

Immobilientransaktionen mit digitalen Verträgen

Immobilien dienstleister stehen vor der Herausforderung, den Anforderungen ihrer Kund:innen und Mieter:innen in Bezug auf digitale Abläufe, insbesondere in der Vertragsverwaltung, gerecht zu werden. Was in anderen Branchen bereits zur Routine gehört, wird nun auch in der Immobilienbranche zunehmend zur Realität. Properti setzt bereits erfolgreich auf digitale Prozesse und ermöglicht dadurch einen effizienten und kundenfreundlichen Ablauf. Was es bei digitalen Verträgen zu beachten gibt.

Vorteile der E-Dokumente

Die Möglichkeit, Transaktionen online abzuwickeln, Dokumente elektronisch zu unterschreiben und Informationen in Echtzeit auszutauschen, ist auch in der Immobilienbranche verstärkt Wirklichkeit. Diese Entwicklung erleichtert nicht nur den Ablauf von Immobilien transaktionen erheblich, sondern trägt auch dazu bei, Zeit und Ressourcen zu sparen und die Effizienz für alle Beteiligten zu optimieren.

Grundlagen von E-Signaturen und Rechtsgültigkeit

E-Signaturen kommen in drei Varianten mit verschiedenen Arten von Aussagekraft vor, wobei nur das höchste Signaturlevel mit der grössten Beweiskraft der handschriftlichen Unterschrift gleichgestellt ist. Grundsätzlich gilt, dass viele Verträge und Bestandteile der in der Immobilienbranche verwendeten Dokumente formfrei sind. Dies bedeutet, dass Verträge sowohl schriftlich als auch mündlich geschlossen werden können. Diese können mit der einfachen elektronischen Signatur (EES) sowie der fortgeschrittenen (FES) unterschrieben werden. Aber auch wenn eine Schriftform von Gesetz vorausgesetzt wird, kann die qualifizierte elektronische Signatur (QES) verwendet werden, da diese die gesetzliche Schriftform erfüllt.

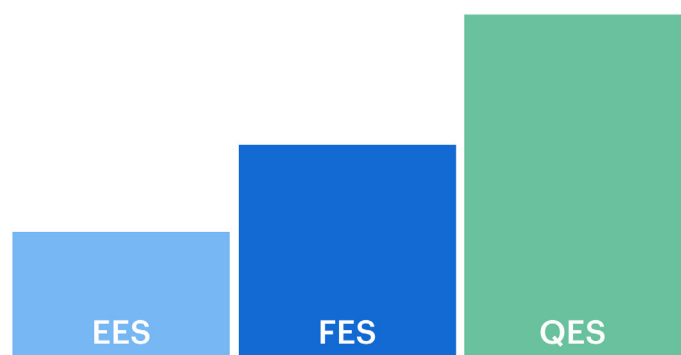
Bereits 2014 hat die Europäische Union die Rechtsgültigkeit elektronischer Signaturen mittels der eIDAS-Verordnung geregelt. Auch die Schweiz hat zwei Jahre später mit dem Bundesgesetz über die elektronische Signatur entsprechende Kriterien für die Verwendung von E-Signaturen in der Schweiz aufgestellt. Diese werden mittlerweile zum Signieren von fast allen Dokumenten verwendet, was auch die digitale Einreichung von z. B. Gerichtsunterlagen ermöglicht.



E-Signatur-Standards

Die europäische eIDAS-Verordnung (electronic Identification, Authentication and trust Services) unterscheidet zwischen verschiedenen Arten von E-Signaturen, die verschiedene Sicherheitsstandards repräsentieren.

Signaturlevel Einfach Fortgeschritten Qualifiziert



Quelle: Properti

Anwendungen in der Praxis

Im Alltag können E-Signaturen in den meisten Fällen mit rechtlicher Gültigkeit verwendet werden. Wenn es einer öffentlichen Beurkundung bedarf, wie es beim Grundstückskauf (Art. 216 Abs. 1 OR) der Fall ist, benötigt es weiterhin eine persönliche Unterschrift vor Ort beim Notar. Andere gängige Verträge wie Mietverträge, Makleraufträge können entweder mit der einfachen oder fortgeschrittenen E-Signatur unterschrieben werden. Bei einigen Dokumenten wird von Gesetz aus explizit die Schriftform vorausgesetzt, hier muss eine QES verwendet werden.

Um digital signieren zu können, bedarf es eines entsprechenden Programms oder Dienstes. Eine Liste einiger dieser Anbieter stellt EasyGov zur Verfügung. Diese Dienste verrechnen für jede Unterschrift eine niedrige Gebühr, wobei diese je nach Signaturlevel variieren kann. Als Referenz kostet eine QES-Signatur ca. CHF 4.50, während Sie für eine FES-Signatur mit rund CHF 2.50 rechnen müssen. Für die rechtliche Überprüfung der Gültigkeit von E-Signaturen stellt der Bund einen kostenlosen Validator zur Verfügung.

Dokument	Signaturlevel
Mietvertrag	EES, FES
Maklerauftrag	EES, FES
Kaufvertrag	EES, FES
Übergabeprotokoll	EES, FES
Kündigung	QES
Vorkaufsvertrag	QES

Fazit

Die Verwendung von E-Signaturen bringt viele Vorteile mit sich und verringert aufwendige, wiederkehrende kaufmännische Arbeiten. In unserem hektischen Alltag, bei dem die Effizienz der Transaktionen zwischen Verkauf und Vermietung entscheidet, haben wir schon früh das Potenzial der Verwendung von digitalen Dokumenten erkannt. Dies schont nicht nur Ressourcen, sondern fördert vor allem auch die Kundenzufriedenheit. Wichtig hierbei ist jedoch, sich mit den rechtlichen Aspekten auszukennen und den entsprechenden Signatur-Standard zu verwenden.

Vorteile der E-Signatur

- **Vertrauenswürdig:** Digital unterschriebene Verträge folgen geregelten Standards, werden verschlüsselt und sind in der Schweiz sowie der EU rechtsverbindlich. Dies schafft Vertrauen zwischen Verkäufer:innen und Käufer:innen.
- **Eindeutig/Nachprüfbar:** Aufgrund der benötigten Daten ist es eindeutig sowie nachprüfbar, welche Person unterschrieben hat.
- **Effizienzsteigerung:** Die einfache, papierlose Handhabung beschleunigt bestehende Prozesse in der Vertragsabwicklung und spart für alle Parteien Zeit ein.
- **Ortsunabhängig:** Dokumente können von überall aus und praktisch von jedem Gerät unterschrieben und der Fortschritt in Echtzeit nachverfolgt werden. Transaktionen können so schneller abgeschlossen werden.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung6

Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/newsletter12