhang C – Abkürzungen und Glossar	25

Anhang D – Änderungen gegenüber Vorversion	25
Anhang E – Abbildungsverzeichnis	26
Anhang F – Tabellenverzeichnis	26
Anhang G – Abhängigkeiten	26

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit wird im vorliegenden Dokument bei der Bezeichnung von Personen ausschliesslich die maskuline Form verwendet. Diese Formulierung schliesst Frauen in ihrer jeweiligen Funktion ausdrücklich mit ein.

1 Einleitung

1.1 Status

Genehmigt: Das Dokument wurde vom Expertenausschuss genehmigt. Es hat für das definierte Einsatzgebiet im festgelegten Gültigkeitsbereich normative Kraft.

1.2 Anwendungsgebiet

Der vorliegende Standard definiert zusammen mit den Definitionen des eCH-0129 und den GBDBS-Basis-Typen die Daten welche für den Austausch von Grundbuchmeldungen an Dritte [eCH-0134] gebraucht werden. Er definiert ergänzend zum eCH-0129 und den Definitionen der GBDBS die Merkmale der notariellen Grundbuchbelege. Die Daten welche in diesem Standard definiert sind, werden in der Regel durch das Notariat / Amtsnotariat erfasst.

Die Unterlagen zur GBDBS (eCH-0153 eGRISDM) sind unter folgendem Link verfügbar:

<https://www.ech.ch/de/ech/ech-0153/1.0>

Die Unterlagen zu eCH-0129 sind unter folgendem Link verfügbar:

<https://www.ech.ch/de/ech/ech-0129/5.0>

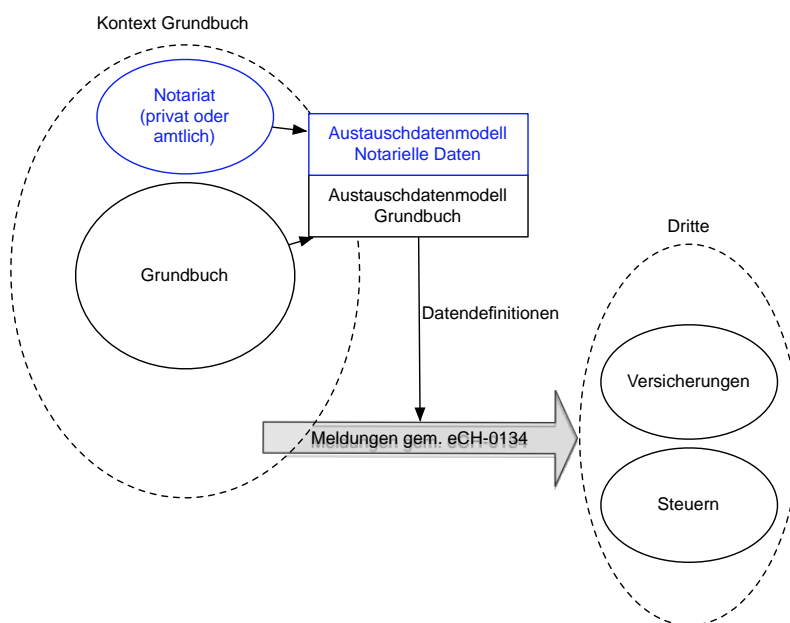


Abbildung 1: Anwendungsgebiet

2 Aufbau der Standarddokumentation Objektwesen

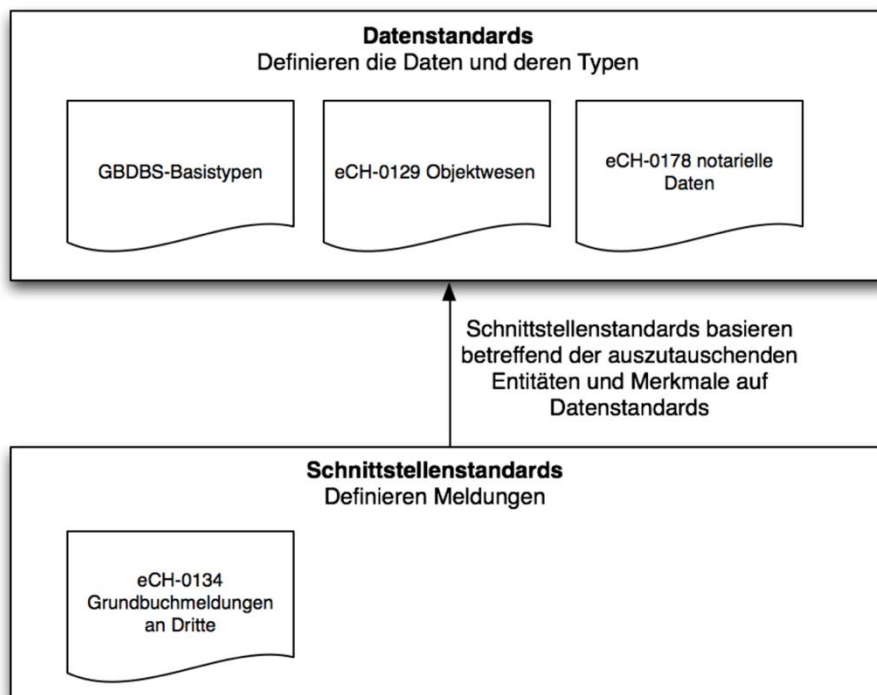


Abbildung 2: Aufbau der Standarddokumentation

3 Grundlagen

3.1 Generelle Hinweise

3.1.1 Notation

Die Richtlinien in diesem Dokument werden gemäss der Terminologie aus [RFC2119] angegeben, dabei kommen die folgenden Ausdrücke zur Anwendung, die durch GROSSSCHREIBUNG als Wörter mit den folgenden Bedeutungen kenntlich gemacht werden:

- ZWINGEND:** Der Verantwortliche muss die Vorgabe umsetzen.
- EMPFOHLEN:** Der Verantwortliche kann aus wichtigen Gründen auf eine Umsetzung der Vorgabe verzichten.
- OPTIONAL:** Es ist dem Verantwortlichen überlassen, ob er die Vorgabe umsetzen will.

Bei den nachfolgenden Definitionen werden folgende Symbole verwendet:



Auswahl

Sequenz von mehreren Elementen



Optionales Element



Optionales, mehrfach vorkommendes Element



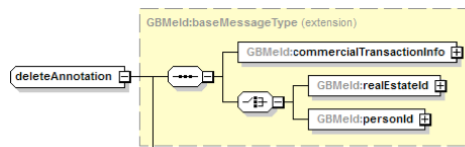
Zwingend zu lieferndes Element



Zwingendes, mehrfach vorkommendes Element



Ist in den Auszügen aus dem Schema ein gelb hinterlegter Bereich ersichtlich, so handelt es sich um die Nutzung eines anderweitig definierten Typs. Oben links im gelben Bereich ist der Name des entsprechenden Typs ersichtlich.



3.2 Grundsätze

- **[ZWINGEND]** Alle Betragsangaben sind in CHF zu liefern

4 Austauschdatenmodell

Als fachliche Grundlage für die Grundbuchdaten dient das Datenmodell der GBDBS, welches vom Bundesamt für Justiz, Amt für Grundbuch- und Bodenrecht vorgegeben wird. Unter folgendem Link kann dieses eingesehen werden:

<https://www.cadastre.ch/de/gb.html>

Das fachliche Datenmodell dieses Standards ergänzt die Definitionen der GBDBS hinsichtlich notarieller Daten.

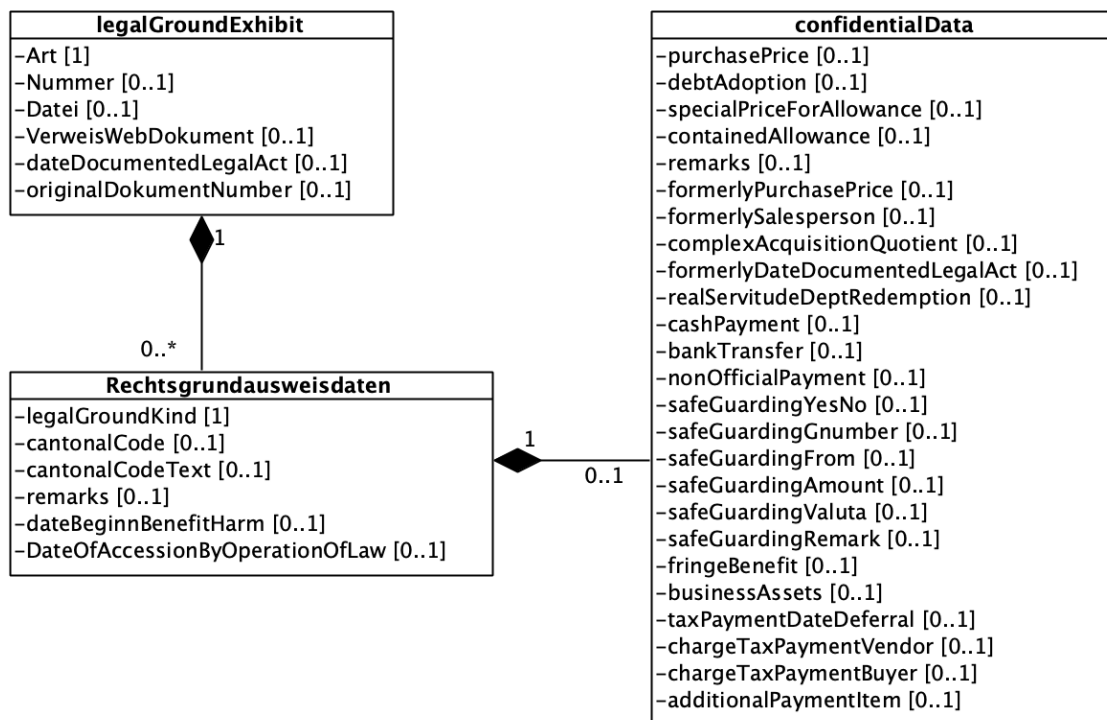


Abbildung 3: Austauschdatenmodell

4.1 Beschreibung der Entitäten

4.1.1 Rechtsgrundaussweis (RGA) – legalGroundExhibit

Jedem Geschäft im Grundbuch muss ein Rechtsgrundaussweis zugrunde liegen. Wird im Standard die Abkürzung RGA verwendet, so ist darunter der Rechtsgrundaussweis zu verstehen.

Beispiele für RGA sind:

- Ein Vertrag
- Eine Verfügung
- Ein Gerichtsurteil
- Änderungsprotokoll

Ein RGA besteht aus folgenden Merkmalen:

- Art (zwingend)
- Nummer (optional)
- Datei (optional)
- Verweis Webdokument (optional)
- Urschriftenummer (optional) – originalDocumentNumber
- Datum der öffentlichen Beurkundung (optional) – dateDocumentedLegalAct

- RGAdaten (optional, mehrfach) – legalGroundExhibitData

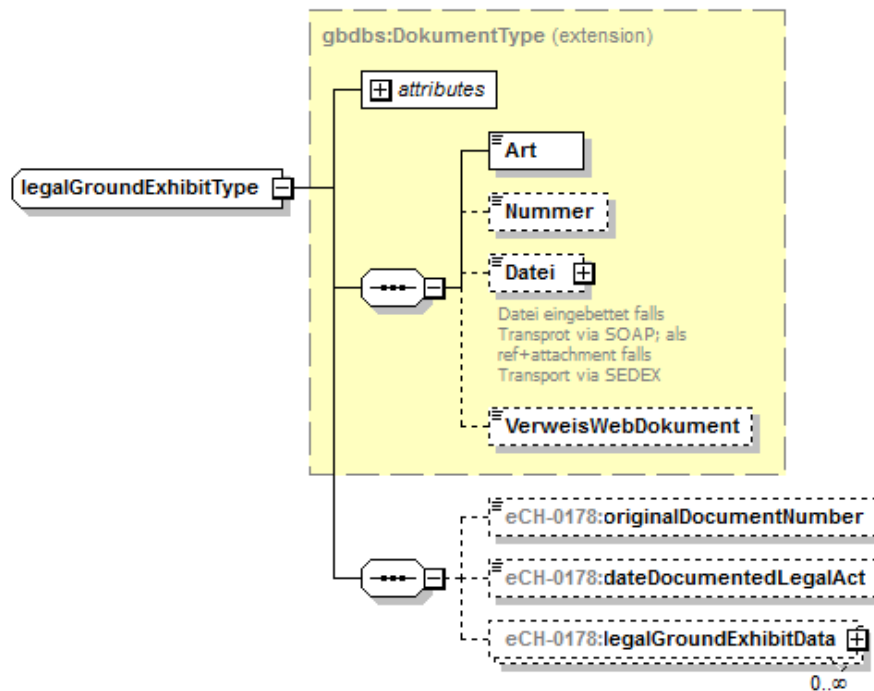


Abbildung 4: Rechtsgrundaussweis (RGA) - legalGroundExhibit

4.1.1.1 Art (zwingend)

Siehe Dokumentation GBDBS

4.1.1.2 Nummer (optional)

Siehe Dokumentation GBDBS

4.1.1.3 Datei (optional)

Siehe Dokumentation GBDBS

4.1.1.4 Verweis Webdokument (optional)

Siehe Dokumentation GBDBS

4.1.1.5 Urschriftennummer – originalDocumentNumber

Nummer/Identifikation der Urschrift.

Bsp. für den Kanton Bern: Jeder Notar vergibt eine fortlaufende numerische Urschriften Nummer (Notariatsverordnung, Art. 69 - 71, BSG 169.112).

Urschriftennummer = xs:token

4.1.1.6 Datum der öffentlichen Beurkundung – dateDocumentedLegalAct

Datum der öffentlichen Beurkundung (Synonym zu „Datum des Vertragsabschlusses“)

DatumOeffentlicheBeurkundung = xs:date

4.1.2 RGAdaten – legalGroundExhibitData

Bestehend aus folgenden Merkmalen:

- Rechtsgrundart – legalGroundKind
- Kantonaler Code (optional) – cantonalCode
- Kantonaler Code Text (optional) – cantonalCodeText
- Bemerkungen (optional) – remarks
- Datum Beginn Nutzen/Schaden (optional) – dateBeginnBenefitHarm
- Datum ausserbuchlicher Übergang (optional) - DateOfAccessionByOperationOfLaw
- Vertrauliche Daten (optional) – confidentialData

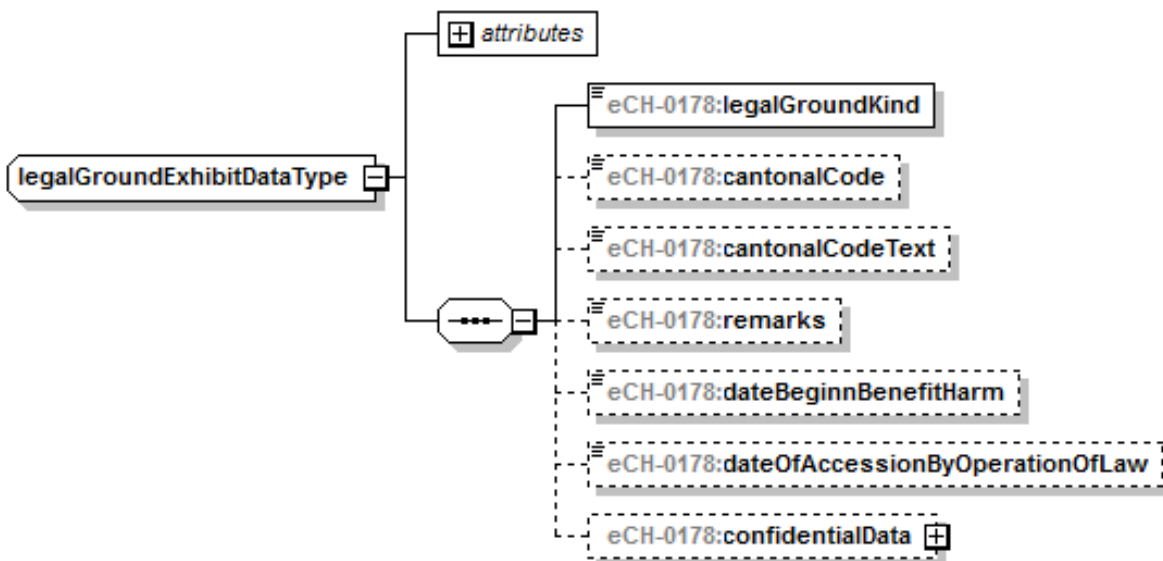


Abbildung 5: RGAdaten - legalGroundExhibitData

Die Rechtsgrundart hält fest was der Grund für die Veränderung der Daten war. Es ist nur der unter Rechtsgrundart aufgeführte Code auszutauschen.

RechtsgrundArt	Bedeutung
----------------	-----------

,01'	Handänderung unter Dritten
,02'	Handänderung an/unter Erben
,03'	Handänderung unter Ehegatten
,04'	Handänderungen unter Gesellschaften
,05'	Handänderung Spezialfälle
,06'	Grenzänderung Spezialfälle
,07'	Sonstige Spezialfälle
,99'	Andere

Tabelle 1: Rechtsgrundart

Rechtsgrundart = xs:token

4.1.2.2 Kantonaler Code – cantonalCode

Der Kantonale Code gibt die Möglichkeit die unter der Rechtsgrundart definierten Werte zu verfeinern, respektive im Bedarfsfall durch kantonsspezifische Werte zu ergänzen.

Die nachfolgend ausgewiesenen Werte sind fix und in der vorliegenden Form zu verwenden. Die ersten beiden Stellen geben dabei den Bezug zur Rechtsgrundart.

Sollen für kantonale Zwecke ergänzend Werte definiert werden, so ist dabei folgendes zu beachten.

- **[ZWINGEND]** Die ersten beiden Stellen müssen den Bezug zur Rechtsgrundart herstellen.
- **[ZWINGEND]** Die nachfolgend aufgeführten Werte sind wie definiert zu verwenden.
- **[ZWINGEND]** Es ist Aufgabe der Kantone bei Erweiterungen konkrete Vorgaben für solche zu erstellen.

Beispiele:

- Eine „Enteignung“ ist gemäss Definition des Standards zu liefern. Rechtsgrundart = „01“, kantonaler Code = „0106“
- Ein Kanton gibt vor, dass der Aspekt „Enteignung“ detaillierter zu liefern sei. Im Element „Rechtsgrundart“ ist der Wert „01“ zu liefern. Im Element „kantonaler Code“ einer der vom Kanton vorgegebenen Werte für Enteignungen, wobei die ersten Stellen den vorgegebenen Werten "Kantonaler Code" entsprechen müssen, hier also „0106“. Beispiel „010618“ Enteignung aufgrund Artikel xy
- Es müssen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Standards noch nicht bekannte Rechtsgründe ausgetauscht werden. Im Element Rechtsgrundart ist ,99' zu liefern. Im Element „kantonaler Code“ der vom Standard nicht definierte Rechtsgrund.

Aus Sicht der Softwareanbieter bedeutet dies, dass beim Aufbereiten der Meldungen u.U. kantonale Restriktionen zu berücksichtigen sind. Nicht die Schnittstelle ändert sich pro Kanton, sondern die Aufbereitung pro Kanton.

Kantonaler Code	Bedeutung
,0101'	Abtretung unter Dritten
,0102'	Aufhebung Baurecht (SDR)
,0103'	Ausübung Kaufrecht
,0104'	Ausübung Rückkaufsrecht
,0105'	Baurechtsheimfall
,0106'	Enteignung
,0107'	Kauf
,0108'	Steigerungskauf
,0109'	Tausch
,0110'	Zwangsverwertung
,0201'	Abtretung Erbanteil
,0202'	ErbauskauF
,0203'	Erbgang
,0204'	Erbteilung
,0205'	Erbteilung (Selbstbewirtschaftung BGBB)
,0206'	Erbvorbezug
,0207'	Schenkung
,0208'	Vermächtnis
,0209'	Konkursamtliche Nachlassliquidation
,0265'	Gemischte Schenkung
,02147'	Gemischter Erbvorbezug
,0301'	Ehevertrag
,0302'	Güterrechtliche Auseinandersetzung
,0303'	Urteil

,0304'	Vertrag in eingetragener Partnerschaft
,0347'	Gesamtgutszuweisung
,0367'	Eigentumsübertragung unter Ehegatten
,0401'	Fusion
,0402'	Gesellschaftsauflösung
,0403'	Illation
,0404'	Sacheinlage
,0405'	Sachübernahme
,0406'	Spaltung
,0407'	Vermögensübertragung
,0408'	Widmung
,0409'	Umstrukturierung
,0501'	Änderung Miteigentumsbegründung
,0502'	Aneignung
,0503'	Aufhebung von StockWerkEigentum
,0504'	Baurechtsänderung
,0505'	Begründung Baurecht (SDR)
,0506'	Begründung selbst. Recht
,0507'	Begründung Stockwerkeigentum
,0508'	Begründung Miteigentum
,0528'	Realteilung
,0540'	Dekreszenz
,0541'	Akkreszenz
,0566'	Rückübertragung
,05137'	Gemischtes Rechtsgeschäft
,0601'	Grenzregulierung
,0602'	Grundstückvereinigung
,0679'	Grundstückaufnahme

,0701'	Änderung der Gemeindezugehörigkeit
,0702'	Änderung der StockWerk-Begründung
,0703'	Änderung Staatsbürgerschaft
,0704'	Anmerkung
,0705'	Aufhebung Miteigentum
,0706'	Baulandumlegung
,0707'	Baurechtsvertrag
,0708'	Begründung subj. dingl. Eigentum
,0709'	Begründung subj. dingl. Miteigentum
,0710'	Berichtigung
,0711'	Dereliktion
,0712'	Dienstbarkeiten und Grundlasten
,0713'	Einrichtung Wohnrecht
,0714'	Gesellschaftsvertrag
,0715'	Grundpfandrechte
,0716'	Güterzusammenlegung
,0717'	Neuvermessung
,0718'	Parzellierung
,0719'	Quotenänderung
,0720'	Stammdatenänderung
,0721'	Vormerkung
,0722'	Waldzusammenlegung
,0723'	Zwangsverwertung
,0724'	Bereinigung
,0725'	Firmaänderung
,0726'	Sitzverlegung
,0727'	Namensänderung
,0728'	Katastererneuerung

,0729'	Grenzänderung
,0738'	Verpfründung
,0739'	Nutzniessungsrecht
,07108'	Aufhebung subj.-dingl. Eigentum
,07109'	Aufhebung subj.-dingl. Miteigentum
,07110'	Einrichtung Benutzungsrecht
,07111'	Einrichtung unselbständiges Baurecht

Tabelle 2: Kantonaler Code

Rechtsgrundzusatz = xs:token

4.1.2.3 Kantonaler Code Text – `cantonalCodeText`

Freitext zur ergänzenden Beschreibung bei kantonalen Codes.

Kantonaler Code Text = xs:token

4.1.2.4 Bemerkungen – `remarks`

Freitext für Bemerkungen.

Bemerkungen = xs:token

4.1.2.5 Datum Beginn Nutzen/Schaden – `dateBeginnBenefitHarm`

Datum mit welchem Nutzen und Gefahr an die Käuferschaft übergehen.

DatumBeginnNutzenSchaden = xs:date

4.1.2.6 Datum ausserbuchlicher Übergang – `dateOfAccessionByOperationOfLaw`

Dieser Begriff steht im Zusammenhang z.B. mit Erbgang oder Gerichtsurteil, bei denen der Übergang des Eigentums nicht mit dem Eintrag im Grundbuch erfolgt. Beim Todesfall geht das Eigentum zum Zeitpunkt des Todes auf die Erben über und nicht erst mit Eintragung des Erbgangs im Grundbuch)

Es handelt sich dabei um folgende Ereignisse: Ehevertrag, Zwangsverwertung, Urteil, Enteignung, Güterzusammenlegung, Landumlegung, Erwerbe oder Umwandlungen nach Fusionsgesetz (Art. 66 GBV)

DatumAusserbuchlicherUebergang = xs:date

4.1.3 Vertrauliche Daten – confidentialData

Bei den vertraulichen Daten geht es darum, die aktuell im Grundbuch nur in Papierform hinterlegten Informationen aus dem Rechtsgrundaussweis auch in strukturierter Form verfügbar zu machen.

Bestehend aus folgenden Merkmalen:

- Erwerbspreis (optional) – purchasePrice
- Schuldenübernahme (optional) – debtAdoption
- Kaufpreis für Zugaben (optional) – specialPriceForAllowance
- Im Erwerbspreis enthaltene Zugaben (optional) – containedAllowance
- Bemerkungen (optional) – remarks
- Seinerzeitiger Erwerbspreis (optional) – formerlyPurchasePrice
- Seinerzeitiger Veräusserer (optional) – formerlySalesperson
- Komplexe Erwerbsverhältnisse (optional) – complexAcquisitionQuotient
- Datum Beurkundung seinerzeitiger Erwerb (optional) – formerlyDateDocumentedLegalAct
- Ablösung Grundpfandschulden (optional) – realServitudeDeptRedemption
- Barzahlung (optional) – cashPayment
- Banküberweisung (optional) – bankTransfer
- Zahlung ausseramtlich (optional) – nonOfficialPayment
- Sicherstellung (optional) – safeGuardingYesNo
- Sicherstellung G-Nummer (optional) – safeGuardingGnumber
- Sicherstellung vom (optional) – safeGuardingFrom
- Sichergestellter Betrag (optional) – safeGuardingAmount
- Sicherstellung Valuta (optional) – safeGuardingValuta
- Bemerkungen zur Sicherstellung (optional) – safeGuartindRemark
- Nebenleistungen (optional) – fringeBenefit
- Geschäftsvermögen (optional) – businessAssets
- Steueraufschub (optional) – taxPaymentDateDeferral
- Gebühr Handänderungssteuer Zahlung Veräusserer (optional) – chargeTaxPaymentVendor
- Gebühr Handänderungssteuer Zahlung Erwerber (optional) – chargeTaxPaymentBuyer
- Weitere Zahlungsposition (optional) – additionalPaymentItem

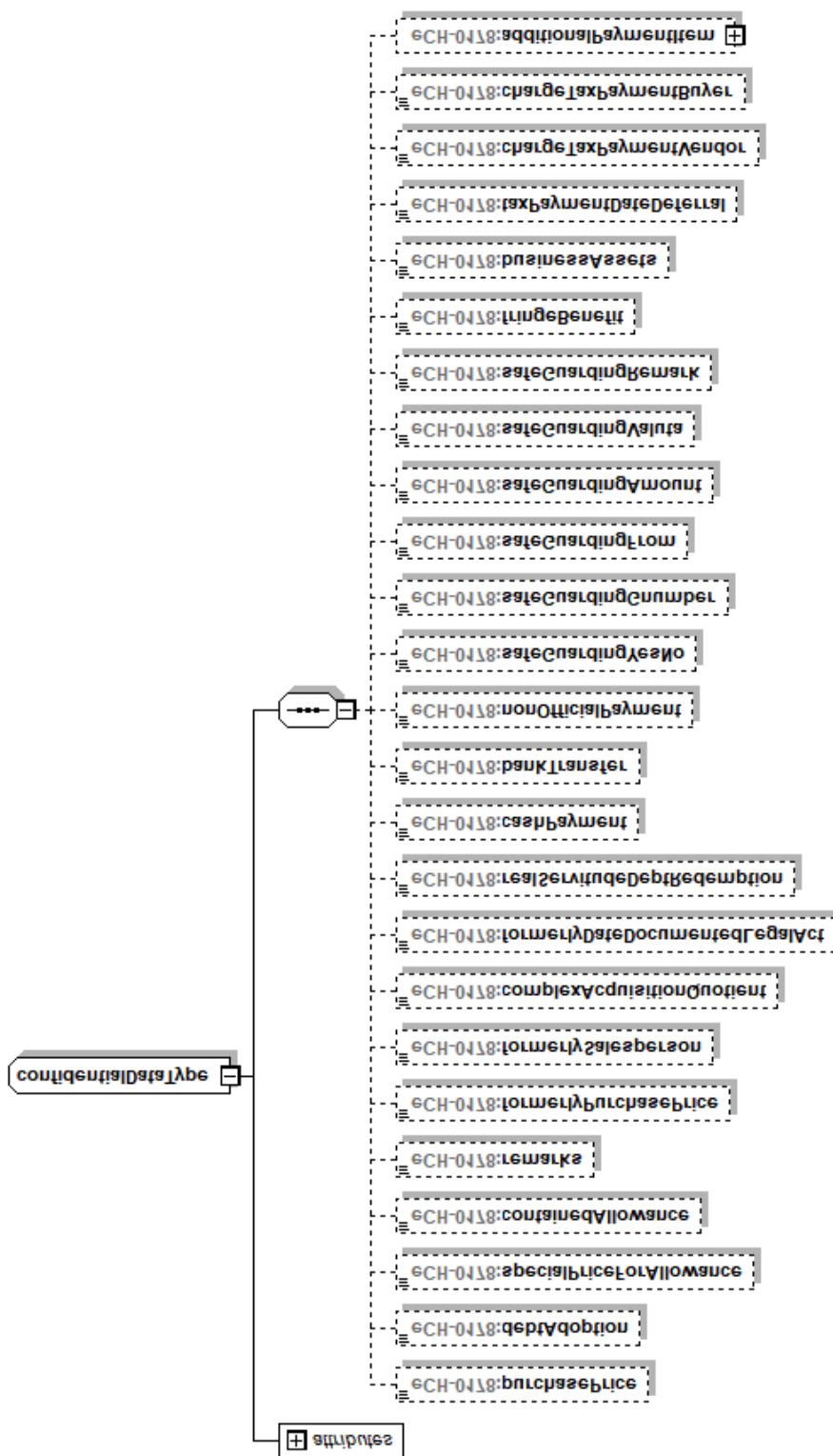


Abbildung 6: Vertrauliche Daten – confidentialData

4.1.3.1 Erwerbspreis – purchasePrice

Erwerbspreis, respektive Wert Entschädigung

Erwerbspreis = xs:decimal

minInclusive value="0.00"

max

Inclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.2 Schuldübernahme – debtAdoption

Betrag der Schuldübernahme welcher nicht in der Ablösung von Grundpfandschulden (Kapitel 4.1.3.10) enthalten ist.

Schuldübernahme = xs:decimal

minInclusive value="0.00"

maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.3 Kaufpreis für Zugaben – specialPriceForAllowance

Kaufpreis für Zugaben, welche zusätzlich zum Erwerbspreis einer Liegenschaft dem Käufer in Rechnung gestellt werden – und im Kaufvertrag explizit aufgelistet und quantifiziert sind. Beispiele dazu sind Gartengeräte, Heizöl.

Kaufpreis für Zugaben = xs:decimal

minInclusive value="0.00"

maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.4 Im Erwerbspreis enthaltene Zugaben – containedAllowance

Preis für Zugaben, welche im Erwerbspreis einer Liegenschaft enthalten sind, wobei auch diese Zugaben im Kaufvertrag explizit aufzulisten und zu quantifizieren sind. Beispiele dazu sind Inventare, Fahrhabe, Zugehör, Erneuerungsfonds, etc.

Darin enthaltene Zugaben = xs:decimal

minInclusive value="0.00"

maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.5 Bemerkungen – remarks

Freitext für Bemerkungen.

Bemerkungen = xs:token

4.1.3.6 Seinerzeitiger Erwerbspreis – formerlyPurchasePrice

Erwerbspreis (gemäss Kapitel 0), den der jetzige Veräusserer bei seinem damaligen Kauf bezahlte.

Seinerzeitiger Erwerbspreis = xs:decimal

minInclusive value="0.00"

maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.7 Seinerzeitiger Veräusserer – formerlySalesperson

Damaliger Veräusserer, welcher dem jetzigen Veräusserer das Grundstück verkaufte.

Seinerzeitiger Veräusserer = xs:token

4.1.3.8 Komplexe Erwerbsverhältnisse – complexAcquisitionQuotient

Die Erwerbsverhältnisse des jetzigen Veräusserers lassen sich nicht einfach rekonstruieren (mehrere Erwerbsgründe) und/oder es sind mehrere Grundstücke mit verschiedenen Erwerbsgründen vorhanden.

Komplexe Erwerbsverhältnisse = xs:string

4.1.3.9 Datum Beurkundung seinerzeitiger Erwerb – formerlyDateDocumentedLegalAct

Datum der Beurkunden des Vertrages, mit welchem der jetzige Veräusserer das Grundstück erwarb.

Datum Beurkundung seinerzeitiger Erwerb = xs:date

4.1.3.10 Ablösung Grundpfandschulden – realServitudeDebtRedemption

Ablösung eines Grundpfandes, basierend auf einem Schuldbrief. Abgelöst wird der effektive Betrag, welcher auf dem Grundeigentum lastet.

Ablösung Grundpfandschulden = xs:decimal

minInclusive value="0.00"

maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.11 Barzahlung – cashPayment

Betrag wird bei Übertragung von Grundeigentum mit Bargeld bezahlt

Barzahlung = xs:decimal

minInclusive value="0.00"
maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.12 Banküberweisung – bankTransfer

Im Zeitpunkt der Übertragung von Grundeigentum liegt ein unwiderruffliches Zahlungsversprechen einer Bank vor.

Banküberweisung = xs:decimal
minInclusive value="0.00"
maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.13 Zahlung ausseramtlich – nonOfficialPayment

Zahlung erfolgt nicht über den Notar.

Zahlung ausseramtlich = xs:decimal
minInclusive value="0.00"
maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.14 Sicherstellung – safeGuardingYesNo

Wird die Sicherstellung der Grundsteuern verlangt? ja/nein

Hier gilt es zu beachten, dass die Vorgaben bezüglich Sicherstellung von Kanton zu Kanton unterschiedlich sind. So ist die Sicherstellung im Kanton ZG zwingend, wogegen sie in den Kantonen TG und ZH optional ist. Es sind die kantonalen Vorgaben zu beachten.

Sicherstellung = xs:boolean

4.1.3.15 Sicherstellung G-Nummer – safeGuardingGnumber

Geschäftsnummer bezogen auf die provisorische Berechnung der Grundstückgewinnsteuer, welche die Steuerverwaltung dem Grundbuchamt meldet. Das Verfahren wie auch die Referenz werden kantonal unterschiedlich gehandhabt.

Sicherstellung G-Nummer = xs:token

4.1.3.16 Sicherstellung vom – safeGuardingFrom

Datum der Berechnung des für die Grundsteuern sicher zu stellenden Betrages

Sicherstellung vom = xs:date

4.1.3.17 Sichergestellter Betrag – safeGuardingAmount

Höhe des für die Grundsteuern sicherzustellenden Betrages

Sichergestellter Betrag = xs:decimal
minInclusive value="0.00"
maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.18 Sicherstellung Valuta – safeGuardingValuta

Datum der eingegangenen Zahlung der Sicherstellung

Sicherstellung Valuta = xs:date

4.1.3.19 Bemerkung zur Sicherstellung – safeGuardingRemark

Freitext für Bemerkungen zur Sicherstellung

Bemerkung zur Sicherstellung = xs:token

4.1.3.20 Nebenleistungen – fringeBenefit

Nicht monetäre Nebenleistungen als Freitext.

z.B. Übernahme eines nicht bewerteten Inventars

Nebenleistungen = xs:token(700)

4.1.3.21 Geschäftsvermögen – businessAssets

Angabe ob es sich um Veräusserung von Geschäftsvermögen handelt oder nicht.

Ja = true

Nein = false

Geschäftsvermögen = xs:boolean

4.1.3.22 Steueraufschub – taxPaymentDateDeferral

Angabe ob ein Steueraufschub zu gewähren ist oder nicht.

Es sind die kantonal unterschiedlichen Gesetzgebungen zu beachten.

Ja = true

Nein = false

taxPaymentDateDeferral= xs:boolean

4.1.3.23 Gebühr Handänderungssteuer Zahlung Veräusserer – chargeTaxPaymentVendor

Angabe des Anteils an den Gebühren / Handänderungssteuer welche vom Veräusserer bezahlt wurde.

Gebühr Handänderungssteuer Veräusserer = xs:decimal
 minInclusive value="0.00"
 maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.24 Gebühr Handänderungssteuer Zahlung Erwerber – chargeTaxPaymentBuyer

Angabe des Anteils an den Gebühren / Handänderungssteuer welche vom Erwerber bezahlt wurde.

Gebühr Handänderungssteuer Erwerber = xs:decimal
 minInclusive value="0.00"
 maxInclusive value="1000000000000.00"

4.1.3.25 Weitere Zahlungsposition – additionalPaymentItem

Angabe einer weitere Zahlungsposition. Bestehend aus Freitext und einem entsprechenden Wert in CHF.

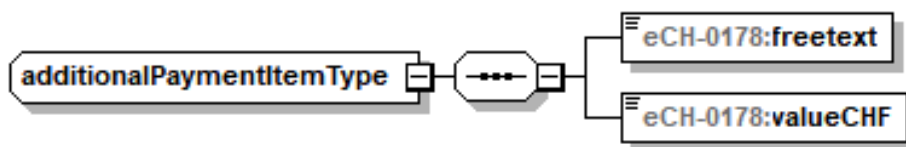


Abbildung 7: Weitere Zahlungsposition – additionalPaymentItem

4.1.3.25.1 Freitext – freetext

Bezeichnung der Zahlungsposition.

Freitext für die Bezeichnung der Zahlungsposition

Freitext = xs:token

4.1.3.25.2 Wert in CH – valueCHF

Angabe des Betrags.

Wert in CHF = xs:decimal

minInclusive value="0.00"

maxInclusive value="1000000000000.00"

5 Sicherheitsüberlegungen

Die Speicherung und Übertragung dieser Daten darf nur auf Grund und im Rahmen von bestehenden rechtlichen Grundlagen erfolgen und hat die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen zu befolgen.

Die nötigen Vorkehrungen sind zu treffen, dass die Daten fehlerfrei übertragen und vor, während und nach der Übertragung nur von dazu autorisierten Personen eingesehen werden können.

Es gelten die Sicherheitsüberlegungen aus dem eCH Standard Objektwesen (eCH-0129).

6 Haftungsausschluss/Hinweise auf Rechte Dritter

eCH-Standards, welche der Verein **eCH** dem Benutzer zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung stellen oder welche **eCH** referenzieren, 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.

7 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, sind im Dokument eCH-0129 aufgeführt.

Anhang B – Mitarbeit & Überprüfung

Brawand Bernhard	Kanton Bern
Eisenhut Claude	Bundesamt für Justiz BJ
Koller Thomas	Innosolv AG
Meile Benjamin	Innosolv AG
Nyffenegger Mathias	KMS AG
Oggier Rainer	Kanton Wallis
Ramsauer David	Innosolv AG
Stingelin Martin	Stingelin Informatik GmbH
Villars Daniel	Bedag AG

Anhang C – Abkürzungen und Glossar

Abkürzungen sind im Dokument eCH Standard Objektwesen (eCH-0129) aufgeführt.

Anhang D – Änderungen gegenüber Vorversion

Kapitel	Seite	Anpassung	RFC Nr.
-	-	Import der GBDBS wurde von der Version 2.0 auf die aktuelle Version 2.1 angepasst. (Bedingt keine Anpassungen am Standard-Dokument	2015-5
4.1.2.2	11	Erweiterung der Kantonalen Codes zu den Rechtsgrundarten.	2017-75
4.1.3	16	neue, optionale Erweiterung für weitere Zahlungsoptionen	2017-104
4.1.3.25	22		
4.1.2.2	11	Neue Werte für CantonalCode	2019-30

Tabelle 3 Änderungen gegenüber Vorversion

Anhang E – Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anwendungsgebiet.....	5
Abbildung 2: Aufbau der Standarddokumentation	6
Abbildung 3: Austauschdatenmodell	8
Abbildung 4: Rechtsgrundausweis (RGA) - legalGroundExhibit	9
Abbildung 5: RGAdaten - legalGroundExhibitData	10
Abbildung 6: Vertrauliche Daten – confidentialData	17
Abbildung 7: Weitere Zahlungsposition – additionalPaymentItem	22
Abbildung 8: Abhängigkeiten	26

Anhang F – Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Rechtsgrundart.....	11
Tabelle 2: Kantonaler Code	15
Tabelle 3 Änderungen gegenüber Vorversion	25

Anhang G – Abhängigkeiten

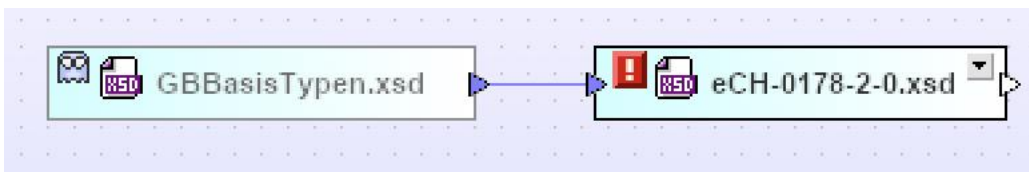


Abbildung 8: Abhängigkeiten