

# Die Überwachung im Stockwerkeigentum...

Amédéo Wermelinger, ordentlicher Professor  
an der Universität Neuenburg

SVIT Fachkammer Stockwerkeigentum

Herbstanlass 27. Oktober 2021

# Agenda

- Einleitung
- Abgrenzungen
- Überwachungsmethoden
- Zulässigkeitsvoraussetzungen
- Die Zahlungsüberwachung
- Folgerungen

# Zitat I

Wir haben keine Geheimnisse voreinander. – Wir spionieren  
uns aus.

Michael Marie Jung

|

# Einleitung

# Vorbemerkungen

- Wir sind in einer Überwachungsgesellschaft oder “Überwachung: Der Ausnahmezustand ist normalisiert“, Sarah Genner, [www.swissinfo.ch](http://www.swissinfo.ch), 10. September 2021
- Die Überwachung ist salonfähig und findet auf verschiedenste Wege statt: Internet allgemein, Vernetzung von Gegenständen «Internet der Dinge» (Videokameras, Drohnen, usw. automatisierte Gegenstände: Kühlschrank, Autos, usw.)

# Häufige Antwort

- Wer nichts zu verstecken hat, hat nichts zu befürchten...
- Gehen Sie gerne in ein WC mit durchsichtigen Fensterfronten? Haben Sie Freude, wenn jeder sehen kann, dass Sie heute einen Hautausschlag auf dem ganzen Körper haben? Freuen Sie sich, wenn jeder jederzeit Ihren Kontostand bei der Bank abrufen kann?
- Der («normale») Mensch braucht Privatheit...

# Ziel

- Aufzeigen der wichtigen Themen und Voraussetzungen
- Ansprechen der Probleme
- Keine abschliessende Abhandlung...

# Literatur

- Wermelinger Amédéo, Die Überwachung im Stockwerkeigentum, Berner Notar 2013, S. 374 ff.
- de Roche Michel, Wenn der Stockwerkeigentümer nicht zahlt – Überlegungen zum Inkasso von Beitragsforderungen an die Gemeinschaft durch die Verwaltung, Luzerner Tag zum Stockwerkeigentum 2015, S. 51 ff., insbesondere S. 57 f.



## Zitat II

Nachdem wir jetzt wissen, dass wir millionenfach abgehört werden, ist es ein Gebot der Höflichkeit, neben dem Gesprächspartner auch die Mithörer zu begrüßen.

Achim Reichert

||

# Abgrenzungen

# Datenschutzrecht I

- Datenschutz ist international geworden:  
Datenschutzgrundverordnung seit Mai 2016 in Kraft und seit Mai 2018 in gewissen Bereichen auf die Schweiz anwendbar (Marktortprinzip, Art. 3 Abs. 2 DSGVO; anbieten von Dienstleistungen oder Überwachung von Personen in Europa)
- Datenschutzgesetz Schweiz revidiert: neues Gesetz wohl ab 1. Januar 2023 in Kraft

# Datenschutzrecht II

- Datenschutzverordnung war bis Mitte Oktober in der Vernehmlassung: Stichwort swiss finish...
- Datenschutzrecht ist:
  - Sowohl Privatrecht als auch öffentliches Recht (Bearbeitung von Daten durch den Staat): wir sprechen nur von Privatrecht
  - Querschnittsgesetzgebung: sieht allgemeine Bestimmungen vor; Spezialgesetzgebung mit Datenschutzrecht gibt es auch (z.B. Art. 328b OR)

# Besprochene Themen

- Heute sprechen wir vor allem vom geltenden Recht der Schweiz, machen aber auch hier oder dort einen Ausblick
- Heute sprechen wir nur von der Überwachung im Stockwerkeigentum; natürlich muss sich jede Verwaltung in der **internen Organisation und im Umgang mit den Kunden** und Interessenten selbst auch noch fit machen

# Umsetzung des neuen DSGVO

- Muss wohl überall als **Projekt** angegangen werden
- Wer sich bereits auf die DSGVO per Mai 2018 fit gemacht hat, sollte den Schritt des neuen DSGVO problemlos schaffen
- Kopf in den Sand bringt nichts... Risiko: saftige **Bussen** (Art. 60 nDSG = **bis zu 250'000.-...**)
- Branchenlösungen?!?!?

# Strafrechtliche Dimension

- Überwachung kann eine strafrechtliche Dimension haben (namentlich Art. 179 ff. StGB)
- Ist nicht Gegenstand des Vortrags
- **Achtung:** allfällige Aufnahmen von Versammlungen oder Sitzungen immer ankündigen und genehmigen lassen...

# Zitat III

Biometrischer Pass, der:  
Strichkode für Untertanen.

Karsten Mekelburg





# Überwachungsmethoden

# Ohne Technologie...

- Schlüssellochmentalität...
  - Abhören im Gang
  - Kontrollfreaks und –schikanen
- 
- Oft schwer etwas dagegen zu machen
  - Nicht primär die Aufgabe der Verwaltung
  - Opfer muss sich oft an die zuständige Behörde wenden, hat nichts spezifisches mit dem StwE zu tun...

# Mobile Technologie

- Handy
  - Drohnen
  - Usw...
- 
- Oft auch nichts mit dem Stockwerkeigentum zu tun
  - Ausnahmsweise kann man es dennoch in der Hausordnung regeln (z.B. Verbote im Schwimmbad oder in einer Wellnessanlage)

# Fixe Technologie bewusst

- Videoüberwachung
- Elektronische Schliessanlagen mit login-Aufbewahrung  
(z.B. Türschlosse mit biometrischer oder mit Kartenidentifikation)
- „Smarte“ Dienstleistungen mit zentralisierter Abrechnung  
(z.B. Strom-, Wasser-, usw.)

# Fixe Technologie, unbewusst

- Jede elektronisch gesteuerte Technologie und zentralisierte Technologie innerhalb des Gebäudes hat einen potenziellen Überwachungscharakter (Storenschliessung, Heizung, usw.)
- Internet der Dinge (Kommunikation zwischen dem Staubsauger und den verschiedenen installierten Dioden, um den Weg des Saugers zu definieren)

# Sonderrecht/gemeinschaftlich

- Wird Sonderrecht intern fix überwacht (z.B. Videoüberwachung in einem Ladengeschäft), dann ist der Stockwerkeigentümer für die Rechtmässigkeit des Einsatzes verantwortlich
- Überwachung von gemeinschaftlichen Teilen ist Sache der Gemeinschaft...
- Quid Sondernutzungsrecht? Grundsätzlich Gemeinschaftlich...

## Zitat IV

Je tiefer ein Volk schläft, desto leichter lässt es sich überwachen.

Harald Schmid

# IV

# Zulässigkeitsvoraussetzungen



# Veranlassung I

- Eine Überwachungsmaßnahme bei einem gemeinschaftlichen Teil Stockwerkeigentum ist grundsätzlich durch die **Gemeinschaft** zu beschliessen
- In der Regel **genügt** der Beschluss eines **Ausschusses** oder des **Delegierten nicht**, um eine Überwachungsmaßnahme anzuordnen
- Ausnahmsweise, kann eine Überwachungsmaßnahme bereits Gegenstand des Begründungsaktes oder des Reglements sein (z.B. Videoüberwachung der Eingangshalle bei einem Bürogebäude)

# Veranlassung II

- In **dringenden** Fällen um **drohenden Schaden** abzuwenden bzw. nicht anwachsen zu lassen (z.B. eine vermutlich gewaltsame Demo wird angekündigt und aus Beweissicherungsgründen veranlasst der Verwalter oder ein Stockwerkeigentümer eine Überwachung; Art. 712s Abs. 1 ZGB); **Eignung?!?**
- Hingegen genügt die allgemeine Überwachungspflicht des Verwalters (Art. 712s Abs. 3 ZGB) in der Regel nicht, um eine Überwachungsmaßnahme selbständig zu veranlassen

# Vornahme

- Nachdem ein gültiger Beschluss zur Überwachung gefasst wurde, ist diese in der Regel durch den **Verwalter** vorzunehmen
- In der Regel wird er **Dritte (Fachpersonen)** mit der Vornahme der Massnahme betrauen müssen
- Der Verwalter muss darauf bedacht sein, sowohl bei der Beschlussfassung als auch bei der Vornahme die Normen des StGB und des DSGVO zu beachten

# Beschluss intern I

- In sachenrechtlicher Hinsicht, bedarf es für die Überwachung per se eines **Beschlusses** der **Stockwerkeigentümerversammlung**
- Es handelt sich m.E. um eine wichtigere Verwaltungshandlung gemäss Art. 647b ZGB: Quorum, unter Vorbehalt einer anderslautenden Bestimmung = **qualifiziertes Mehr**
- Also: kein grundsätzliches Veto des Einzelnen

# Beschluss intern II

- Sehr oft handelt es sich bei der Überwachungsmaßnahme aber auch um eine **bauliche Massnahme**
- Diese ist zusätzlich nach Massgabe von Art. 647c ff. ZGB bzw. nach Massgabe des Gesetzes zu beschliessen

# Beschluss intern III

- Möglich dass es eine:
  - **notwendige** Massnahme ist (z.B. wenn es bereits schlimme Sicherheitsvorfälle gegeben hat)
  - **luxuriöse** bauliche Massnahme ist (z.B. wenn es um ein Sondernutzungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers geht; Restaurantterrasse)
- Natürlich kann der Beschluss gerichtlich angefochten werden (falls widerrechtlich); Art. 75 ZGB

# Datenschutzrecht I

Gleichzeitig sind auch die Regeln des Datenschutzes einzuhalten:

- Die Massnahme muss **rechtmässig** sein (darf nicht gegen eine Rechtsnorm verstossen)
- Sie muss den Grundsatz von **Treu und Glauben** einhalten (Erkennbarkeit und Transparenz; Anzeigetafel vor Ort usw.)
- **Verhältnismässigkeit**: Die Massnahme muss notwendig und geeignet sein, um den Zweck zu erreichen

# Datenschutzrecht II

- Grundsatz der **Zweckbindung**: die Überwachungsergebnisse dürfen nur zum Zweck der Sicherheitsgewährleistung benutzt werden
- **Datensicherheit und Datenschutz im engeren Sinne:**
  - Es muss klar sein, wer, wie, wieso und in welchem Rahmen Zugriff zu Personendaten hat (in der Regel so wenig wie nötig)
  - Es müssen alle organisatorischen und technischen Massnahmen getroffen werden, um den Datenzugriff durch Unberechtigte zu unterbinden



# Datenschutzrecht III

- **Rechtfertigungsgrund** (Art. 13 DSGVO): Damit eine Überwachungsmaßnahme rechtmässig ist, muss ein genügender Rechtfertigungsgrund bestehen
- Möglich: Gesetz, Einwilligung, überwiegendes Interesse
- Vorliegend vor allem: überwiegendes Interesse der Stockwerkeigentümer an der genügenden Sicherheit

# Datenschutzrecht IV

- Die betroffenen Personen verfügen über Schutzrechte (Art. 8 und 15 DSGVO)
- Konsequenz:
  - Es muss bei der Anzeige einer Videoüberwachung eine Adresse angegeben werden, bei welcher die Rechte geltend gemacht werden können
  - Gemäss Art. 8 DSGVO ist grundsätzlich Einsicht in die Überwachung einer einzelnen Person zu gewähren
  - Unrechtmässige Daten sind zu löschen...

# Strafrecht

- Heimliche Überwachungsmaßnahmen können eine strafrechtliche Dimension haben (namentlich Art. 179 ff. StGB)
- Die Verwaltung muss die Stockwerkeigentümer darauf hinweisen und Verstösse gegen das Strafrecht vermeiden

# Zitat V

Apropos Telefonsex: Seid doch dankbar, daß man Euch bis jetzt nur heimlich abhören kann! Wartet nur, bald schon wird man Euch auch zuschauen!

**Überholtes Zitat** von Peter E. Schumacher

V

# Die Zahlungsüberwachung

# Problematik

- Stockwerkeigentümer haben Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu bezahlen
- Ein Zahlungsausstand kann für alle Stockwerkeigentümer negative Folgen haben (Liquiditätsmangel, Inkassokosten usw.)
- Besteht der Anspruch des Einzelnen Stockwerkeigentümers auf Bekanntgabe von Zahlungsausständen?

# Antwort

- Manchmal versuchen Verwaltungen diesen Einblick zu untersagen (Datenschutz wird vorgeschoben)
- EDOEB und de Roche: Dem ist klar nicht so; es besteht ein überwiegendes Interesse an der Kenntnis der Ausstände und der aktuellen Schuldner (jedoch nicht an dem gesamten Zahlungsprofil jedes einzelnen Stockwerkeigentümers...); Ich sehe das auch so... (Kostgänger beim Datenschutz...)

## Zitat VI

Der Geheimdienst ließ ihn umbringen, weil er  
zu wenig wusste

Andreas Egert



# VI Folgerung

- Die Überwachung ist im Trend
- Ob bewusst oder unbewusst, die Überwachung muss rechtmässig sein
- Die Verwaltung hat wenig Entscheidungsbefugnis
- Die Verwaltung muss jedoch in der Regel einen rechtmässigen Einsatz von Überwachungsmaßnahmen sicherstellen
- Manchmal ist es gut, sich vorab zu informieren...