

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 97 (2022)
Heft: 5: Energie/Gebäudetechnik

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

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.

Einzigste Ausnahme 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/akkreditertstellen/akkstellensuchesas/pki1.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,
Selnastrasse 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 Geschäftsführenden | nachmittags | 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

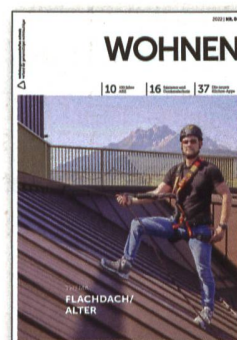
Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

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