

Immobilienkauf und Firmengründung in Ungarn **ohne persönliches Erscheinen**

Unternehmensverfahren, Abschluss eines Immobilienkaufvertrags: Fast jeder weiß es automatisch, dass für diese Verfahren ein Anwalt benötigt wird und die Unterzeichnung in der Regel im Büro des gesetzlichen Vertreters erfolgt.

Gleichzeitig ist vielen nicht bewusst, dass die Gründung eines Unternehmens, ein Unternehmenswechsel oder sogar der Verkauf einer Immobilie, die der Gegenzeichnung eines Anwalts unterliegt, neustens in Ungarn auch ohne die persönliche Anwesenheit eines Anwalts elektronisch erfolgen kann.

Seit Anfang 2020 spielen die digitalen Formen der Geschäftsabwicklung eine immer bedeutendere Rolle und das Recht hält mit!

1.) Digitalisierung im Recht – wie sich die Vertragsschließung bei nicht anwesenden Personen gestalten lässt

Immobilienkaufverträge und Gründungsurkunden müssen in Ungarn von dem Rechtsanwalt gegenzeichnet werden, wodurch praktisch die Anwesenheit von den vertragschließenden Parteien und die Echtheit der geleisteten Unterschriften durch den – ebenfalls persönlich anwesenden – Rechtsanwalt (welche die Unterlagen auch erstellt hat) nachgewiesen wird.

Die Regelung der Tätigkeit eines Anwalts im Bereich der Gegenzeichnung bietet eine günstige und jetzt besonders nützliche Alternative für Personen, die sich im Ausland aufhalten oder anderweitig beschäftigt sind.

Auf diese Weise können Anwälte mithilfe eines Videoanrufs elektronisch handeln, um die Unterschrift einer zuvor identifizierten Partei gegenzuzeichnen.

a) Die vorherige Identifizierung der Parteien

Nach den geltenden Geldwäschereivorschriften ist die Verpflichtung eines Anwalts, seinen Mandanten zuerst ordnungsgemäß zu identifizieren, erst danach ist es erlaubt, Aufträge für den jeweiligen Mandanten zu erfüllen.

Gemäß den geltenden Vorschriften zu Geldwäsche und Rechtsanwälten kann die Identifizierung eines Mandanten mithilfe eines elektronischen Kommunikationsmittels erfolgen, das durch die Anwaltskammer vorab geprüft wurde. Die geprüfte Software umfasst beispielsweise Skype und bestimmte Versionen von MTeams-Bildtelefonprogrammen, die für eine Vielzahl von Personen relativ einfach verfügbar sind. Das heißt, der vorgehende Anwalt kann die Person zunächst per Videoanruf „aus der Ferne“ identifizieren, und unmittelbar danach kann der Mandant die Unterlagen auch schon – auf dem Papier oder ggf. digital - unterzeichnen oder eine bereits geleistete Unterschrift als seine eigene anerkennen lassen.

b) Unterzeichnung der Unterlagen

In der Praxis kann daher der Mandant das Dokument während eines Videoanrufs bis zu Tausenden von Kilometern vom Anwalt entfernt unterschreiben oder seine Unterschrift auf dem während des Videoanrufs vorgelegten Dokument als seine eigene bestätigen. Auf dieser Grundlage kann der Anwalt das vorgelegte Dokument gegenzeichnen und es dem Registrierungsgericht oder Grundbuchamt vorlegen, ohne weitere formale Anforderungen zu erfüllen.

In einigen Fällen bietet die Regulierung jedoch noch mehr Flexibilität. Bei Dokumenten, die sich auch zur elektronischen Bearbeitung eines bestimmten Falles eignen, beispielsweise in Unternehmensverfahren - Dokumente zum Grundbuch sind dies noch nicht -, ist auch kein Videoanruf erforderlich, damit der Anwalt sie gegenzeichnen oder als elektronisches Dokument verwenden kann.

Im Falle eines Unternehmensverfahrens muss der Unterzeichner dazu jedoch auch über ein qualifiziertes Recht auf elektronische Signatur verfügen. Es handelt sich dabei faktisch um eine elektronische Signatur mit erweiterter Sicherheit, die von einem qualifizierten Gerät zur Erstellung elektronischer Signaturen erstellt wurde und auf einem qualifizierten Zertifikat für elektronische Signaturen basiert.

c) Tatsächliche Gegenzeichnung von dem Rechtsanwalt

Der Rechtsanwalt muss die Unterlagen nach der Identifizierung des Mandanten auch tatsächlich gegenzeichnen, was abhängig von der Form der Weiterverwendung des Dokumentes in verschiedenen Weisen erfolgen kann.

In einem Fall müssen die Dokumente auf Papier eingereicht werden, sodass eine "physische" Gegenunterschrift erforderlich ist. Dies schließt z.B. Dokumente im Zusammenhang mit Grundbuchanträgen. Dies bedeutet, dass von dem Mandanten ausgedruckte und im Rahmen eines Videoanrufs unterschriebene Dokumente per Post oder Kurier an den Anwalt gesendet werden müssen oder die Unterschrift auf dem an den Anwalt gesendeten Dokument anschließend in einem Videoanruf bestätigt werden muss. Der Anwalt unterschreibt die Dokumente gegen, stempelt sie und leitet das notwendige Verfahren ein.

Im zweiten Fall, wenn ein Dokument auch als elektronisches Dokument für das oben beschriebene Verfahren geeignet ist - beispielsweise ein Unternehmensverfahren -, kann der Mandant, wenn er über ein qualifiziertes Recht auf elektronische Signatur verfügt, das Dokument in Form eines elektronischen Dokuments unterschreiben, das er per E-Mail an den Anwalt senden kann. In diesem Fall wird das Dokument nicht in physischer Form erstellt, der gesetzliche Vertreter registriert es auch in elektronischer Form (er stellt auch eine elektronische Signatur und einen Zeitstempel zur Verfügung) und reicht die Dokumente im angegebenen Verfahren ein.