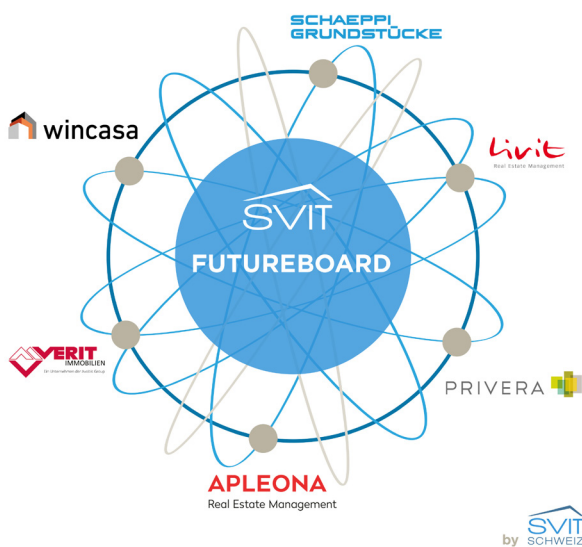




Digitaler Mietvertrag

Leitfaden für Immobiliendienstleister

Branchenempfehlung 04.22, Version 1.0



Herausgeber & Verfasser:

SVIT Schweiz
 Greencity, Maneggstrasse 17
 8041 Zürich
 Telefon 044 434 78 88
 futureboard@svit.ch, www.svit.ch

Dieser Leitfaden wurde durch das SVIT Futureboard erarbeitet. Das SVIT Futureboard ist eine Initiative des SVIT Schweiz.

Rechtshinweis

Die vorliegende Branchenempfehlung beruht auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und ist als Leitfaden zu verstehen. Dieser Leitfaden stellt kein Rechtsgutachten dar, sondern repräsentiert die subjektive Meinung von SVIT Schweiz. Die Anwendung muss zwingend auf der Grundlage einer Prüfung des konkreten Anwendungsfalls erfolgen. Der SVIT Schweiz übernimmt keine Haftung.

Mitglieder SVIT Futureboard



Ramon J. Kälin
 MRICS
 Sanjo Management AG
 CEO
Initiator & Projektleiter



Pascal Stutz
 SVIT Zürich
 CEO
Initiator



Marco Kissling
 Wincasa AG
 Leiter Business & Digital
 Excellence
Initiator



Marcel Hug
 SVIT Schweiz
 CEO



Martin Frei
 VERIT Immobilien AG
 Chief Digital Officer (CDO)



Beat Furger
 Livit AG
 Head of CRM Plattform



Marcel Gurrath
 Livit AG
 Leiter Vermietungsmanagement



Claudia Schenk
 Schaeppi
 Grundstücke
 Verwaltungen KG
 COO



Sabrina Hauser
 Apleona Schweiz AG
 COO Real Estate Management



Andrea Wegmüller
 Privera AG
 COO

EINLEITUNG

Aufgrund der zunehmenden Digitalisierungsbestrebungen innerhalb der Bewirtschaftungsbranche stellt sich für Immobiliendienstleister die Frage, wie der bislang zu meist papierbasierte Prozess der Vermietung vermehrt bzw. soweit möglich und zulässig vollständig digitalisiert und ggf. automatisiert werden kann. Die Branche soll von durchgängig digitalen Prozessen und spürbaren Effizienzsteigerungen profitieren können.

Ab 2020 entwickelten verschiedene Immobiliendienstleister unabhängig voneinander erste Versionen eines digitalen Mietvertrags. Diese gewählten Lösungsansätze sind rechtlich anspruchsvoll und prozessual ähnlich, weisen im Einzelnen jedoch unterschiedliche Ausprägungen bei der technischen Umsetzung auf. Trotz der Unterschiede stellten diese «Firstmover» die gleichen rechtlichen Herausforderungen fest. Um diese und andere Digitalisierungsbestrebungen gemeinsam zu meistern und der gesamten Branche Instrumente für die Implementierung anzubieten, wurde das SVIT Futureboard durch den SVIT Zürich initiiert und nach der Anlaufphase unter das Patronat des SVIT Schweiz gestellt. Als erstes Projekt nahm sich das SVIT Futureboard den digitalen Mietvertrag vor.

Dieser Leitfaden unterstützt Schweizer Immobiliendienstleister beim Entscheidungs- und Umsetzungsprozess für die Einführung und Handhabung eines digitalen Mietvertrags. Es geht dabei nicht um den Inhalt des Mietvertrags. Dieser kann grundsätzlich unverändert bleiben, ist jedoch durch allfällige Zusätze zu ergänzen, die bei der digitalen Ausgestaltung des Mietvertrags wichtig sind (siehe auch Kapitel «Willensäusserung»).

GELTUNGSBEREICH

Zielgruppe

Dieser Leitfaden richtet sich an Immobiliendienstleister in der Schweiz und soll in übersichtlicher Weise über das Thema «digitaler Mietvertrag» informieren. Er soll dem Leser:in als Entscheidungsgrundlage dienen, ob und wie bzw. wie weit der «digitale Mietvertrag» im betreffenden Unternehmen eingeführt werden kann.

Abgrenzung

Bei der Lancierung des digitalen Mietvertrags müssen viele Faktoren berücksichtigt werden. Dabei gilt es, Risiken und Chancen abzuwägen. Aufgrund der aktuellen Marktbedingungen im Massengeschäft ist es nicht praktikabel, den digitalen Mietvertrag mit der elektronischen Unterschrift mit dem höchsten Sicherheitsstandard, also der qualifizierten elektronischen Signatur (QES) im Sinne von Art. 14 Abs. 2 bis OR, zu unterzeichnen. Das SVIT Futureboard empfiehlt daher, die Verwendung der fortgeschrittenen elektronischen Signatur (FES) zum Abschluss des digitalen Mietvertrags.

Nicht Bestandteile dieses Leitfadens sind der Bewerbungsprozess, die Mieterselektion, die Vertragserstellung, allfällige Sicherheitsleistungsthemen, die Mieterinteraktion, die Mieterbetreuung oder der analoge Mietvertrag. Das Dokument ist neutral und anbieterunabhängig formuliert und erteilt keine Empfehlung für die Wahl eines Providers. Die Evaluierung eines geeigneten Umsetzungspartners obliegt dem jeweiligen Unternehmen. Mögliche Umsetzungspartner für Digitalisierungsprojekte sind im [SVIT Digital Kompass](#) zu finden.

VORTEILE DES DIGITALEN MIETVERTRAGS

Ein klassischer Mietvertrag wird auf Papier ausgefertigt, händisch unterzeichnet und per Post versandt. Dies führt zu vermeidbarem Aufwand, zu Kosten und Wartezeiten. Ein digitaler Mietvertrag ist inhaltlich mit dem physischen Mietvertrag identisch, liegt jedoch elektronisch vor. Die eigenhändige Signatur wird durch die elektronische Signatur ersetzt, so dass ein durchgängiger und nachvollziehbarer Prozess möglich ist. Kombiniert führt dies dazu, dass Mietverträge schneller abgeschlossen und so raschere Vermietungen ermöglicht werden. Die Bewirtschaftung wird von wiederkehrenden administrativen Aufgaben entlastet und der Mieter profitiert von einem durchgängig digitalen Prozess.

KERNELEMENTE DES DIGITALEN MIET-VERTRAGS

Die Erarbeitung des digitalen Mietvertrags umfasst technologische, rechtliche, prozessuale und gesellschaftliche Aspekte. Die wichtigsten Punkte werden nachfolgend erläutert.

Technologisches

Elektronische Signatur

Gemäss dem Bundesgesetz über die elektronische Signatur (ZertES) gibt es drei unterschiedliche elektronische Signaturarten. Dabei wird von der einfachen, fortgeschrittenen und der qualifizierten elektronischen Signatur gesprochen. Diese unterscheiden sich beispielsweise hinsichtlich Beweiskraft, Sicherheit oder in der Erfüllung von Formvorschriften. Grundsätzlich begrüsst das SVIT Futureboard die elektronische Signatur mit dem höchsten Sicherheitsstandard, spricht die qualifizierte elektronische Signatur (QES). Diese ist der eigenhändigen Signatur gemäss Art. 14 Abs. 2 OR gleichgestellt. Wesentlicher Nachteil dieser Unterschriftenart ist, dass diese in der Schweiz eine physische resp. neu eine audiovisuelle Identifikation der unterzeichnenden Partei voraussetzt. Solange in der Schweiz kein elektronischer Identitätsnachweis (E-ID) oder eine QES flächendeckend verfügbar und eine Vereinfachung bei der Identifikation auch sonst nicht möglich ist, ist der Einsatz der QES im Vermietungsprozess nicht praktikabel und wirtschaftlich nicht realisierbar. Bis sich diese Ausgangslage ändert, sieht das SVIT Futureboard die elektronische Signatur mit dem zweithöchsten Sicherheitsstandard, also die fortgeschrittene elektronische Signatur (FES), als grundsätzlich angemessen an. Dadurch ist eine hohe Sicherheit, Beweiskraft sowie eine einfache und kundenfreundliche Prozessgestaltung möglich. Es ist nicht nötig, dass die Mietpartei über eine solche elektronische Signatur verfügt. Es reicht, wenn sichergestellt ist, dass die Mietpartei das Lesen und die Inhalte des Mietvertrags bestätigt. Somit ist es z. B. möglich, den Vertrag auf einer Webseite oder auf einer App abzuschliessen, wie dies für viele andere Branchen bereits Standard ist.

Rechtliches

Formvorschriften

Der Abschluss eines Mietvertrags ist nach Schweizer Recht formfrei gültig. Das bedeutet, dass dieser digital, physisch mit oder ohne Signatur und sogar mündlich abgeschlossen werden kann. Auch ein rein digital abgeschlossener Mietvertrag kann somit gemäss Obligationenrecht ohne Weiteres gültig zustande kommen. Es stellen sich aber die Fragen der Beweisbarkeit des Vertragsinhalts sowie der Willensbekundung.

Willensäusserung

Grundsätzlich muss jederzeit nachvollzogen und im Einzelfall bewiesen werden können, welche Vertragspartei zu welchem Zeitpunkt welchem Vertragsinhalt zugestimmt hat. Die Art und Weise, wie eine Willensäusserung konkret stattfinden kann, hängt von der eingesetzten Lösung ab. Grundsätzlich kann eine «digitale Vertragsunterzeichnung» mittels Eingabe eines SMS-Tokens oder mittels eines «Swipes» durch den Mietinteressenten vorgenommen werden.

Beim digitalen Mietvertrag nach dem Modell des SVIT Futureboards wird die fortgeschrittene elektronische Signatur (FES, siehe auch Kapitel Technologie: Elektronische Signatur) verwendet. Um allfälligen Formdiskussionen aus dem Weg zu gehen, wird die Integration folgender Klausel empfohlen: «Vertragsausfertigung: Der vorliegende Mietvertrag samt mitgeltenden Dokumenten wird mittels fortgeschrittener elektronischer Signatur unterzeichnet. Die Rechtsgültigkeit tritt erst ein, wenn der Vertrag elektronisch durch alle Parteien unterzeichnet ist.»

Archivierung, Nachvollziehbarkeit und Unveränderbarkeit

Dieser Punkt richtet sich nach denselben Standards wie in der analogen Ausgestaltung des Mietvertrags. Die Immobiliendienstleister haben sicherzustellen, dass die elektronischen und geschäftsrelevanten Dokumente (z. B. digitaler Mietvertrag und mitgeltende Dokumente) unveränderbar, digital, rechtskonform und über die gesamte Laufzeit des Mietverhältnisses und darüber hinaus aufbewahrt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung zum Bundesgesetz über den

Datenschutz (VDSG) sowie die neuen Regeln des DSG (Bundesgesetz über den Datenschutz) künftig berücksichtigt werden sollten.

Dateiformat für digitale Mietverträge

Für digitale Mietverträge wird das vom Bundesarchiv für die elektronische Langzeitarchivierung empfohlene Standard-Dateiformat (PDF/A) empfohlen. Es ist zu beachten, dass digitale Mietverträge, die elektronisch erzeugt und unterzeichnet wurden, als Original gelten und mittels einer gängigen und kostenlosen PDF-Software (z.B. Adobe Reader) gelesen und benutzt werden können.

Anfangsmietzinsformular und weitere mietrechtlich erforderliche Formulare

Das Gesetz verlangt entweder die händische Signatur oder die qualifizierte, elektronische Signatur im Sinne von Art. 14 OR. Wer auf Vermieterseite nicht über eine qualifizierte elektronische Signatur verfügt, muss grundsätzlich das Formular per Post versenden oder zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe physisch übergeben (und die Übergabe auch quittieren lassen). Für die mieterseitige Signatur ist eine fortgeschrittene elektronische Signatur ausreichend.

Rechtsöffnung

Damit der Mietvertrag im Betreibungsfall für Mietzinse als provisorischer Rechtsöffnungstitel gilt, muss dieser eigenhändig oder mittels qualifizierter elektronischer Signatur unterzeichnet sein. Wird der digitale Mietvertrag mittels fortgeschrittener elektronischer Signatur unterzeichnet, wird er nicht als provisorischer Rechtsöffnungstitel gemäss Art. 82 SchKG qualifiziert. Daher müssen Forderungen mittels Anerkennungsklage gerichtlich durchgesetzt werden. Dies kann u. a. auch auf dem Weg des Rechtsschutzes in klaren Fällen erfolgen. In der Regel wird es dem Immobiliendienstleister gelingen, den Bestand der Forderung zu beweisen. Das SVIT Futureboard ist sich nach heutigem Wissensstand einig, dass das Risiko, das die Immobiliendienstleister damit eingehen, in keinem Verhältnis zu den Effizienzgewinnen steht, die durch den digitalen Mietvertrag entstehen können.

Interne Weisungen & Vorgaben

Beim Einsatz von digitalen Mietverträgen ist zu empfehlen, die internen Weisungen und Vorgaben zu überprüfen und an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Dazu gehören üblicherweise die Unterschriften- und Kompetenzen-Reglemente oder Archivierungsrichtlinien.

Prozessuales

Identifikation von Mietparteien

Die Verbreitung von digitalen und zunehmend automatisierten Bewerbungsprozessen bringt auch neue Risiken mit sich. Ein Risiko in der digitalen Welt ist die «fiktive Mieterpartei». Daher ist es empfehlenswert, dass Mietparteien im Bewerbungsprozess angemessen identifiziert werden. Dies kann beispielsweise mittels Prüfung der ID oder über eine Auto-Identifikation stattfinden.

Digitaler Mietvertragsabschluss

Für den rechtsgültigen Abschluss des digitalen Mietvertrags kann beispielsweise das Betätigen eines Schiebereglers auf einem Smart Device («Swipe») oder die Eingabe eines SMS-Token verwendet werden. Essenziell dabei ist, dass die Aktion «Willensbekundung» mit der erfassten Identität zeitlich festgehalten wird und diese Informationen (Identität des Unterzeichners, Einverständniserklärung, Datum und Zeitstempel) nach erfolgtem Vertragsabschluss nicht mehr geändert werden können. Die Signaturen seitens Bewirtschaftung können ebenfalls mittels fortgeschrittener elektronischer Signatur vorgenommen werden.

Zustellung der digitalen Mietverträge

Digitale Mietverträge können der Mietpartei samt den mitgeltenden Dokumenten digital, beispielsweise über E-Mail oder auf einer passwortgeschützten Plattform (z. B. Mieterportal), zur Verfügung gestellt werden. Der Mietpartei soll die Möglichkeit gegeben werden, den Vertrag mittels einer Downloadfunktion bei sich lokal abzuspeichern. Hierbei ist aufgrund der Beweispflicht jeweils die Originaldatei inkl. Zeitstempel, welche der Mietpartei zugestellt wurde, unveränderbar zu archivieren.

Sicherung und Verfügbarkeit von digitalen Mietverträgen

Für die stetige Verfügbarkeit von digitalen Mietver-

trägen ist eine ausreichende Datensicherung vorzunehmen. Die Datensicherung muss die gesetzlichen Auflagen (z. B. Geschäftsbücherverordnung) erfüllen. Bei einem Outsourcing ist zudem eine vertragliche Vereinbarung mit dem Auftragnehmer zu empfehlen, die definiert, wo die digitalen Dokumente gespeichert und wie diese bearbeitet werden.

Support

Der Mietpartei ist während der gesamten Phase des Vertragsabschlusses die Möglichkeit zu bieten, Fragen zum digitalen Mietvertrag bzw. zum Ablauf der elektronischen Vertragsunterzeichnung zu stellen. Die Immobiliendienstleister sollen unter Berücksichtigung ihrer Kundenstruktur einen angemessenen Support (z. B. Telefon, Chat, E-Mail) anbieten. Mitarbeiter sind vorgängig entsprechend zu schulen.

Stakeholder, Gesellschaft & Branche

Vertragliche Vereinbarung mit Auftraggeber

Steht der Immobiliendienstleister im Auftragsverhältnis zur Vermieterschaft, ist es zu empfehlen, die Ausgestaltung des digitalen Prozesses samt dem digitalen Mietvertrag, deren Chancen und Risiken und die daraus resultierenden Erwartungshaltung vertraglich zu regeln bzw. von der Vermieterschaft die ausdrückliche Zustimmung dazu einzuholen.

Aufklärungsarbeit bei Mietparteien im Umgang mit digitalen Mietverträgen

Obwohl digitale Verträge in anderen Branchen bereits gängig sind, gehören in der Immobilienbranche analoge Mietverträge noch immer zur Tagesordnung. Zu Beginn dieser Transformation — weg vom Papier, hin zum digitalen Dokument — werden Themen rund um die Echtheit, Gültigkeit etc. bei vielen Interessensgruppen zu Fragen führen. Da die Immobiliendienstleister in direkter Interaktion mit den Mietparteien stehen, ist es sinnvoll, wenn diese bei der Aufklärungsarbeit im Lead stehen. Dies kann beispielsweise im Bewerbungsprozess, bei der Wohnungsübergabe oder bei anderen Prozessschritten geschehen. Um den verschiedensten Interessensgruppen gerecht zu werden, weist das SVIT Futureboard zudem darauf hin, dass Immobiliendienst-

leister weiterhin auch den analogen Mietvertrag anbieten sollten.

Übernahme resp. Übergabe von digitalen Mietverträgen

Im Falle einer Liegenschafts- und/oder Mandatsübertragung sollen die elektronischen Mietverträge in digitaler und strukturierter Form an den Empfänger übergeben werden können.

VORAUSSETZUNGEN & EMPFEHLUNGEN

Zwingend:

- Digitales Archivsystem (rechtsgültig & revisionssicher)
- Einbindung von Anbietern von elektronischen Signaturen
- Datengrundlage (Mieterdaten, Objektdaten, Daten zum Vertragsverhältnis usw.)
- Dedizierte Ressourcen in personeller und finanzieller Hinsicht

Empfohlen:

- Bewirtschaftungskernsystem mit offenen Schnittstellen
- Anbindung an einen digitalen Bewerbungsprozess
- Bereitschaft für den digitalen Wandel

GENERELLES VORGEHEN

1. Analyse Ausgangslage
2. Definition Zielbild/Vision
3. Interne Vorabklärungen (Datenqualität, Kultur, Strategie, techn. Reife)
4. Technische Abklärungen (digitales Archiv, ERP im Einsatz, Präferenzen usw.)
5. Einbindung Eigentümerschaft in den digitalen Wandel
6. Auswahl Dienstleistungspartner
7. Projektstart

UPDATES & WEITERENTWICKLUNG

Das SVIT Futureboard verfolgt das Thema rund um die Entwicklung des digitalen Mietvertrags weiter und gibt bei Bedarf und zu gegebener Zeit via www.svit.ch/futureboard Updates zu diesem Thema heraus.

DER DIGITALE MIETVERTRAG ALS TEIL DES DIGITALEN VERMIETUNGSPROZESSES

Der digitale Mietvertrag ist ein Bestandteil des Kreislaufs im digitalen Vermietungsprozess. Dieser umfasst im Wesentlichen die Bereiche Kündigung, Ausschreibung, Bewerbung, Bewerbermanagement & Vertragsmanagement. Im Idealfall handelt es sich dabei um einen durchgängig digitalisierten Prozess ohne Medienbrüche bei gleichzeitiger Einbindung aller Umsysteme. Grundlage für den digitalen Vermietungsprozess sind die digitalen Stammdaten der Vermietungsobjekte.

