



## Die Welt steht Kopf – Volks- und Bauwirtschaft, quo vadis?

Seite 4

Videoüberwachung in WE-Anlagen

Seite 11

Richtungsweisendes OGH-Urteil zur Auslegung des HeizKG

Seite 16

Makler: Preisspannen bei der Liegenschaftsbewertung  
als haftungsrechtliche Herausforderung

Seite 18

### Helvetia ImmoSchutz

helvetia.at

Sicherheit nach Maß  
für Ihre Immobilie.

einfach. klar. helvetia  
ihre Schweizer Versicherung

Aktuelle Entwicklungen & Projekte am  
**Wiener Wohnungsmarkt ...**

... auf einen **Blick.**



**Erster Wiener  
Wohnungsmarktbericht**

hier online abrufen oder  
bestellen: [ehl.at/research](http://ehl.at/research)



# Videüberwachung in WE-Anlagen

*An vielen Häusern oder bei Einfahrten zu Tiefgaragen findet man Hinweise darauf, dass Bereiche des Gebäudes mit Video überwacht werden. Diese sind zunehmend auch Thema in den Entscheidungen der Datenschutzbehörde oder des OGH.*

VON THOMAS SCHWEIGER

Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist die Videüberwachung in Mehrparteienhäusern auch ohne die Zustimmung aller Bewohner nach einer allgemeinen Interessenabwägung grundsätzlich zulässig, so hat es der EuGH<sup>1</sup> bereits entschieden. Eine Videoaufnahme beeinträchtigt die Persönlichkeitsrechte der betroffenen Personen (§ 16 ABGB) und es werden personenbezogene Daten iSd DSGVO erhoben. Beide Rechtsmaterien gehen aber von einer Interessen- bzw. Güterabwägung aus. Auch die Regelungen des WEG sind zu beachten, wenn eine Videüberwachungsanlage gemeinschaftlich betrieben werden soll.

Will ein einzelner Wohnungseigentümer zB einen von außen bedienbaren, digitalen Türspion einbauen oder seinen eigenen Garten überwachen, dann spielen Fragen des Wohnungseigentumsrechts nur dann eine Rolle, wenn allgemeine Teile der Liegenschaft dafür in Anspruch genommen werden sollen (zB um die Anlage zu montieren).

Aus den Entscheidungen der Datenschutzbehörde, die bereits Strafen verhängt hat, und der Zivilgerichte, bei welchen es immer wieder um die Unterlassung bzw. Beseitigung von Videüberwachungsanlagen geht, ist ersichtlich, dass eine Anlage, bei der die datenschutzrechtlichen oder die wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen nicht geprüft und erfüllt sind, tatsächlich auch ein finanzielles Risiko darstellt.

## Mehrheitserfordernis

Eine Anlage, mit der gewisse Bereiche (zB Müllraum, Tiefgarage, Lift) überwacht werden sollen, wird in den allgemeinen Teilen des Hauses angebracht werden. Es stellt sich daher die Frage, welche Schritte erforderlich sind, damit diese Inanspruchnahme die wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen erfüllt. Die schutzwürdigen Interessen anderer Wohnungseigentümer dürfen nicht konkret beeinträchtigt werden, dh zB deren Wohnungseingangstüren oder der Garten nicht

im überwachten Bereich liegen, da es sich um einen höchstpersönlichen Bereich handelt.

Eine derartige Anlage in allgemeinen Bereichen der Liegenschaft stellt mE eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG) dar, da nicht davon auszugehen ist, dass es zur üblichen Wohnkultur oder Ausstattung gehört, dass Videoanlagen installiert sind, um zB Schadensfälle feststellen zu können. Unter § 29 WEG fallen jegliche bauliche Veränderungen allgemeiner Teile, die über einen Erhaltungszweck hinausgehen. Ein Mehrheitsbeschluss ist ausreichend, und erreicht auch volle Wirksamkeit, wenn er nicht drei Monate nach Anschlag angefochten wird. Einstimmigkeit ist mE für eine Videüberwachungsanlage nicht erforderlich.

Eine Anfechtung durch überstimmte Wohnungseigentümer wird dann erfolgreich sein, wenn die konkreten Interessen der anfechtenden Person betroffen sind, zB wenn sich deren Eingangsbereich im überwachten Bereich befindet, oder die generellen datenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Videüberwachung nicht vorliegen bzw. eingehalten werden.

## Persönlichkeitsrechte von Mietern

Zu bedenken ist, dass auch Mieter, die bei der Beschlussfassung nicht mitwirken können, von der Überwachungsmaßnahme direkt betroffen sind und auf Basis des § 16 ABGB (allgemeines Persönlichkeitsrecht) und der DSGVO (rechtswidrige Verarbeitung personenbezogener Daten) einen Unterlassungs und Beseitigungsanspruch vor dem Zivilgericht geltend machen oder (auch parallel dazu) eine Beschwerde bei der Datenschutzbehörde einbringen können, sodass auch ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht davor schützt, dass es zu nachfolgender gerichtlicher oder behördlicher Überprüfung kommt.

## Datenschutzrechtliche Überlegungen

Der Verantwortliche (aus Sicht der DSGVO) ist in diesem Fall mE der Eigentümer oder →



Dr. Thomas Schweiger,  
dataprotect SMP Schweiger  
Mohr & Partner Rechtsan-  
wälte OG in Linz

die Eigentümergemeinschaft, da diese über Mittel (Aufzeichnung von Verhalten im überwachten Bereich) und Zweck (Schutz von Personen und Eigentum) entscheidet. Ein Verwalter der Liegenschaft kann zB vom Verantwortlichen beauftragt werden, die Anlage zu errichten und zu betreiben, und Meldungen von Schäden entgegenzunehmen und zB der Versicherung oder den Sicherheitsbehörden weiterzuleiten. In diesem Zusammenhang wird der Verwalter dann entweder als »Auftragsverarbeiter« oder, wenn zB selbstständige Entscheidungsmöglichkeiten bezüglich der Art und Weise der Abwicklung von Schadensfällen beim Verwalter liegen, als eigener »Verantwortlicher«, tätig. Eine detaillierte Vereinbarung, entweder als Auftragsverarbeitungsvereinbarung oder Vereinbarung über die gemeinsame Verantwortlichkeit, mit der Festlegung der Zuständigkeiten wird jedenfalls erforderlich sein. In diesem Vertrag sollte auch die konkrete Regelung zur Kostentragung enthalten sein.

Die betroffenen Personen sind iSd Art 13 DSGVO mit einem ausreichenden Hinweisschild mit Möglichkeit einer umfassenden Datenschutzhinweise zB durch Aushang in einem Bereich, der ohne Überwachung zugänglich ist, zu informieren. Diese Information muss erfolgen, bevor die Personen den überwachten Bereich betreten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat – wenn sie die Verarbeitung der Daten nicht nur gelegentlich macht – auch ein Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten iSd Art 30 DSGVO zu führen, und in diesem die Videoüberwachungsanlage und die Verarbeitungsvorgänge zu dokumentieren.

Auch wenn die §§ 12 und 13 DSG (zur Bildverarbeitung) aufgrund der Judikatur keine Anwendung finden, können daraus jedoch Vorgaben für Videoüberwachungsanlagen, zB die maximale Speicherdauer von 72h in den allgemeinen Fällen herausgelesen werden.



Die konkrete Rechtsgrundlage für eine Videoüberwachung ist Art 6 Abs 1 lit f DSGVO (»berechtigtes Interesse des Verantwortlichen oder eines Dritten«), wobei es zu einer Interessenabwägung zwischen den betroffenen Personen im Überwachungsbereich, nicht von einer Kamera erfasst zu werden, und den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft (Schutz von Personen und Eigentum) kommt. Die Überwachung muss im berechtigten Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sein, um den Schutz von Eigentum oder Personen sicherzustellen. Dazu ist es nötig, die konkrete Gefährdungslage zu beschreiben und darzulegen, aus welchen konkreten Gründen der verfolgte Zweck (Schutz von Eigentum oder Personen, Aufklärung von nicht zuordenbaren Schadensereignissen) nicht durch gelindere Mittel (zB Einbau eines Schließsystems, Lift nur mit Schlüssel) erreicht werden kann. Das berechtigte Interesse muss tatsächlich und aktuell bestehen (d.h. es darf nicht fiktiv oder spekulativ sein), sodass eine Dokumentation von bisherigen Schäden oder Vorfälle sinnvoll ist. Ohne konkrete Schäden oder eine aktuelle Gefährdungslage (zB Juweliergeschäft, Bank, konkrete Befürchtung von Schadenfälle aufgrund der Lage des Objektes) wird es sehr schwierig nachzuvollziehen, dass eine Videoüberwachung notwendig ist, um den Schutzzweck zu erfüllen.

Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist auch zu prüfen, ob eine Daten-

schutzfolgenabschätzung (DSFA) iSd Art 35 DSGVO notwendig ist. Eine DSFA ist notwendig, wenn eine Bild- und Akustikverarbeitung vorliegt, die dem vorbeugenden Schutz von Personen oder Sachen auf privaten, zu Wohnzwecken dienenden Liegenschaften dienen, die nicht ausschließlich vom Verantwortlichen und von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden Nutzungsberechtigten genutzt werden. Ist eine Anlage nur von Wohnungseigentümern selbst genutzt, dann könnte eine DSFA unterbleiben, da die WE-Gemeinschaft der Verantwortliche iSd DSGVO ist. Bei WE-Anlagen, in denen Wohnungen (auch) vermietet werden oder bei denen es zu Kundenverkehr (zB Ordination, Steuerberater, Rechtsanwalt etc...) kommt, ist jedenfalls eine DSFA erforderlich, weil Personen überwacht werden können, die nicht Teil der Eigentümergemeinschaft sind.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Beschlussfassung mit der gesamten datenschutzrechtlichen Dokumentation, der entsprechend genauen Beschreibung der Anlage (Situierung, Speicherdauer, Speicherart, Protokollierung, Zugriffsmöglichkeiten, etc...) sowie der Entscheidung, wer die Anlage betreiben soll, und Darstellung der initialen Kosten sowie der Kosten des Betriebes (Wartung, Überprüfung, Zugriffsprotokollierung etc...) gut vorbereitet werden muss, damit alle rechtlichen Anforderungen erfüllt werden können. ♦

<sup>1</sup> EUGH 11.12.2019, C-708/19

## Tipp

Wir werden zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft einen »Leitfaden Videoüberwachung« mit Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen, einem Bereich von »Frequently Asked Questions« und Antworten darauf sowie mit einem Projektplan, Prozessbeschreibungen und Mustern vorbereiten.