

QES

## Mietverträge per QES unterzeichnen: Skribble, § 126a BGB und die eIDAS-Verordnung in der Hausverwaltung

Qualifizierte elektronische Signatur nach § 126a BGB und  
eIDAS-Verordnung – Skribble als Provider,  
Identitätsprüfung und Abgrenzung zur einfachen Signatur.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

16. März 2026

ONLINE

[www.immogenio.de/blog](http://www.immogenio.de/blog)

# Inhalt

---

- 01      Drei Wochen Postlauf, eine fehlende Seite, ein verlorener Mieter

---

- 02      eIDAS-Verordnung — drei Signaturklassen mit sehr unterschiedlicher Rechtsfolge

---

- 03      Wann braucht ein Mietvertrag eine QES?

---

- 04      Skribble als eIDAS-konformer Vertrauensdienst

---

- 05      Wie ImmoGenio Skribble integriert

---

- 06      Praxis-Workflow: Mietvertrag mit zwei Mietern in 20 Minuten

---

- 07      Compliance-Anker: § 126a BGB, eIDAS Art. 25, DSGVO Art. 32

---

- 08      Grenzen der aktuellen Version

---

- 09      FAQ zur QES-Integration

---

- 10      Verwandte Beiträge

---

- 11      Wo wir stehen

---

- 12      Wie wir mit Verwaltungen arbeiten

---

## Drei Wochen Postlauf, eine fehlende Seite, ein verlorener Mieter

Eine Verwaltung in Hamburg-Eppendorf vermietet eine 78-Quadratmeter-Altbauwohnung an ein junges Paar. Mietbeginn 1. April, Vertragslaufzeit drei Jahre, Kaltmiete 1.640 Euro. Der Mietvertrag umfasst sieben Seiten plus drei Anlagen (Hausordnung, Übergabeprotokoll-Vorlage, Datenschutzhinweise). Am 12. März druckt der Verwalter zwei Exemplare aus, unterschreibt selbst und schickt sie per Einschreiben an die zukünftigen Mieter. Sieben Tage später kommt eine WhatsApp: „Wir haben unterschrieben, geht heute zurück.“

Am 22. März trifft ein Exemplar in der Verwaltung ein. Eine Seite fehlt – die Unterschriftenseite der Anlage 1. Der Verwalter ruft an, das Paar sucht zu Hause, findet die Seite im Drucker. Zweiter Postlauf. Am 28. März ist der Vertrag vollständig – sechs Tage vor Mietbeginn. In der Zwischenzeit haben die Mieter zweimal nachgefragt, ob die Wohnung noch sicher sei, der Eigentümer hat zweimal beim Verwalter angerufen, der Vermarktungsstart einer Folgewohnung verzögert sich um zwei Wochen, weil die Übergabe-Termine ineinander rutschen.

Das Problem ist nicht die Post. Das Problem ist die Schriftform nach § 126 BGB, die für mehrjährige Mietverträge nach § 550 BGB faktisch erforderlich ist – und die in der klassischen Auslegung nur durch eigenhändige Unterschriften auf Papier oder durch eine qualifizierte elektronische Signatur nach § 126a BGB erfüllt wird. Genau an dieser Stelle setzt die QES-Integration über Skribble an. Drei Wochen Postlauf werden zu 20 Minuten Video-Identifikation, eine fehlende Seite kann es nicht geben, und der Vertragsabschluss ist juristisch belastbar dokumentiert.

---

## eIDAS-Verordnung – drei Signaturklassen mit sehr unterschiedlicher Rechtsfolge

Die EU-Verordnung 910/2014 (eIDAS) regelt seit Juli 2016 elektronische Signaturen im europäischen Wirtschaftsraum. Sie definiert in Art. 3 Nr. 10 bis 12 drei Stufen, die sich technisch und rechtlich klar voneinander abgrenzen – und die in der Praxis regelmäßig wechselt werden.

Die **einfache elektronische Signatur** (EES, Art. 3 Nr. 10) sind „Daten in elektronischer Form, die anderen elektronischen Daten beigefügt oder logisch mit ihnen verknüpft werden und die der Unterzeichner zum Unterzeichnen verwendet“. Praktisch fällt darunter eine getippte Namenszeile am Ende einer E-Mail, ein gescanntes Unterschriftsbild in ei-

nem PDF oder das Setzen eines Häkchens auf einer Webseite. Die EES ist nach Art. 25 Abs. 1 eIDAS im Zivilprozess zulässig, sie löst aber keine Beweislastumkehr aus und gilt nicht als gleichwertig zur Schriftform.

Die **fortgeschrittene elektronische Signatur** (FES, Art. 3 Nr. 11) ist zusätzlich kryptografisch an die signierten Daten gebunden, ausschließlich dem Unterzeichner zugeordnet, unter dessen alleiniger Kontrolle erstellt, und nachträgliche Änderungen sind erkennbar. Eine Touch-Unterschrift auf dem Tablet, die mit dem Hash des Dokuments kryptografisch verknüpft wird, fällt in diese Klasse. Die FES schafft eine deutlich höhere Beweiskraft als die EES, ist aber rechtlich nicht der Schriftform gleichgestellt.

Die **qualifizierte elektronische Signatur** (QES, Art. 3 Nr. 12) ist eine FES, die zusätzlich auf einem qualifizierten Zertifikat eines bei einer EU-Aufsichtsstelle gelisteten Vertrauensdienstes basiert und mit einer qualifizierten Signaturerstellungseinheit erstellt wurde. Nach Art. 25 Abs. 2 eIDAS hat die QES dieselbe Rechtswirkung wie eine handschriftliche Unterschrift. § 126a BGB ergänzt im deutschen Recht: Die durch das Gesetz vorgeschriebene Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden, sofern der Aussteller seinen Namen hinzufügt und das elektronische Dokument mit einer QES versieht.

Für Mietverträge bedeutet das: Eine getippte Namenszeile am Ende einer E-Mail-Korrespondenz reicht nicht für die Schriftform. Eine Touch-Unterschrift auf einem Tablet reicht nicht. Eine QES reicht – und nur die QES ersetzt die Schriftform vollwertig.

STUFE	RECHTSGRUNDLAGE	BEWEISKRAFT	ERSETZT SCHRIFTFORM
EES	Art. 3 Nr. 10, Art. 25 Abs. 1 eIDAS	Frei zu würdigen	Nein
FES	Art. 3 Nr. 11 eIDAS	Erhöht (kryptografische Bindung)	Nein
QES	Art. 3 Nr. 12, Art. 25 Abs. 2 eIDAS, § 126a BGB	Voll (gleichwertig zur Handschrift)	Ja

---

## Wann braucht ein Mietvertrag eine QES?

Die zentrale Norm für die Form des Mietvertrags ist § 550 BGB. Sie ordnet an: Ist der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Schriftform ist also keine Wirksamkeitsvoraussetzung, sondern eine Voraussetzung für die Bindung an die vereinbarte Laufzeit – wer die Schriftform verletzt, hat einen Mietvertrag, kann ihn aber jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

In der Praxis bedeutet das: Wer einen Drei-Jahres-Mietvertrag abschließt und die Schriftform verletzt, sitzt auf einer Konstruktion, die der Mieter nach drei Monaten kündigen kann. Für institutionelle Eigentümer ist das ein unkalkulierbares Risiko, gerade bei renditeorientierten Beständen, bei denen die kalkulierte Mietdauer die Rendite trägt.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 14. Dezember 2022 (VIII ZR 113/22) die Anforderungen an die Schriftform bei Mietverträgen präzisiert und klargestellt, dass die Schriftform nicht nur die Unterschrift auf dem Hauptdokument, sondern auch den Anlagenzusammenhang und die räumliche Einheit der Urkunde betrifft. Wer einen fehlerhaften Anlagenbezug hat, riskiert dieselbe Rechtsfolge wie bei fehlender Unterschrift.

Die QES nach § 126a BGB ersetzt die Schriftform vollständig – inklusive Anlagenzusammenhang, weil das gesamte signierte Dokument kryptografisch zu einer Einheit verbunden wird. Eine fehlende Seite kann es technisch nicht geben, ein nachträglicher Austausch einer Anlage zerbricht die Signatur sichtbar. Damit ist die QES für mehrjährige Mietverträge nicht nur eine bequeme Alternative zur Papierform, sondern in vielen Fällen die juristisch sauberere Lösung.

Andere Dokumente, bei denen die QES sinnvoll oder erforderlich ist: WEG-Beschlüsse, die nach § 24 Abs. 6 WEG zu protokollieren sind und bei Anfechtungsfristen sauber zugeordnet werden müssen; Hausmeister-Verträge mit Schriftformklausel; Vereinbarungen über Stellplätze und Mietgaragen, wenn die Vermietung an die Hauptmietverhältnisse gekoppelt ist; Aufhebungsverträge, die ein bestehendes Mietverhältnis vorzeitig beenden. Verträge mit notarieller Beurkundungspflicht (Grundstückskauf nach § 311b BGB) sind keine QES-Anwendungsfälle – sie verlangen das persönliche Erscheinen vor dem Notar.

---

## Skribble als eIDAS-konformer Vertrauensdienst

ImmoGenio bindet QES nicht direkt ein, sondern arbeitet mit Skribble als spezialisiertem Vertrauensdienst. Skribble ist ein Schweizer Unternehmen mit Sitz in Zürich, das beim Bundesamt für Kommunikation (BAKOM) als anerkannter Anbieter qualifizierter elektronischer Signaturen geführt wird und gleichzeitig als eIDAS-konformer Dienst im europäischen Wirtschaftsraum auftritt. Die zugrundeliegende Zertifikatsinfrastruktur stellen Swisscom Trust Services und für eIDAS-QES ein EU-Vertrauensdienst-Partner; Skribble selbst orchestriert den Signaturprozess und die Identifikation.

Die Identifikation erfolgt auf einem von drei Wegen. Bei der **Video-Identifikation** verbindet sich der Signatar per Webcam mit einem Identifikationsdienst, weist sich mit einem amtlichen Ausweis aus und führt einen kurzen Sicherheitsdialog. Die Sitzung wird aufgezeichnet, die Identität wird nach erfolgreicher Prüfung in einem Identifikations-Zertifikat verbrieft. Bei der **eID-Identifikation** mit dem deutschen Personalausweis nutzt der Signatar

tar die Online-Ausweisfunktion über die AusweisApp und einen NFC-fähigen Smartphone. Bei der **persönlichen Identifikation** in einer Bank- oder Postfiliale (Post-Ident, Schalter-Ident) erfolgt der Abgleich vor Ort.

Nach erfolgreicher Identifikation ist der Signatar in seinem Skribble-Account dauerhaft auf QES-Niveau identifiziert – eine wiederholte Identifikation für jeden weiteren Mietvertrag entfällt. Die Identifikationsdaten bleiben bei Skribble, die signierenden Verwaltungen sehen nur den Status „identifiziert“ und die Bestätigung der QES-Berechtigung.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorteile dieses Modells konkret. Erstens entfällt der Aufbau einer eigenen PKI-Infrastruktur mit qualifizierten Zertifikaten, HSM-Speicher und Aufsichtsbehörden-Anbindung – das wäre ein eigenständiges Geschäftsmodell und kein Nebenprodukt einer Verwaltungs-Software. Zweitens deckt Skribble den Schweizer Markt (ZertES) und den EU-Markt (eIDAS) parallel ab, was bei grenzüberschreitenden Beständen entlastet. Drittens trägt Skribble als Vertrauensdienst die Verantwortung für die Audit-Trails der Identifikation, was bei einem Disput vor Gericht den Beweisweg verkürzt.

---

## Wie ImmoGenio Skribble integriert

Die Integration ist als orchestrierter Vorgang aufgebaut. ImmoGenio ist Sender und Koordinator, Skribble ist Vertrauensdienst und Signaturplattform, die Signatäre sind die Vertragsparteien. Die Verwaltung sieht den Workflow im eigenen Portal, ohne den Skribble-Tenant separat administrieren zu müssen.

Im Datenmodell liegt der Vorgang in der Tabelle `signatur_anfragen`. Jede Anfrage referenziert das zu signierende Dokument (Mietvertrag-PDF inklusive aller Anlagen als zusammengeführte Datei), eine Signatären-Liste mit Vor- und Nachname plus E-Mail-Adresse, den Status (`offen`, `in_signatur`, `vollstaendig`, `archiviert`, `abgebrochen`) und die Skribble-Referenz. Sobald der Verwalter im Portal „Signaturanfrage erstellen“ klickt, legt das Backend den Datensatz an und pusht das Dokument plus die Signatären-Liste per Skribble-API. Skribble vergibt eine eigene Vorgangs-ID, die in ImmoGenio gespeichert wird.

Jeder Signatar erhält eine E-Mail-Einladung mit einem Einmal-Link auf die Skribble-Signing-Page. Dort identifiziert er sich (sofern noch nicht geschehen), liest das Dokument im integrierten PDF-Viewer und löst die Signatur über einen TAN-Bestätigungsschritt aus. Skribble erstellt die QES und signalisiert das Ergebnis per Webhook an ImmoGenio. Der Webhook-Eingang ist mit HMAC-SHA-256 signiert; das Backend prüft die Signatur mit einem timing-safe-Vergleich gegen das gemeinsame Secret und verwirft nicht authentifizierte Aufrufe ohne Zustandsänderung.

Der Status-Übergang ist erzwungen. `offen → in_signatur` löst aus, sobald der erste Signatar die Signing-Page öffnet. `in_signatur → vollstaendig` greift erst, wenn alle Signatare signiert haben. `vollstaendig → archiviert` läuft automatisiert, sobald das signierte PDF inklusive Signatur-Bestätigung von Skribble abgerufen und im MinIO-Bucket abgelegt wurde. Parallel sendet das Backend ein Realtime-Event über den WebSocket-Kanal an die Verwaltung, sodass der Status im Portal ohne Polling aktualisiert wird.

Die Archivierung greift auf das bestehende Archiv-Modul zurück. Das signierte PDF, die Skribble-Audit-Trail-Datei und der Vorgangs-Datensatz werden zusammen abgelegt. Ein Audit-Trail-Eintrag im append-only-Log dokumentiert, wer die Signaturanfrage erstellt hat, wann sie versendet wurde, wann jeder Signatar unterzeichnet hat und wer das archivierte Dokument zuletzt abgerufen hat – die Mechanik beschreibt der [Beitrag zum Audit-Trail](#).

---

## Praxis-Workflow: Mietvertrag mit zwei Mietern in 20 Minuten

Die Verwaltung aus dem Eingangsbeispiel führt die Vermietung ein zweites Mal durch – diesmal über QES. Eine neue Wohnung, zwei Mieter, Drei-Jahres-Vertrag.

Am Donnerstag, 9:15 Uhr, lädt der Verwalter den fertigen Mietvertrag als zusammengeführtes PDF (sieben Seiten Vertrag plus drei Anlagen = ein PDF mit fortlaufender Seitennummerierung) ins Vermarktungs-Cockpit der Wohnung. Er klickt auf „Signaturanfrage erstellen“, trägt die zwei Mieter mit Namen und E-Mail-Adressen ein, fügt seine eigene Verwalter-Unterschrift hinzu (insgesamt drei Signatare) und bestätigt mit „Senden“.

Um 9:17 Uhr gehen drei E-Mails parallel raus. Die Mieter A und B haben jeweils einen Skribble-Account mit gültiger Video-Ident-Identifikation aus einer früheren Vermietung – sie öffnen den Link, prüfen das PDF, lösen die Signatur per TAN-SMS aus, fertig. Mieter A signiert um 9:34 Uhr, Mieter B um 9:48 Uhr. Der Verwalter signiert um 9:52 Uhr selbst.

Um 9:53 Uhr empfängt das ImmoGenio-Backend den finalen Skribble-Webhook „vollständig“. Das signierte PDF wird abgerufen, die Audit-Trail-Datei mitarchiviert, der Vorgang in den Status `archiviert` versetzt. Das Portal zeigt im Vermarktungs-Cockpit „Vertrag vollständig signiert, 38 Minuten Bearbeitungszeit“. Beide Mieter erhalten parallel eine E-Mail-Bestätigung mit dem fertigen PDF als Anhang.

Drei Wochen Postlauf werden zu 38 Minuten. Eine fehlende Seite kann es nicht geben – das PDF ist als Einheit signiert. Der Mietbeginn am 1. April ist mit Sicherheit erreichbar.

---

# Compliance-Anker: § 126a BGB, eIDAS Art. 25, DSGVO Art. 32

Die rechtlichen Berührungspunkte der QES-Integration lassen sich an sechs Normen festmachen.

**§ 126a BGB** regelt die elektronische Form als Ersatz der gesetzlichen Schriftform. Voraussetzungen sind die Hinzufügung des Namens durch den Aussteller und die Versehung mit einer QES. Beide Voraussetzungen sind durch den Skribble-Prozess erfüllt – der Name wird im Signatur-Block sichtbar gemacht, die QES wird über das Skribble-Zertifikat erstellt.

**§ 127 BGB** regelt die vereinbarte Form. Wenn die Parteien für ihren Vertrag eine bestimmte Form vereinbart haben (etwa „in schriftlicher Form“), erfüllt die QES diese Anforderung – § 127 Abs. 2 BGB ordnet im Zweifel an, dass die Schriftform durch die elektronische Form ersetzbar ist.

**Art. 25 eIDAS** schreibt die rechtliche Wirkung fest. Abs. 1 garantiert, dass elektronische Signaturen im Gerichtsverfahren nicht allein wegen der elektronischen Form abgelehnt werden dürfen. Abs. 2 stellt die QES der handschriftlichen Unterschrift gleich. Abs. 3 garantiert die grenzüberschreitende Anerkennung qualifizierter Signaturen innerhalb der EU.

**§ 550 BGB** verlangt für Mietverträge mit Laufzeit über einem Jahr die Schriftform. Über § 126a BGB und Art. 25 Abs. 2 eIDAS ist diese Anforderung mit QES erfüllt. Die BGH-Entscheidung vom 14. Dezember 2022 (VIII ZR 113/22) zur Anlagenproblematik wird bei der QES technisch entschärft – alle Anlagen sind Teil derselben signierten PDF-Datei.

**Art. 32 DSGVO** verpflichtet zur Vertraulichkeit der Verarbeitung. Die Signatur-Vorgänge enthalten Klarnamen, E-Mail-Adressen, Vertragsinhalte und Identifikations-Belege. Skribble agiert dabei als Auftragsverarbeiter im Sinne von Art. 28 DSGVO; die Auftragsverarbeitungs-Vereinbarung liegt zwischen ImmoGenio und Skribble vor und ist Bestandteil der Compliance-Dokumentation.

**Aufbewahrungsfristen:** Buchhaltungs-relevante Verträge unterliegen der 10-Jahres-Frist nach § 257 HGB und § 147 AO – der Mietvertrag fällt darunter, weil aus ihm Mietzahlungen verbucht werden. Sonstige Dokumente (etwa Anfragen, die nicht zum Vertrag geführt haben) folgen den allgemeinen mietrechtlichen Verjährungsfristen. Das Archiv-Modul greift diese Fristen auf – Details im [Beitrag zu Aufbewahrungsfristen](#).

---

## Grenzen der aktuellen Version

Die Skribble-Integration deckt den Kernfall ab, lässt aber bewusst Sonderfälle aus der ersten Ausbaustufe heraus.

**Nur QES, keine AES-Signatur:** ImmoGenio gibt in v1 ausschließlich qualifizierte Signaturen frei. Eine fortgeschrittene Signatur (AES) wäre für nicht-formgebundene Vorgänge ausreichend, würde aber zwei parallele Workflows nebeneinander stellen – wir bevorzugen die juristisch eindeutige Linie und lassen AES vorerst weg.

**Keine Bulk-Signatur mehrerer Dokumente:** Ein Vorgang umfasst genau ein zu signierendes Dokument (PDF inklusive Anlagen). Wer in einem Schritt Mietvertrag, Hausordnung und Datenschutzhinweise separat signieren lassen will, legt drei Vorgänge an. In der Praxis empfehlen wir die Zusammenführung der Dokumente in ein PDF – das ist auch juristisch sauberer.

**Keine geordnete Signatur-Reihenfolge:** Alle Signatäre erhalten die Einladung parallel und können in beliebiger Reihenfolge signieren. Wer eine erzwungene Reihenfolge braucht (etwa: Vermieter signiert erst nach Bestätigung beider Mieter), bildet das aktuell durch zwei aufeinanderfolgende Vorgänge ab.

**Nur Skribble als Provider:** DocuSign, Adobe Sign und vergleichbare Dienste sind nicht angebunden. Skribble deckt den deutsch- und schweizsprachigen Markt ab und ist sowohl unter ZertES als auch unter eIDAS qualifiziert – für unsere Zielgruppe ist das die saubere Lösung.

---

## FAQ zur QES-Integration

### **Ist eine QES gerichtsfest?**

Ja. Nach Art. 25 Abs. 2 eIDAS hat die QES dieselbe Rechtswirkung wie eine handschriftliche Unterschrift, und § 126a BGB stellt sie ausdrücklich der Schriftform gleich. Im Zivilprozess gilt sie als Privaturkunde im Sinne von § 416 ZPO. Wer die Echtheit anzweifeln will, muss konkret darlegen, dass die Signatur nicht vom Signatar stammt – die kryptografische Bindung und der Identifikations-Audit-Trail des Vertrauensdienstes machen das in der Praxis sehr schwer.

### **Wie identifiziert sich ein Mieter ohne deutschen Personalausweis mit eID-Funktion?**

Skribble bietet drei Identifikations-Pfade. Wer keinen aktivierten eID nutzt, identifiziert sich per Video-Identifikation (Webcam plus amtlicher Ausweis, auch ausländische Ausweise werden akzeptiert) oder über eine persönliche Identifikation in einer Postfiliale via Post-Ident. Beide Verfahren sind eIDAS-konform und für die QES-Berechtigung gleichwertig.

## Was kostet eine Skribble-QES pro Mietvertrag?

Die Kosten setzen sich aus zwei Komponenten zusammen: einer Plattform-Lizenz für die Verwaltung (monatliche oder jährliche Pauschale, abhängig vom Volumen) und einer transaktionsbezogenen Gebühr pro QES-Signaturvorgang. Die genauen Konditionen verhandelt jede Verwaltung mit Skribble individuell; ImmoGenio nimmt darauf keinen Aufschlag. Die Einsparung gegenüber Postlaufzeit, Druck und Bearbeitungsaufwand übersteigt die Transaktionskosten bei mehrjährigen Verträgen in der Regel deutlich.

## Wie lange dauert die Video-Identifikation?

Eine Video-Identifikation dauert typischerweise 8 bis 15 Minuten, abhängig von Verbindungsqualität und Auslastung des Identifikationsdienstes. Die Identifikation ist einmalig pro Skribble-Account und gilt anschließend für alle weiteren QES-Vorgänge – wer sich einmal identifiziert hat, signiert künftige Verträge in unter zwei Minuten.

## Was passiert, wenn ein Signatar nicht reagiert?

Skribble versendet automatisch eine Erinnerung nach typischerweise drei Tagen. Der Verwalter kann im ImmoGenio-Portal zusätzlich eine manuelle Erinnerung auslösen, die Anfrage zurückziehen oder den Signataren austauschen – etwa wenn die hinterlegte E-Mail-Adresse falsch war. Eine Anfrage ohne Reaktion verfällt nach einer konfigurierbaren Frist (Standard: 30 Tage) und kann jederzeit neu angestoßen werden.

## Können wir QES auch für WEG-Beschlüsse einsetzen?

Ja, der Vorgangstyp ist nicht auf Mietverträge beschränkt. Für WEG-Beschlüsse, die nach § 24 Abs. 6 WEG protokolliert werden, ist die QES ein sehr sinnvolles Mittel, um die Beweiskraft der Beschlussunterlagen zu sichern – insbesondere für die Anfechtungsfrist nach § 45 WEG. Die Erweiterung des Workflows auf WEG-Beschlüsse und Hausmeister-Verträge ist in Vorbereitung.

---

## Verwandte Beiträge

- [Digitale Wohnungsübergabe auf dem Tablet: Was eine eIDAS-konforme Signatur leistet – die Schwester-Diskussion für die einfache Signatur und ihre Grenzen.](#)
  - [Audit-Trail und Revisionsicherheit: Append-only-Log für Mutationen](#) – wie die Signatur-Vorgänge revisionsicher dokumentiert werden.
  - [Archiv und Aufbewahrungsfristen nach HGB, AO und WEG](#) – die Aufbewahrungslogik für signierte Verträge.
  - [Lead-Kanban: Vom Portal-Lead zum unterschriebenen Mietvertrag](#) – der Schritt vor der Signatur: vom Interessenten zum Vertragsentwurf.
-

## Wo wir stehen

Die Skribble-Integration ist für den Mietvertragsabschluss produktiv. Verwaltungen erstellen Signaturanfragen aus dem Vermarktungs-Cockpit, Mieter unterzeichnen per QES nach Video-Identifikation oder eID, das signierte PDF wird inklusive Audit-Trail im Archiv abgelegt. Der Status-Flow ist über Webhooks abgesichert, der HMAC-Verify gegen das Skribble-Secret läuft auf jedem Eingang, der Realtime-Broadcast informiert das Portal ohne Polling.

Was offen bleibt: die Ausweitung auf WEG-Beschlüsse und Hausmeister-Verträge mit einem eigenen Vorgangstyp im Portal, die optionale geordnete Signatur-Reihenfolge für Sonderfälle und die Anbindung eines zweiten Vertrauensdienstes für Bestandskunden mit Mehrfach-Provider-Strategie. Diese Punkte sind in der Roadmap, sind aber nicht erforderlich für die Schriftform-Erfüllung nach § 126a BGB im Mietvertrag.

---

---

## Wie wir mit Verwaltungen arbeiten

Wenn Sie heute noch Mietverträge per Post versenden und regelmäßig Diskussionen über § 550 BGB, fehlende Anlagenseiten oder verspätete Vertragsabschlüsse führen, sprechen Sie uns an. Wir zeigen Ihnen den QES-Workflow am echten Datenbestand, gehen mit Ihnen die Identifikations-Optionen Ihrer Mieterstruktur durch und prüfen, welche Vorgänge sich für eine erste Ausbaustufe eignen. Erreichbar unter [kontakt@immogenio.de](mailto:kontakt@immogenio.de) oder über das Kontaktformular auf [immogenio.de](https://immogenio.de).