

Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 5: **Energie/Gebäudetechnik**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Verwendungsmöglichkeiten der elektronischen Signatur

Die qualifizierte elektronische Signatur besitzt die gleiche Rechtsgültigkeit wie handschriftliche Signaturen. Trotzdem sollten Genossenschaften etwa bei Kündigungen und einseitigen Vertragsänderungen noch auf die handschriftliche Unterschrift setzen.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Die elektronische Signatur¹ ist ein technisches Verfahren und ermöglicht die Überprüfung der Echtheit von elektronischen Dokumenten sowie der Identität der unterzeichnenden Person. Mit der zunehmenden Digitalisierung und der Verbreitung von Homeoffice hat das Bedürfnis, Verträge auch elektronisch rechtsgültig unterzeichnen zu können, stetig zugenommen.

Mit dem Bundesgesetz über die elektronische Signatur wurde zusammen mit dem neu geschaffenen Art. 14 Abs. 2 bis OR die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die sogenannte «qualifizierte elektronische Signatur»² der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellt ist.

Gemäss Art. 11 Abs. 1 OR bedürfen Verträge zu ihrer Gültigkeit nur dann einer besonderen Form, wenn das Gesetz eine solche vorschreibt. Ob und wann eine Unterschrift erforderlich ist, ist in der Regel in einem Gesetz oder ausnahmsweise auch in einem Vertrag (Schriftformvorbehalt) festgelegt.

Wenn die mit einem qualifizierten Zeitstempel verbundene qualifizierte elektronische Signatur der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellt ist, bedeutet das im Umkehrschluss, dass die elektronische Unterschrift nicht zertifiziert sein muss, wenn die eigenhändige Unterschrift nicht erforderlich ist. Wenn kein Schriftformerfordernis vorliegt, können demnach alle Anbieter weltweit verwendet werden, zum Beispiel DocuSign, SignNow, Skribble, inSign usw. Die qualifizierte elektronische Signatur kommt bei Dokumenten mit gesetzlicher und vertraglicher Formvorschrift zur Anwendung.

Bei den Verträgen, für die von Gesetzes wegen die einfache Schriftlichkeit gefor-

dert wird, kann die qualifizierte e-Signatur verwendet werden, zum Beispiel in folgenden Fällen:

- Kündigung des Arbeitsvertrags
- Darlehensvertrag
- Abtretungen von Forderungen
- Jahresbericht
- Revisionsbericht usw.

Nicht alle Anbieter sind zulässig

Bei Schriftformerfordernis beziehungsweise qualifizierter elektronischer Signatur sollten nur zugelassene Schweizer Anbieter von Zertifizierungsdiensten berücksichtigt werden. Folgende Anbieter von Zertifizierungsdiensten sind in der Schweiz zugelassen:³

- Swisscom (Schweiz AG)
- Quovadis Trustlink Schweiz AG
- SwissSign AG
- Bundesamt für Informatik (BIT)

Zurzeit können die Zertifikate vieler ausländischer Anbieter (DocuSign, Adobe Sign, Skribble usw.) als Ersatz für die gesetzlich oder vertraglich vorgesehene eigenhändige Unterschrift nicht rechtsgültig verwendet werden. Die qualifizierte elektronische Signatur gemäss Art. 14 Abs. 2 bis OR kann grundsätzlich auch im Rahmen von Rechtshandlungen im Mietrecht Anwendung finden.

Kennt das Gesetz einen Formularzwang wie beispielsweise bei der Ankündigung einer Mietzinserhöhung (Art. 269d Abs. 1 OR), so liegt es am Kanton, darüber zu entscheiden, ob er dieses Formular auch in elektronischer Form zur Verfügung stellen will. Das Bundesrecht steht dem nicht entgegen, zwingt die Kantone aber auch nicht dazu.

Der Vermieter muss aber der anderen Vertragspartei die Möglichkeit bieten, in zumutbarer Weise vom Inhalt der Kündigung beziehungsweise der einseitigen Vertragsänderung Kenntnis nehmen zu können. Dies wird in der Regel dadurch erreicht, dass dem Mieter die Kündigung beziehungsweise die einseitige Vertragsänderung in Papierform übergeben oder zugestellt wird.

Eine in einer E-Mail verwendete «Empfangsbestätigung» bezüglich des Empfangs diverser Unterlagen per E-Mail dürfte bei einem Distanzkauf im Internet unter AGB-rechtlichen Gesichtspunkten zulässig sein. Für mietrechtliche Verhältnisse fehlen Gerichtsentscheide. Beim Mietvertrag, bei dem die sozial schwächere Partei geschützt werden soll, ist davon zurzeit abzusehen.

Die Verwendung der elektronischen Unterschrift ist deshalb im Bereich des Mietrechts mit einigen rechtlichen und tatsächlichen Unsicherheiten (zum Beispiel der Beweis der Zustellung; Vorhandensein und Zugang zu einer E-Mail-adresse) behaftet. Deshalb sollte zum jetzigen Zeitpunkt noch von der Verwendung derselben im Bereich des Mietrechts – insbesondere bei empfangsbedürftigen Erklärungen wie Kündigungen und einseitigen Vertragsänderungen – abgesehen werden.

Einziges Ausnahmefall von den vorstehenden Ausführungen stellt der Abschluss eines Mietvertrags dar, zumal der Abschluss eines Mietvertrags keiner besonderen Form bedarf.

Fazit

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass alle Mieter digitale Korrespondenz empfangen können. Aufgrund der vorstehend gemachten Ausführungen zur Zustellung wie auch dem Zugang zu einer E-Mailadresse sollte zurzeit davon abgesehen werden, im Bereich des Mietrechts – insbesondere bei empfangsbedürftigen Erklärungen wie Kündigungen und einseitigen Vertragsänderungen – von der qualifizierten elektronischen Signatur gemäss Art. 14 Abs. 2 bis OR Gebrauch zu machen. ■

1 ZertES; SR 943.03

2 «QES»; vgl. Art. 8 ZertES.

3 Übersicht der in der Schweiz zugelassenen Anbieter von Zertifizierungsdiensten, abrufbar unter: <https://www.sas.admin.ch/sas/de/home/akkreditiertstellen/akkstellensuchesas/pk11.html>

Agenda

September				
2.	WBG Zürich Besichtigung Glasi-Areal	14–17 Uhr	Bülach Henri-Cornaz-Platz	www.wbg-zh.ch
12.	WBG Winterthur Neu bei der Genossenschaft	18 Uhr	Winterthur	www.wbg-winterthur.ch
15.	WBG Nordwestschweiz Apéro für neue Vorstandsmitglieder der Genossenschaften	18 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
16.	WBG Schweiz Regionalforum Winterthur: «Fit in die Zukunft – starke Wohnbaugenossenschaften für die nächste Generation»	9.30–17 Uhr	Winterthur, altes Busdepot, Tösstalstrasse 86	www.wbg-schweiz.ch www.wbg-winterthur
22.	Armoup Besuch der Baustelle in Plaines-du-Loup	14–16 Uhr	Lausanne	www.armoup.ch
22. / 23.	WBG Zürich Internationales Symposium des gemeinnützigen Wohnungsbaus	9–17 Uhr	Zürich, Kraftwerk, Selnaustrasse 25	www.housingsymposium.coop www.wbg-zh.ch
Oktober				
6.	WBG Zürich ERFA Gesellschaft und Soziales	18–20 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
7.	WBG Zürich Besichtigung Ziegelei Lufingen	14–17 Uhr	Lufingen, Aspstrasse	www.wbg-zh.ch
11.– 15.	Messe Holz 2022 Fachmesse		Basel, Messe Basel	www.holz.ch
25.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäfts-führenden	nachmit-tags	Zürich	www.wbg-schweiz.ch
27.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
3.	WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr		www.wbg-sh.ch
8.	WBG Zürich Präsidierenden-Treff	18.30–21 Uhr	Zürich, Hotel Krone Unterstrass, Schaffhauserstrasse 1	www.wbg-zh.ch
15.	WBG Zürich Fachaustausch Gesellschaft und Soziales	15–18 Uhr	Zürich, Zollstrasse 121	www.wbg-zh.ch
17.	Schweizer Wohntage BWO Jahrestagung: Nachfolgeveranstaltung der Grenchner Wohntage		Bern, Eventfabrik	www.bwo.admin.ch/ bwo/de/home/das-bwo/ wohntage.html
29.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15–17 Uhr	Bern, Hotel Bern	www.wbg-schweiz.ch
Januar				
31.	WBG Winterthur Präsidentinnen- und Präsidententreffen	17 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.ch

Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Eveline Althaus, Thomas Bürgisser, Thomas Elmiger, Matthias Gunsch, Eva Herzog, Paul Knüsel, Leonie Pock, Michael Staub

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 522 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

Partner in Deutschland

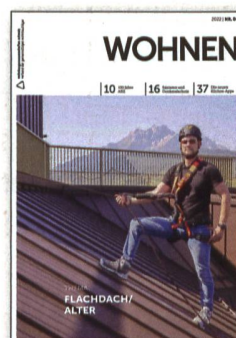
Die Wohnungswirtschaft, D-224 15 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Vorschau: Wohnen im September

Die nächste Ausgabe mit den Schwerpunktthemen «**Flachdach**» und «**Alter**» erscheint am 2. September. Inserateschluss ist am 5. August.



Die Themen:
– So klappt die Kombi PV und Begrünung
– Flachdächer sanieren
– Absturzsicherung – ein Muss
– Logiscasa baut Alterssiedlung in St. Gallen