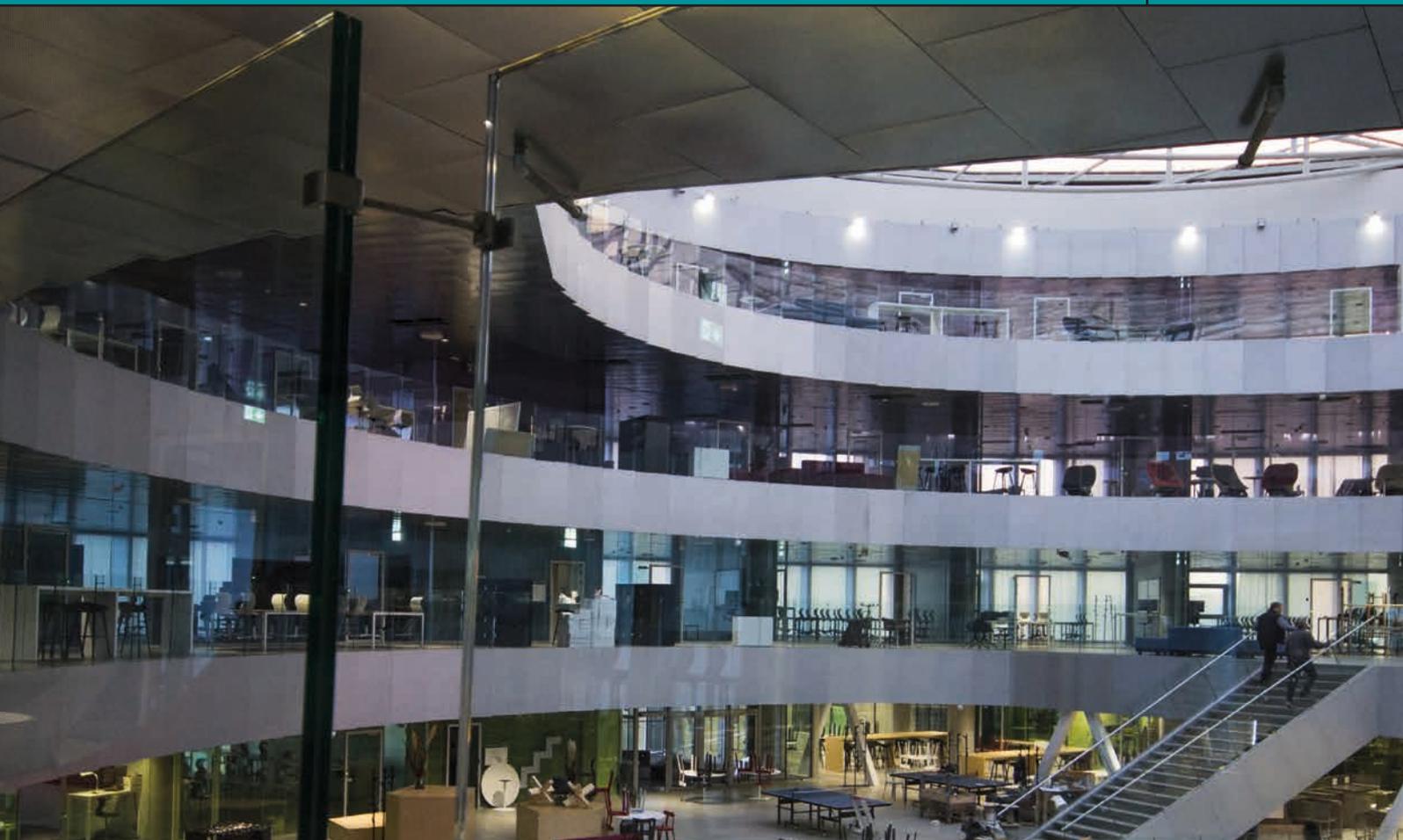


# Rödl & Partner

## FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:  
MAI  
2020

Informationen für den rechtssicheren Bau  
und Betrieb von Immobilien



### → Facility Management

- Sind Facility Services systemrelevant oder Teil der kritischen Infrastruktur? 4

### → Betreiberverantwortung

- Vorgehensweise zur Identifikation und Umsetzung von Betreiberpflichten 7
- Beseitigungsanspruch bei Verstoß gegen nachbarschützende Brandvorschriften 10

### → Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 2020 14

### → Mietrecht

- Verkehrssicherungspflicht im Wohnungseigentum – Wer haftet wann? 16
- Anforderungen an die Videoüberwachung in der WEG 19

## Liebe Leserin, lieber Leser,

---

die nun seit mehreren Wochen bestehenden Rahmenbedingungen als Folge des neuartigen Coronavirus (Covid-19) stellen auch unsere Branche vor enorme Herausforderungen in einer noch nie dagewesenen Situation und werden uns auch die nächsten Monate weiterhin beschäftigen. Hierbei gilt es neben den wirtschaftlichen Folgen und dem derzeitigen Spagat zwischen Home Office und Gewährleistung besonderer technischer, organisatorischer und personenbezogener Maßnahmen entsprechend des SARS-CoV-2-Arbeitsschutzstandards des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales insbesondere die mit der aktuellen Lage einhergehenden Schwierigkeiten im Betrieb der baulichen und technischen Anlagen zu meistern. Sowohl während des Lockdowns verpasste Instandhaltungsmaßnahmen und Prüfungen im Zusammenspiel von Kapazitätsengpässen auf Seiten der Dienstleister, vertragsrechtliche Auswirkungen von Gewährleistungsansprüchen bis zu Teilkündigungen als auch technische Fragen, wie Hygienemaßnahmen bei der Wiederaufnahme des Gebäudebetriebs insbesondere im Bereich der Trinkwasserhygiene gilt es in den Griff zu bekommen.

Bewusst haben wir uns allerdings dazu entschlossen, Ihnen mit der aktuellen Ausgabe einen nahezu virusfreien Newsletter zusammen zu stellen und die vorstehenden Themen, die einer permanenten Veränderung unterliegen, nicht in unserem Fokus Immobilien abzubilden, sondern tagesaktuell auf unserer Homepage zu veröffentlichen. Einzig der erste Beitrag, der sich mit der Frage der Systemrelevanz von Facility Services beschäftigt, betrifft im Kern die aktuellen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die FM-Branche. Unsere weiteren Beiträge über Pflichtenhefte Betreiberverantwortung, ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs zu nachbarschützenden Brandvorschriften sowie aus dem Mietrecht zu Verkehrssicherungspflichten und Anforderungen an die Videoüberwachung sind hingegen krisenunabhängig.

Soweit Sie darüber hinaus Interesse an aktuellen Informationen und Auswirkungen rund um den Coronavirus (Covid-19) haben, möchten wir Ihnen unsere Artikelserie auf unserer Homepage ([www.roedl.de/themen](http://www.roedl.de/themen)) ans Herz legen. Hier informieren wir laufend über globale Entwicklungen aus unseren Geschäftsfeldern Rechtsberatung, Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und IT sowohl für Deutschland als auch für zahlreiche weitere Standorte von Rödl & Partner und geben Ihnen damit zuverlässige Orientierung, die nützlich für Ihr Geschäft ist.

Wir wünschen Ihnen mit unserem Newsletter sowie mit unserer Artikelreihe viel Freude beim Lesen.



MARTIN WAMBACH  
Geschäftsführender Partner



JÖRG SCHIELEIN  
Partner



→ Facility Management

## Sind Facility Services systemrelevant oder Teil der kritischen Infrastruktur?

von Jörg Schielein LL.M.

*In den vergangenen Wochen wurden und werden nach wie vor die Begriffe Systemrelevanz und kritische Infrastruktur häufig verwendet und damit nicht selten der Wunsch verbunden, als Unternehmen oder Bürger Teil dieser Kategorien zu sein. Der Grund dafür lag und liegt in der Privilegierung dieser Bereiche bei den Einschränkungen, die in Folge der Corona-Pandemie bestanden und nach wie vor bestehen. Ein genauer Blick darauf zeigt allerdings, dass die Einordnung in die Kategorie „Systemrelevanz“ oder „kritische Infrastruktur“ nicht ohne Weiteres möglich ist und viel Raum für Interpretationen und Missverständnisse bietet. Der Beitrag will etwas Licht ins Dunkel bringen und eine erste Orientierung bieten.*

Ausgelöst durch die Ausgangsbeschränkungen und Betretungsverbote, die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie angeordnet wurden und werden, stellen sich viele Fragen. Einige davon werden in Verbindung gebracht mit Stichworten wie „Systemrelevanz“, „kritische Infrastruktur“ oder „Schlüsselpersonen“, weil damit Sonderrechte verbunden sind oder sein könnten.

So stellt sich die Frage bei einer verschärften Ausgangsbeschränkung, bei der nur noch die kritischen Infrastrukturen funktionsfähig gehalten werden, ob FM-Dienstleister davon betroffen sind oder nicht. Aber auch die Frage nach der Befreiung vom Betretungsverbot von Kindertagesstätten, Krankenhäusern oder Pfl-

geeinrichtungen oder die Frage nach der Möglichkeit, die sog. Notbetreuung für Kinder von Mitarbeitern in Anspruch nehmen zu können, wird mit diesen Begriffen in Verbindung gebracht. Gleichzeitig stellten uns Mandanten zuletzt mehrfach die Frage, was man tun muss, um als systemrelevant bzw. als kritische Infrastruktur zu gelten. Viele der Anfragen beziehen sich dabei auf die sog. BSI-KritisV, die auch bei einer entsprechenden Google-Suche die Ergebnisse dominiert und vermutlich genau deswegen als Begründung herangezogen wird.

Es lohnt sich also, sich mit dem Thema etwas näher zu befassen. Vergleichsweise einfach ist das bei dem Begriff der Systemrelevanz. Dieser wurde im Rahmen der Finanzkrise 2008/2009 geprägt und in erster Linie für Banken benutzt, die angeblich „too big to fail“ waren und deshalb besondere Stützungsmaßnahmen bis hin zur Teilverstaatlichung erfahren haben. Der Begriff wurde im weiteren Verlauf nicht in Gesetze, Verordnungen oder Erlasse übernommen und ist deshalb soweit ersichtlich aktuell von untergeordneter oder rein journalistischer Bedeutung.

Weitaus schwieriger fällt dies bei dem Begriff der „kritischen Infrastruktur“. Der Begriff hat rechtlich gesehen seinen unmittelbaren Ursprung im BSI-Gesetz und der nachfolgend erlassenen sog. BSI-KritisV. Das BSI-Gesetz sieht besondere Maßnahmen zum Schutz der IT-Sicherheit von Einrichtungen der kritischen Infrastrukturen vor. Es hat dabei vor allem zum Ziel, Störungen von IT-Systemen und deren Ausfall oder Beeinträchtigung zu vermeiden (§8a Abs. BSI-Gesetz). Die BSI-KritisV legt dazu konkretisierend fest, für welche Anlagen die Maßnahmen des BSI-Gesetzes gelten sollen, also welche Einrichtungen als sog. kritische Infrastrukturen anzusehen sind. Sie listet dafür sowohl Sektoren auf als auch Schwellenwerte innerhalb dieser Sektoren, ab denen

von einer wirklichen Relevanz der Anlagen auszugehen ist. Als kritische Infrastrukturen werden die Versorgung mit Energie und Wasser, Ernährung, Telekommunikation, Finanzen und Versicherungen, Transport und Logistik, aber natürlich auch die Gesundheitsversorgung genannt. Nicht enthalten sind in dieser Verordnung u. a. Schulen, Verwaltung und Gerichte etc.

Im Zuge dessen konkretisiert die VO auch den Anlagenbegriff (§ 1 Nr. 1 S. 2 KritisV). Demnach sind einer Anlage „alle vorgesehenen Anlagenteile und Verfahrensschritte zuzurechnen, die zum Betrieb notwendig sind, sowie Nebeneinrichtungen, die mit den Anlagenteilen und Verfahrensschritten in einem betriebstechnischen Zusammenhang stehen und die für die Erbringung einer kritischen Dienstleistung notwendig sind.“ Für Unternehmen der FM-Branche schließt sich daran unmittelbar die Frage an, ob sie als Dienstleister für Anlagen der kritischen Infrastrukturen (etwa in Krankenhäusern) in diesem Sinne „notwendig“ sind und damit selbst zum Teil der kritischen Infrastrukturen werden.

Auf den ersten Blick leuchtet das ein, weil nur funktionsfähige Anlagen ihren Zweck erfüllen können und eingesetzte Dienstleister im Einzelfall für deren Instandhaltung sicher „notwendige“ Leistungen erbringen. Diese Überlegungen gehen aber an der eigentlichen Fragestellung vorbei. Denn, maßgeblich für die Konsequenzen, die sich aus der Zugehörigkeit zur Kategorie der kritischen Infrastruktur oder zum Begriff der Schlüsselpersonen ergeben, finden diese ihre rechtliche Grundlage nicht im BSI-Gesetz, sondern letztlich im Infektionsschutzgesetz und entspringen damit einer anderen rechtlichen Sphäre. Inwieweit das BSI-Gesetz bei der Konkretisierung etwaiger Rechtsfragen helfen kann, ist derzeit nicht abschließend zu beantworten, muss in jedem Fall aber mit Vorsicht betrachtet werden.



Im konkreten Einzelfall kommt es deshalb bei allen Maßnahmen, Rechten und Pflichten im Kontext der Corona-Pandemie auf die in der Regel landesrechtlichen Vorgaben an. Das sind typischerweise Erlasse oder Allgemeinverfügungen der zuständigen Landesministerien oder einer zuständigen Gebietskörperschaft. Dort wird geregelt, was in Konkretisierung des Infektionsschutzgesetzes gefordert oder ermöglicht wird. Wenn dort der Begriff der kritischen Infrastruktur genannt ist, wird meist auch geregelt, was darunter gefasst wird. Alternativ taucht in den bisherigen landesrechtlichen Regelungen auch der Begriff der Schlüsselperson auf (z. B. bei Ausnahmen zum Betretungsverbot für Kitas in NRW). Als solche werden z. B. „Angehörige von Berufsgruppen, deren Tätigkeit der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der medizinischen und pflegerischen Versorgung der Bevölkerung und der Aufrechterhaltung zentraler Funktionen des öffentlichen Lebens dient“ bezeichnet.

Entscheidend für die Frage, ob ein Unternehmen bestimmten Vorgaben unterliegt oder nicht, ist damit stets die konkrete Regelung, die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergangen ist. Das hat zur Folge, dass eine allgemeine Frage z. B. nach dem Handlungsspielraum eines FM-Unternehmens nicht pauschal beantwortet werden kann und eine direkte Inbezugnahme der BIS-KritisV in aller Regel auf die falsche Fährte lockt.

Sollten Sie Fragen rund um die Vorgaben und Konsequenzen im Zusammenhang mit Corona haben, lassen Sie uns das bitte jederzeit gerne wissen.

## Kontakt für weitere Informationen



Jörg Schielein LL.M.  
Rechtsanwalt  
T +49 911 9193 3554  
E joerg.schielein@roedl.com

→ Betreiberverantwortung

## Vorgehensweise zur Identifikation und Umsetzung von Betreiberpflichten

von Henning Wündisch

*Bei der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung besteht für viele Eigentümer bzw. Betreiber die größte Herausforderung in der Identifizierung der im verantworteten oder betreuten Objektbestand zu erfüllenden Betreiberpflichten. Die besondere Problematik bei den Betreiberpflichten besteht darin, dass diese weder bundes- oder landeseinheitlich noch nutzungsartenspezifisch einheitlich sind, sondern in Abhängigkeit des jeweiligen Landesrechts, des jeweiligen Kommunalrechts, der jeweiligen Gebäude- und Nutzungsart sowie der jeweiligen baulichen und technischen Anlagen, dem Errichtungsjahr und der konkreten Genehmigungssituation jeweils für das konkrete Objekt zu bestimmen sind.*

*Dies stellt viele Eigentümer bzw. Betreiber vor eine Herausforderung, die sie mit dem eigenen Know-how und den eigenen betrieblichen Ressourcen nicht zu bewältigen vermögen. Zumal sich die Anforderungen an Eigentümer und Betreiber von Gebäuden in den letzten Jahren laufend verschärft haben. Zwar ist den Verantwortlichen die Rechts- und Gefahrenlage zunehmend bewusster, doch fehlt oftmals die eine klare und strukturierte Vorgehensweise bzw. fehlen die Werkzeuge und Methoden, um die Betreiberpflichten für die konkreten Objekte des verantworteten oder betreuten Objektbestandes zu ermitteln und in den betrieblichen Abläufen abzubilden.*

Die Anforderungen des Gesetzgebers an die sorgfältige Wahrnehmung der Betreiberverantwortung durch Eigentümer und Betreiber von Gebäuden und gebäudetechnischen Einrichtungen sowie die eingeschalteten Dienstleister haben sich in den letzten Jahren laufend verschärft. So sehen sich Unternehmen, Gebietskörperschaften und die darin handelnden Personen mit einer Vielzahl von sich stetig verändernden rechtlichen Anforderungen konfrontiert und damit auch zunehmenden Haftungsrisiken ausgesetzt. Diese Anforderungen zu sämtlichen betrieblichen und organisatorischen Abläufen und Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Nutzung der baulichen und technischen Anlagen werden durch eine umfangreiche Gesetzgebung von EU, Bund und Ländern, einem System von Unfallverhütungsvorschriften, einem nicht minder umfangreichen technischen Regelwerk (DIN-Normen, VDE-Bestimmungen, VDI-Richtlinien etc.) sowie einer in den vergangenen Jahren verschärften und sehr differenzierten Rechtsprechung ausgefüllt.

### ERSTELLUNG VON OBJEKTSPEZIFISCHEN PFLICHTENHEFTEN

Diese Vielzahl an externen Anforderungen aus Gesetzgebung, Unfallverhütungsvorschriften, technischem Regelwerk und Rechtsprechung lassen sich objektkonkret



auf Ebene von objektspezifischen Pflichtenheften erfassen und strukturieren. Hierzu ist es zunächst erforderlich, die Objektgegebenheiten (Standort, Objektart, Nutzungsart, technische Gebäudeausstattung etc.) in einem sog. Objekterfassungsbogen zu bestimmen. Auf Grundlage dieses Objekterfassungsbogens kann so aus der Vielzahl der externen Anforderungen für jedes Objekt das individuelle Pflichtenheft generiert werden.

Um die im Pflichtenheft enthaltenen Betreiberpflichten anschließend in Abhängigkeit der eigenen Organisation, der personellen Ausstattung und Qualifikation der eigenen Mitarbeiter bzw. der Eigenleistungstiefe in den betrieblichen Abläufen abzubilden, ist es von entscheidender Bedeutung, dass das Pflichtenheft anhand verschiedener Kriterien (u.a. Pflichten, Facilities, Regelwerk, Textstelle, Verbindlichkeit, Adressat der Pflicht, erforderliche Qualifikation, Fristen, Dokumentation) strukturiert und ausgewertet werden kann.



als regelmäßig wahrzunehmende Betreiberpflichten. Hat der Eigentümer bzw. Betreiber diese im Rahmen eines Full-Service-Vertrages nicht ebenfalls auf einen externen Dienstleister übertragen, der ohnehin permanent oder in engen Abständen regelmäßig im Objekt ist, empfiehlt es sich, diese Tätigkeiten mit eigenem Personal durchzuführen, da diese überwiegend keine gewerkespezifische Ausbildung, sondern meist nur Fachkunde besitzen, die auch von unqualifizierten Mitarbeitern oder Quereinsteigern vergleichsweise einfach erworben werden kann.

Werden die Sicht- und Funktionskontrollen dann nach Turnus sortiert, lassen sich daraus je Objekt 4 Begehungsprotokolle (jährlich/ vierteljährlich/monatlich/wöchentlich) erzeugen, die entweder in Papier oder systemtechnisch ausgefüllt werden und mit denen

die Leistungserbringung nachgewiesen werden kann.

## REG-IS REGELWERKS-INFORMATIONSSYSTEM

Unsere Pflichtenhefte beruhen auf der kontinuierlichen Auswertung von knapp 2.000 FM-relevanten Gesetzen, Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften, Normen und Richtlinien hinsichtlich der darin enthaltenen Pflichten, Qualifikations- und Dokumentationsanforderungen, Bußgeldbestimmungen und Straftatbeständen aus unserer Online-Datenbank REG-IS (Regelwerks-Informationssystem) und ermöglichen eine vollständige Darstellung der Betreiberpflichten für ein Objektportfolio oder ein konkretes Objekt sowie die vorstehend beschriebene Strukturierung und Abbildung in den betrieblichen Abläufen.

Zu diesem Zweck haben wir einen eigens auf REG-IS abgestimmten Objekterfassungsbogen entwickelt, mit dem die objektspezifischen Gegebenheiten in Eigenregie erfasst werden können und auf dieser Grundlage das objektspezifische Pflichtenheft mittels REG-IS generiert werden kann. Eine Bestandserfassung oder eine Unterstützung von Rödl & Partner ist hierfür nicht erforderlich, sondern lediglich grundlegende Informationen über das jeweilige Objekt sowie die gebäudetechnische Ausstattung. Anschließend kann die weitere Strukturierung sowie Verarbeitung der im Pflichtenheft enthaltenen Informationen in Abhängigkeit der jeweiligen Organisation wieder in Eigenregie erfolgen, ohne dass es zwingend einer weitergehenden Unterstützung durch Rödl & Partner bedarf.

## STRUKTURIERUNG DER PFLICHTENHEFTE UND AUFGABENZUORDNUNG IN DER ORGANISATION

So lassen sich die objektspezifischen Betreiberpflichten strukturieren und verschiedenen Prozessen zuordnen. Werden die Pflichten in dieser Systematik bspw. zunächst nach Art der Tätigkeit (Prüfung, Wartung, Inspektion, Sicht- und Funktionskontrolle) und anschließend nach Qualifikation und Turnus strukturiert, lassen sich je Objekt die Pflichten ermitteln, für die (1) ein Vertrag mit einer ZÜS (Zugelassenen Überwachungsstelle) über ZÜS-Prüfungen, (2) ein oder mehrere Verträge mit Prüfsachverständigen über Sachverständigenprüfungen, (3) Wartungsverträge über Wartungen und Inspektionen sowie (4) Verträge über Sachkundigen-Prüfungen vorliegen oder abgeschlossen werden sollten. Dabei können die Wartungen natürlich auch – so vorhanden – mit eigenem entsprechend qualifiziertem Personal erfüllt werden. Die Sachkundigen-Prüfungen können ebenfalls mit eigenem entsprechend qualifiziertem Personal erfüllt oder über Wartungsverträge in Kombination mit den Wartungstätigkeiten abgedeckt werden.

Sind die Sachverständigen- und Sachkundigen-Prüfungen sowie die Wartungs- und Inspektionstätigkeiten zugeordnet, verbleiben die Sicht- und Funktionskontrollen

## FAZIT

Gut strukturierte Pflichtenhefte beinhalten die wesentlichen Informationen für die objektspezifische Aufgabenzuordnung sowohl in der Schnittstelle zu externen Prüfinstitutionen und Dienstleistern als auch in der eigenen Organisation und sind damit die wesentliche Grundlage für eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Darüber hinaus beinhalten unsere Pflichtenhefte Angaben zur erforderlichen Dokumentation als Nachweis der Aufgabenerfüllung.

Gerne erstellen wir auch für Ihre Objekte bzw. Ihr Objektportfolio objektspezifische bzw. objektartenspezifische Pflichtenhefte und unterstützen Sie auf diesem Wege bei der Wahrnehmung der Ihnen obliegenden Betreiberpflichten. Bei Bedarf generieren wir aber nicht nur das Pflichtenheft für Sie, sondern stehen Ihnen auch bei der Befüllung der entsprechenden Objekterfassungsbogen sowie der strukturierten Umsetzung der Betreiberpflichten in Ihren Vertragsverhältnissen sowie in Ihrer Organisation zur Seite. Für diejenigen Organisationen, die zur Erfüllung ihrer Betreiberpflichten bereits über ein CAFM-System oder ein vergleichbares System verfügen, lässt sich die Erstellung von Pflichtenheften auch über eine Koppelung des Systems mit REG-IS erzeugen.

## Kontakt für weitere Informationen



Henning Wündisch  
Rechtsanwalt  
T +49 911 9193 3551  
E [henning.wuendisch@roedl.com](mailto:henning.wuendisch@roedl.com)

**REG-IS**®  
Regelwerks-Informationssystem



Demoverision  
Testzugang  
Webcast

für das Facility Management

Lernen Sie REG-IS kostenlos und unverbindlich kennen.

[www.reg-is.de](http://www.reg-is.de)





→ Betreiberverantwortung

## Beseitigungsanspruch bei Verstoß gegen nachbarschützende Brandvorschriften

von Ann-Kristin Wallacher

*Der vom BGH entschiedene Sachverhalt (BGH, Urteil vom 13.12.2019 - V ZR 152/18) beleuchtet den verschuldensunabhängigen Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 BGB. Zentrale Fragestellung war der Zustand eines Gebäudes, der im Widerspruch zu nachbarschützenden Brandvorschriften stand. Ein weiterer praxisrelevanter Punkt war der Begriff des Zustandsstörers. Im Ergebnis ist die Beseitigung der Störung erforderlich. Auch wenn ein hoher finanzieller Aufwand damit verbunden ist, steht dies nicht in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Nachbarn.*

Dem Urteil des BGH vom 13.12.2019 ging folgender verkürzt dargestellter Sachverhalt voraus:

*Die Klägerin hat von der Beklagten die Beseitigung eines bauordnungsrechtswidrigen Zustands, im vorliegenden Fall eine fehlende Brandwand, verlangt. Beide Parteien sind jeweils Eigentümer benachbarter Grundstücke, die sich aus einer Realteilung ergeben haben und in einem reinen Gewerbegebiet liegen.*

*Die Klägerin vermietet ihre Räumlichkeiten als Büro- und Veranstaltungsflächen und hat bereits eine Brandschutzwand auf ihrem Grundstück, in Richtung des Nachbargrundstücks, zwischen den Gebäuden errichtet. Die Beklagte betreibt in ihren Räumlichkeiten eine Diskothek. Das Grundstück verfügt über keine eigene Abschlusswand.*

Das Landgericht sowie das Kammergericht Berlin haben die Klage abgewiesen. Davon abweichend hat der BGH das Urteil abschließend aufgehoben und zugunsten der Klägerin entschieden. Der BGH hat hierzu im Wesentlichen ausgeführt:

### VERSCHULDENSUNABHÄNGIGER (QUASINEGATORISCHER) BESEITIGUNGSANSPRUCH GEMÄSS § 1004 ABS. 1 S. 1 BGB ANALOG

Der Beseitigungsanspruch dient dem Schutz des Eigentums vor Beeinträchtigungen und ist eine Konkretisierung der Eigentümerbefugnisse nach § 903 Satz 1 BGB. Der Anspruch bezweckt die Aufhebung und Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen. Für die Geltendmachung des Beseitigungsanspruches müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

### ES MUSS EINE BEEINTRÄCHTIGUNG VORLIEGEN

Es kann entweder eine Beeinträchtigung durch das Tun eines anderen oder durch die Aufrechterhaltung eines bereits aktiven Zustands vorliegen. Im obigen Fall entsprach der Zustand des Gebäudes der Beklagten nicht den nachbarschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts, da eine Brandschutzwand bauordnungsrechtlich zwar gefordert wird, allerdings nicht vorhanden ist. Insbesondere ist die drittschützende Wirkung (die Verhinderung der Ausbreitung von Bränden), die von der Brandschutzwand als Gebäudeabschlusswand ausgeht, hervorzuheben.

Das Gericht betonte, dass die bereits errichtete Gebäudeabschlusswand aufseiten der Klägerin für das Grundstück der Beklagten nicht mit ausreichend ist. Eine Verwendung „gemeinsamer Bauteile“ ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass im Falle einer Beseitigung einer der baulichen Anlagen die gemeinsamen Bauteile bestehen bleiben können. Eine solche Sicherstellung ist vorliegend nicht gegeben.

Der BGH bestätigt hiermit ein weiteres Mal die ständige Rechtsprechung, nach der eine Verletzung nachbarschützender Bauvorschriften einen verschuldensunabhängigen Beseitigungsanspruch begründet.

### DIE BEEINTRÄCHTIGUNG MUSS ZURECHENBAR SEIN

Dies ist erfüllt, wenn diese mittelbar durch ein Verhalten des Störers eingetreten ist oder aufrechterhalten wurde. Die Wertung der Zurechenbarkeit muss im Rahmen einer Einzelfallentscheidung getroffen werden. Das Gericht prüft an dieser Stelle, ob Sachgründe vorliegen, die in der Verantwortung des Eigentümers oder Nutzers der störenden Sache liegen. Sachgründe liegen beispielsweise dann vor, wenn der Zustand des Grundstücks gegen ein Schutzgesetz verstößt. Eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn ist nicht weiter erforderlich.

Ebenso muss der Zustand des Gebäudes nicht konkret gefahrenträchtig sein. Vorliegend besteht die Beeinträchtigung in der Missachtung nachbarschützender Brandschutzvorschriften, die Auswirkungen auf den Zustand



des Gebäudes haben. Deshalb muss keine Prüfung daraufhin vorgenommen werden, ob sich das zu beurteilende Gebäude in einem gefährlichen Zustand befindet.

## DIE QUELLE DER STÖRUNG MUSS „BEHERRSCHT“ WERDEN

Nach dem Urteil des BGH muss die Störung beherrschbar sein, wodurch die Möglichkeit zur Beseitigung der Störungsquelle besteht. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da es in der Macht der Beklagten als Eigentümer des Gebäudes steht, den baulichen Zustand, der dem Eigentumsrecht der Klägerin widerspricht, zu beseitigen.

## VORHANDENSEIN EINES STÖRERS

Bei einem Störer ist zwischen einem Handlungs- und einem Zustandsstörer zu differenzieren. Ein Handlungsstörer verursacht die Beeinträchtigung durch seine Handlung oder ein pflichtwidriges Unterlassen. Zustandsstörer ist derjenige, der die Beeinträchtigung zwar nicht verursacht hat, aber durch dessen maßgebenden Willen der beeinträchtigte Zustand aufrechterhalten wird.

Auch wenn es sich vorliegend um eine rein formale, von der Beklagten nicht herbeigeführte Baurechtswidrigkeit handelt, ist diese dennoch, anders als das Berufungsgericht angenommen hat, aufgrund der Reichweite und Wirkung der nachbarschützenden Normen des öffentlichen Rechts als Störer-Eigenschaft zu qualifizieren. Die Beklagte hält als Grundstückseigentümer den Zustand ihres Gebäudes aufrecht, obwohl dies mit den nachbarschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts unvereinbar ist und fällt somit unter die Definition des Zustandsstörers.

## RECHTSFOLGE

Der Störer ist gemäß dem Beseitigungsanspruch grundsätzlich verpflichtet, die vorhandene Eigentumsbeeinträchtigung (Störungsquelle) zu beseitigen. Der Anspruch wäre jedoch ausgeschlossen, wenn ein wirtschaftlicher Grund in Form eines unverhältnismäßig hohen Aufwands bezüglich der Errichtung der Brandwand bestehen würde. Der BGH hat im zu entscheidenden Fall festgehalten, dass der hohe finanzielle Aufwand nicht in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Nachbarn stehen würde. Dies resultiert aus dem hohen Stellenwert des Schutzzwecks in Form der Verhinderung der Ausbreitung von Bränden auf Nachbargebäude sowie Leib und Leben der dort gegenwärtigen Personen.

## FAZIT

Werden nachbarschützende Interessen, insbesondere Vorschriften des Brandschutzes, verletzt, die auf einem Schutzgesetz beruhen, so steht dem Betroffenen ein Beseitigungsanspruch zu. Das Schutzbedürfnis des Nachbarn genießt aufgrund der drittschützenden Wirkung bauordnungsrechtlicher Normen einen hohen Stellenwert. Wichtig ist ebenfalls, dass im Rahmen der Abwägungskriterien keine wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit einzelner Maßnahmen festgestellt werden kann, auch wenn diese mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sind.

## Kontakt für weitere Informationen



Ann-Kristin Wallacher  
Wirtschaftsjuristin  
T +49 911 9193 3589  
E ann-kristin.wallacher@roedl.com

Unsere **Inhouse-Schulungen** – die perfekte Kombination aus rechtlicher und technischer Expertise

**AUCH ALS WEBINAR MÖGLICH!**

## Unsere Themen

- Betreiberverantwortung
- Einkauf von Facility Management Leistungen
- Einführung in das Arbeitsschutzmanagement
- Grundlagen zur Gestaltung von Bau- und Architektenverträgen
- Der rechtssichere Gewerberaummietvertrag



## Ihre Vorteile

- ✓ Vorbereitung der Schulungsinhalte abgestimmt auf Ihre spezifischen Fragestellungen
- ✓ Durchführung der Schulung in Ihren Räumen
- ✓ Bereitstellung des Foliensatzes als Kopiervorlage
- ✓ Beantwortung von Fragen der Teilnehmer während bzw. im Nachgang der Schulung
- ✓ Teilnehmerzertifikate als Schulungsnachweis

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

## Kontakt für weitere Informationen



Peggy Kretschmer  
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften  
T +49 911 9193 3502  
E peggy.kretschmer@roedl.com

→ Rödl & Partner Intern

## Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



VERSCHIEBUNG DER  
BUNDESFACHTAGUNG AUF DEN  
**21. bis 22.9.2020**

Coronabedingt mussten wir die ursprünglich für den 16./17. März in Fulda anberaumte Bundesfachtagung verschieben.

Die gute Nachricht: Der Ersatztermin steht bereits fest. Die Bundesfachtagung 2020 inklusive der Abendveranstaltung findet nun am 21./22. September im Maritim Hotel am Schlossgarten in Fulda statt. Alle gebuchten Anmeldungen bleiben bestehen. Sämtliche Referenten haben bereits ihre erneute Teilnahme bestätigt. Das Programm besteht also in unveränderter Form. Interessierte Teilnehmer, die sich noch nicht angemeldet haben, können dies für den 21./22. September über unten stehendes Formular tun.



**BEST OF 2019**

Get-together und  
gemeinsames Abendessen

**MONTAG, 21.9.2020**  
Best of 2019

**DIENSTAG, 22.9.2020**

Bundesfachtagung  
Betreiberverantwortung 2020

Best of 2019\*  
**MONTAG, 21.9.2020**

- 14.00 Teilnehmerregistrierung
- 14.30 Begrüßung
- 14.45 Vorstellung eines Prozessschaubildes zur Instandhaltung von raumlufttechnischen Anlagen und Geräten nach VDI 6022-1:2018
- 15.15 Anwendungsbeispiel für ein Betreiberkonzept mit Konformitätslevel bei verschiedenen Sonderbauten eines Sozialträgers
- 15.45 Kaffeepause
- 16.15 Insane in the Blockchain? (Teil 1): Revolution in der Betreiberverantwortung durch einen durchgängigen Ansatz
- 16.45 Insane in the Blockchain? (Teil 2): Wo liegen die Must-haves in der Betreiberverantwortung?
- ab 18.00 Get-together und Abendessen im Maritim Hotel am Schlossgarten

\*Quelle: [www.facility-manager.de/betreiberverantwortung](http://www.facility-manager.de/betreiberverantwortung)  
Stand: Januar 2020

Bundesfachtagung  
Betreiberverantwortung 2020\*  
**DIENSTAG, 22.9.2020**

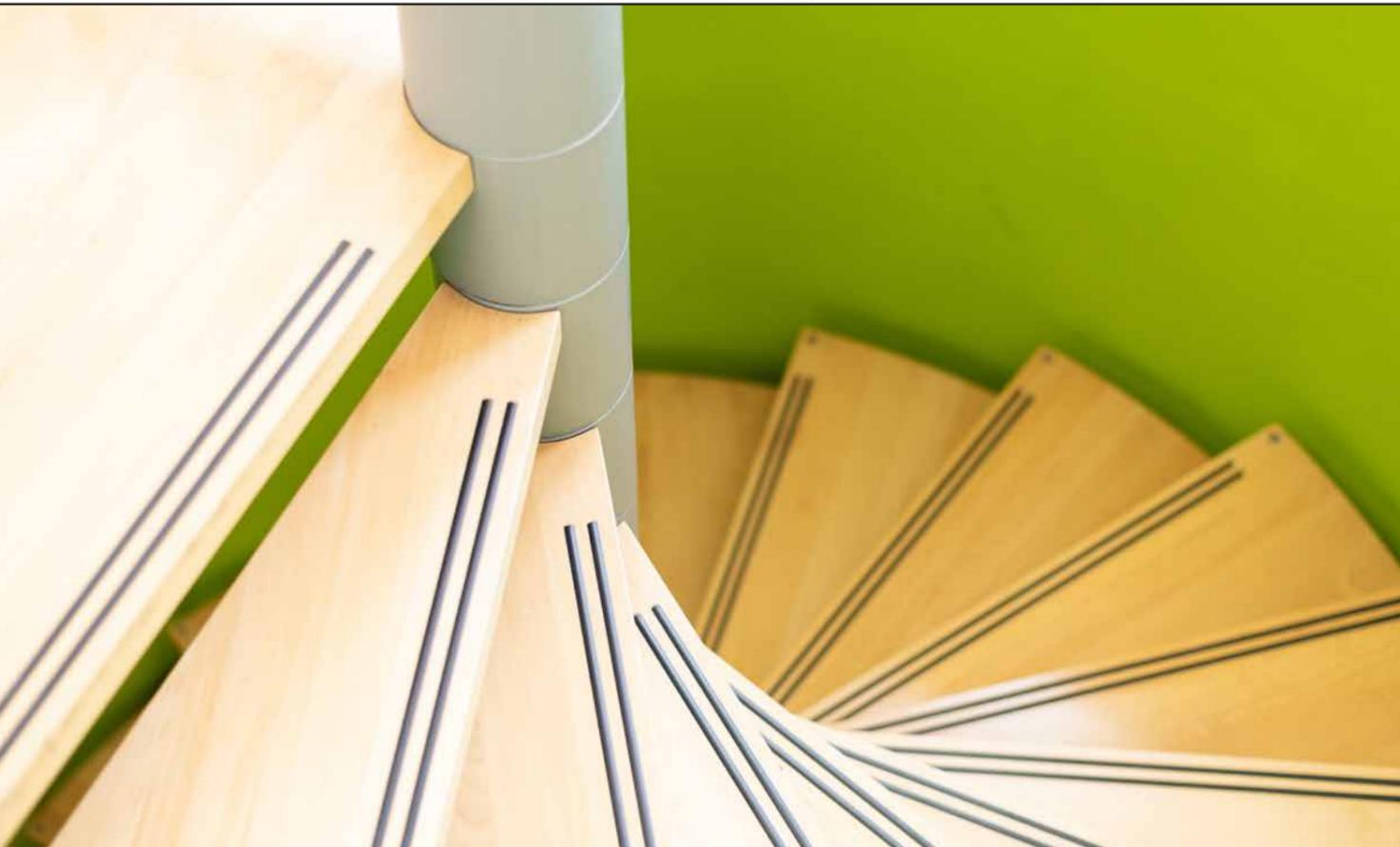
- 10.30 Teilnehmerregistrierung
- 11.00 Begrüßung
- 11.15 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 11.45 Vorstellung VDI 3810 Blatt 1: Betreiben und Instandhalten von gebäudetechnischen Anlagen; Grundlagen (Neufassung)
- 12.15 Die neue GEFMA RL 270 zur Ressourcenbemessung im FM; Teil 1: Budget- und Personalbedarf für den Gebäudebetrieb in Abhängigkeit von Qualitätsstufen und Regionalfaktoren
- 12.45 Mittagessen
- 13.45 Vorstellung GEFMA 162-1: Carbon Management von Facility Services
- 14.15 Vorstellung GEFMA 500: Beschaffung von Facility Services in Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung
- 14.45 Projektbeispiel SIGNAL IDUNA Gruppe – Risikobewertung zur Priorisierung des Maßnahmenplans Betreiberverantwortung im FM
- 15.15 Kaffeepause
- 15.45 Durchführung von Tragwerksprüfungen bei filialisierenden Unternehmen
- 16.15 Betriebssicherheit von Aufzügen: Zwei-Wege-Kommunikationssystem ab 2021 Pflicht
- 16.45 Risikomanagement 2.0 im FM: Anwendungsbeispiele für Risiko-Minderungs-Effekte
- 17.45 Ende der Veranstaltung

*Kontakt für weitere  
Informationen*



Peggy Kretschmer  
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften  
T +49 911 9193 3502  
E [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)

Weitere Informationen zu den Inhalten sowie die Möglichkeit zur **ANMELDUNG** finden Sie unter:  
[www.facility-manager.de/betreiberverantwortung](http://www.facility-manager.de/betreiberverantwortung)



→ Mietrecht

## Verkehrssicherungspflicht im Wohnungseigentum

### Wer haftet wann?

von Hilâl Özdemir

*Jeder, der die Verfügungsgewalt über eine Immobilie besitzt und dadurch eine Gefahrenquelle schafft, muss auch die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz Dritter treffen. Die Wahrnehmung dieser sog. „Verkehrssicherungspflicht“ des Gebäudeeigentümers wird in der Regel vertraglich auf einen Facility-Manager oder mehrere einzelne Dienstleister übertragen. Aber wer übernimmt die Verkehrssicherung bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)? Mit dieser Frage musste sich der Bundesgerichtshof zuletzt in seiner aktuellen Entscheidung vom 13.12.2019 – V ZR 43/19 beschäftigen. Über das Urteil haben wir bereits berichtet (Immobilienstreiflicht Ausgabe 31.3.2020). Grund genug für eine nähere Betrachtung.*

#### WAS BEDEUTET VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT IM WOHNUNGSEIGENTUM?

Die sog. Verkehrssicherungspflicht basiert auf der Haftungsvorschrift des § 823 BGB, die nicht speziell für das Wohnungseigentum gilt. Gemäß § 823 Abs. 1 BGB hat derjenige, der „vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt“, den Schaden zu ersetzen. Dabei muss es nicht immer um ein aktives Handeln gehen. Haftbar ist auch, wer – und so wird es bei der Verkehrssicherungspflicht im Wohnungseigentum in der Regel der Fall sein – es unterlässt, einen Schaden zu verhindern. Vereinfacht: Jeder, der eine Gefahrenquelle schafft, ist auch dafür

verantwortlich, Dritte davor zu schützen. Als Dritte kommen hier insbesondere Passanten, Mieter, Besucher und andere Wohnungseigentümer in Betracht.

Dabei sind im Wohnungseigentum nur diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu bewahren – die Maßnahmen müssen ihm den Umständen nach also zuzumuten sein. Die konkrete Bestimmung des Umfangs der Verkehrssicherungspflichten ist aber nicht immer leicht.

Bei der WEG-Gebäudeverwaltung sind besondere gebäude- und grundstücksbezogene Verkehrssicherungspflichten zu beachten, die meistens auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften basieren. Dazu gehört beispielsweise die Trinkwasserverordnung. Daneben können anerkannte technische Normenwerke wie DIN-Normen, VDE- und VDI-Richtlinien oder Unfallverhütungsvorschriften zur Konkretisierung von Verkehrssicherungspflichten herangezogen werden.

Es ist wichtig, Gefahrenquellen in WEG-Anlagen zunächst zu identifizieren, um der Verkehrssicherungspflicht nachkommen zu können. Grundsätzlich müssen sowohl das Gebäude und dessen Bauteile, als auch jegliche Grundstücksflächen, etwa Grünanlagen, Wasser- und Wegeflächen, sicher gehalten werden. Dazu zählen beispielsweise die ausreichende Beleuchtung der Zugangswege und des Treppenhauses wie auch die Beseitigung von Hindernissen, wie etwa Schlaglöcher. Im Winter ist darüber hinaus das Schneeräumen und Streuen Pflicht. Eine Gefahr kann auch von herabfallenden Gebäudeteilen, etwa Dachziegeln oder Antennen, und von abgebrochenen Ästen nach einem Sturm ausgehen. Besondere Maßnahmen sind erforderlich, wenn Kinder in der Anlage wohnen. Die im gemeinschaftlichen Garten vorhandenen Klettergerüste und Rutschen müssen regelmäßig auf Mängel überprüft und die Kontrollgänge regelmäßig protokolliert werden.

#### VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT FÜR DAS SONDEREIGENTUM / SONDERNUTZUNGSRECHT

Geht die Gefahr vom Sondereigentum aus – beispielsweise durch das Herunterfallen von gelockerten Blu-



mentrögen an der Balkonbrüstung auf den Fußgängerweg – so trägt jeder Sondereigentümer das Risiko des Schadenseintritts. Dieser Fall der Alleinverantwortlichkeit eines jeden Sondereigentümers ist auch in dem Pflichtenkatalog für jeden Wohnungseigentümer in § 14 Nr. 1 WEG-Gesetz verankert. Verletzt er also seine Pflicht zur Instandhaltung seines Sondereigentums, so haftet grundsätzlich nur er auf Schadensersatz.

Allerdings können die Sondereigentümer durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder in der Teilungserklärung die Verantwortlichkeit für im Sondereigentum stehende Teile des Grundstücks auf die Eigentümer gemeinschaftlich übertragen.

Die Frage, wem die Verkehrssicherungspflicht für Sondernutzungsflächen obliegt – dem Sondernutzungsberechtigten oder den Wohnungseigentümern – muss differenziert betrachtet werden: Wenn die Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung die Instandhaltungspflicht für die Sondernutzungsfläche dem Sondernutzungsberechtigten auferlegt, ist dieser auch für die Verkehrssicherung zuständig. Ohne ausdrückliche Vereinbarung werden wohl die Wohnungseigentümer die Verkehrssicherungspflicht für Sondernutzungsflächen übernehmen müssen.

#### VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT FÜR DAS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Während die Verkehrssicherungspflicht im Sondereigentum ganz klar dem Sondereigentümer unterliegt, ist die Rechtslage in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum trotz einzelner Urteile bisher höchst umstritten. Nach einer starken Meinung in Schrifttum und Rechtsprechung sind die Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer verkehrssicherungspflichtig. Eine andere Meinung vertritt die Auffassung, dass die Pflicht zur Verkehrssicherung die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft trifft, soweit die Verkehrssicherung eng mit der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden ist. Der BGH hat dieser Diskussion noch kein klares Ende gesetzt, hat aber in seiner jüngsten Entscheidung vom 13.12.2019 – V ZR 43/19 hierzu ausgeführt, dass die Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten zu einer ordnungsmäßigen

Verwaltung gehört. Man könnte daher meinen, dass jedem einzelnen WEG-Mitglied die Verkehrssicherungspflicht am Gemeinschaftseigentum obliegt. All das erfordert aber eine Einzelfallbetrachtung.

Im Regelfall wird die Verkehrssicherungspflicht jedes einzelnen Wohnungseigentümers auf einen Dritten, z.B. auf einen WEG-Verwalter oder einen Facility-Management-Dienstleister delegiert. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine klare Absprache, in dem jeweiligen Vertragsverhältnis. Dann verengt sich die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich allein Verantwortlichen auf eine sog. Kontroll- und Überwachungspflicht, die sich darauf erstreckt, ob der Dritte die übernommenen Sicherungspflichten auch tatsächlich wahrgenommen hat. Insbesondere in Not- und Einzelfällen bleibt aber jeder einzelne Wohnungseigentümer verkehrssicherungspflichtig und muss handeln.

## WER HAFTET NUN FÜR DIE VERLETZUNG EINER AUF DAS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM BEZOGENEN VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT?

Die Haftung für den Schaden, der bei der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht entsteht, wird im Innenverhältnis der WEG anders bewertet werden als im Außenverhältnis in Bezug auf Dritte.

Im Hinblick auf die Haftung im Außenverhältnis ist unstrittig, dass ein nicht der WEG angehörender Dritter, wie z. B. ein geschädigter Mieter, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen kann, wobei sich die WEG sowohl das schuldhaft pflichtwidrig organisierte Verhalten des Verwalters als auch das Organisationsverschulden der Wohnungseigentümer zurechnen lassen muss.

Dasselbe gilt jedoch nicht im Innenverhältnis, wenn dem einzelnen Wohnungseigentümer ein Schaden wegen mangelnder Verkehrssicherung bezogen auf das Gemeinschaftseigentum entsteht. Für den Fall, dass die Verkehrssicherungspflicht den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, kommt grundsätzlich eine Haftung der übrigen Wohnungseigentümer in Betracht. Daher ist eine Schadensersatzklage des geschädigten WEG-Mitglieds gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Verletzt ein Dienstleister, wie z. B. ein Handwerker, der von dem WEG-Verwalter zur Durchführung einer Reparatur beauftragt wird, seine Verkehrssicherungspflichten und entsteht dem WEG-Mitglied dadurch ein Schaden, so müsste der Geschädigte sein Glück in dem Vertrag mit dem Dienstleister suchen. Auch der WEG-Verwalter, der die Verkehrssicherungspflicht am Gemeinschaftseigentum meistens vertraglich übernimmt, kann im Schadensfall gegenüber einem Wohnungseigentümer unmittelbar haften, sowohl aus Vertrag, als auch deliktisch.

## FAZIT

Wer für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten im Wohnungseigentum zuständig ist, ist eine dogmatisch spannende Frage mit haftungsträchtigen Folgen. Das Thema darf keinesfalls vernachlässigt werden. Schäden führen allzu oft zu sehr hohen Schadensersatzzahlungen. Für die WEG empfiehlt es sich daher, klare Regelungen in der Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung zu treffen und sich versicherungsrechtlich gut abzusichern.

## Kontakt für weitere Informationen



Hilâl Özdemir  
Rechtsanwältin  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)  
T +49 911 9193 3742  
E hilal.oezdemir@roedl.com

→ Datenschutz

## Anforderungen an die Videoüberwachung in der WEG

von Sabine Schmitt

*In zahlreichen Wohnanlagen finden sich mittlerweile Videokameras zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums. Beim Einbau einer solchen Videoanlage durch die WEG sollten aber sowohl der Datenschutz als auch die Persönlichkeitsrechte von Eigentümern, Mietern und Besuchern nicht außer Acht gelassen werden. Denn die Installation eines Videoüberwachungssystems unterliegt neben den Anforderungen des WEG-Rechts auch strengen datenschutzrechtlichen Vorgaben.*

In der DSGVO selbst gibt es keine speziellen Regelungen zur Videoüberwachung. Umso begrüßenswerter ist es, dass der Europäische Gerichtshof (EuGH) jetzt in einem Urteil Ausführungen dazu gemacht hat, unter welchen Voraussetzungen eine Videoüberwachung in einem Gebäude mit Eigentumswohnungen datenschutzrechtlich zulässig ist. Die Ausführungen des EuGHs decken sich dabei im Wesentlichen mit den kürzlich beschlossenen Leitlinien des europäischen Datenschutzausschusses (EDSA) zum datenschutzkonformen Einsatz von Videoüberwachung.

Die datenschutzrechtliche Zulässigkeit einer Videoüberwachung durch die WEG richtet sich grundsätzlich nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO. Eine Datenverarbeitung gestützt auf diese Rechtsgrundlage ist nach den Ausführungen des EuGHs dann rechtmäßig, wenn die nachfolgenden 3 Voraussetzungen nebeneinander erfüllt werden:

### WAHRUNG EINES BERECHTIGTEN INTERESSES

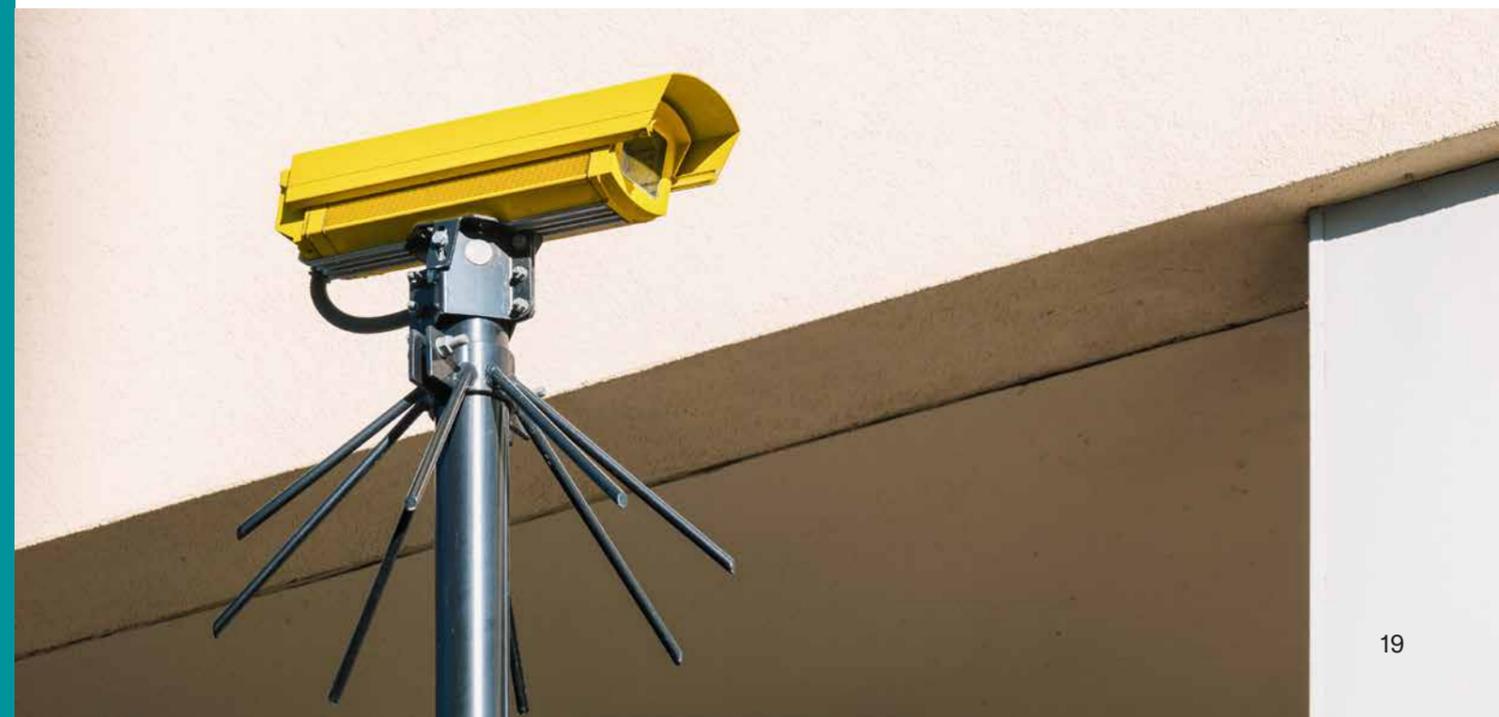
Zunächst muss ein berechtigtes Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft an der Videoüberwachung vorliegen.

Dieses berechtigte Interesse muss bereits zum Zeitpunkt der Datenverarbeitung vorliegen und darf nicht nur hypothetisch sein. Das heißt, es müssen sich entweder bereits in der Vergangenheit Vorfälle ereignet haben, die eine Videoüberwachung rechtfertigen (z.B. Diebstähle Einbrüche oder Vandalismus) oder es besteht aufgrund der Umstände und örtlichen Gegebenheiten Grund zu der Annahme, dass solche Vorfälle drohen. Ein „berechtigtes Interesse“ ergibt sich in diesen Fällen aus dem Schutz von Eigentum und der Gesundheit der Bewohner.

Liegt ein berechtigtes Interesse vor, ist jedoch zu beachten, dass eine einmal zulässige Videoüberwachung nicht ohne Weiteres für immer betrieben werden darf. Das Vorliegen berechtigter Interessen muss vielmehr regelmäßig erneut geprüft werden.

### ERFORDERLICHKEIT DER VIDEOÜBERWACHUNG ZUR VERWIRKLICHUNG DES BERECHTIGTEN INTERESSES

Des Weiteren muss die Videoüberwachung zur Wahrung berechtigter Interessen erforderlich sein.



Die Erforderlichkeit ist dann zu verneinen, wenn das berechnete Interesse, das mit der Videoüberwachung wahrgenommen werden soll, auch mit anderen Mitteln, die weniger stark in die Grundrechte der betroffenen Personen, insbesondere das Recht auf Privatsphäre und Schutz personenbezogener Daten, eingreifen, vernünftigerweise ebenso wirksam erreicht werden kann.

Im Rahmen der Prüfung der Erforderlichkeit ist auch der in Art. 5 Abs. 1 lit. c) DSGVO verankerte Grundsatz der „Datenminimierung“ zu beachten. Das heißt, die im Rahmen der Videoüberwachung erhobenen Daten müssen auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein.

Mitentscheidend sind in diesem Zusammenhang daher die konkreten Modalitäten der Installation und des Kamerabetriebs. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss insbesondere prüfen, ob es nicht ausreichend ist, wenn die Videokamera nur zu bestimmten Tageszeiten (beispielsweise nachts) aufzeichnet. Der Erfassungsbereich der Kamera sollte sich auf die Gemeinschaftsbereiche des im Miteigentum stehenden Gebäudes und auf die Zugangswege beschränken. Öffentliche Wege dürfen nicht erfasst werden. Zudem sollte klar geregelt sein, wer Zugriff auf die Aufzeichnungen hat und bei welchen Anlässen diese gesichtet werden.

Des Weiteren ist auch der in Art. 5 Abs. 1 lit. e) DSGVO verankerte Grundsatz der „Datensparsamkeit“ zu beachten. Die Speicherdauer für die Aufzeichnungen darf maximal 48 Stunden betragen.

Nicht (mehr) gerechtfertigt ist daher eine flächendeckende und/oder permanente Überwachung, bei der die Bewohner dem Erfassungsbereich nicht ausweichen können oder die Überwachung dauerhaft erfolgt.

#### INTERESSENABWÄGUNG IM KONKRETEN EINZELFALL

Schließlich muss das berechnete Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft auch dem Interesse der betroffenen Personen (insb. Schutz der Privatsphäre) überwiegen, damit die Installation einer Videoüberwachung datenschutzrechtlich zulässig ist.

Die einander gegenüberstehenden Rechte und Interessen sind dabei stets anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls gegeneinander abzuwägen.

Dabei ist insbesondere der Art der in Rede stehenden personenbezogenen Daten Rechnung zu tragen, der möglicherweise sensiblen Natur dieser Daten sowie deren Art und den konkreten Modalitäten ihrer Verarbeitung. Für die Abwägung sind auch die berechtigten Erwartungen der betroffenen Personen relevant. Es ist also zu fragen, ob die betroffene Person unter den konkreten Umständen vernünftigerweise mit einer Verarbeitung ihrer Daten rechnen kann.

Grundsätzlich besteht ein schutzwürdiges Interesse der Bewohner sich in öffentlich und nicht öffentlich zugänglichen Bereichen der Wohnanlage frei bewegen zu können, ohne dabei videoüberwacht zu werden.

Die bloße Überwachung der Einhaltung der Hausordnung rechtfertigt deshalb zum Beispiel nicht den Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der Hausbewohner. Denn solche Verstöße begründen für sich genommen noch keine schwerwiegende Beeinträchtigung, die es abzuwehren gilt.

Anders verhält es sich jedoch, wenn durch Vorfälle in der Vergangenheit die Sicherheit des Eigentums und der Personen bereits beeinträchtigt wurde und die Gefährdungslage fortbesteht.

Diese Abwägung muss aber stets im konkreten Einzelfall anhand der vorliegenden Umstände beurteilt werden. Eine generalisierende Beurteilung verbietet sich.

Kommt man nach all dem zu dem Ergebnis, dass das berechnete Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft an der Videoüberwachung die Interessen der betroffenen Personen überwiegt, ist zudem eine Dokumentation der Interessenabwägung erforderlich, um die datenschutzrechtlichen Dokumentations- und Nachweispflichten zu erfüllen.

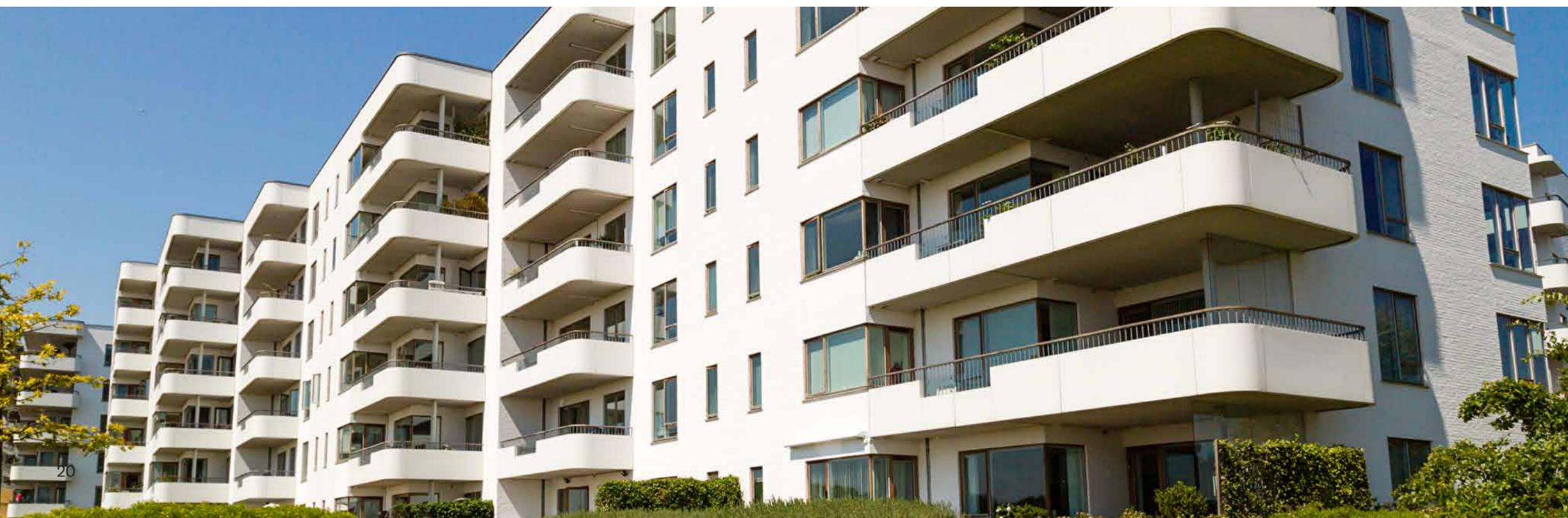
#### FAZIT

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es grundsätzlich datenschutzrechtlich möglich ist, in einer Eigentumswohnanlage ein kamerabasiertes Videoüberwachungssystem zu installieren, wenn dies zum Schutz des Eigentums oder der Sicherheit von Personen erforderlich ist. In welchem Umfang das im konkreten Einzelfall zutrifft, muss die Wohnungseigentümergeinschaft dokumentieren und im Streitfall beweisen. Bei der Erstellung aller notwendigen Unterlagen sind wir Ihnen gerne behilflich.

## *Kontakt für weitere Informationen*



Sabine Schmitt  
Rechtsanwältin  
T +49 911 9193 3710  
E [sabine.schmitt@roedl.com](mailto:sabine.schmitt@roedl.com)

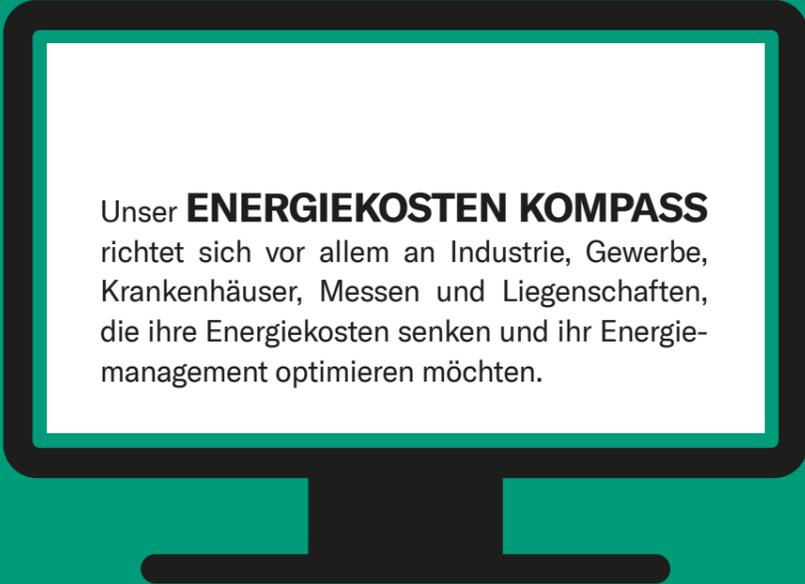


# Kennen Sie schon unsere NEUEN NEWSLETTER?



Mit unserem **DIGITAL GRC KOMPASS** (Governance, Risk & Compliance) wollen wir Sie regelmäßig und aktuell über die wesentlichen Punkte im Bereich der Digitalisierung, des Risikomanagements im digitalen Umfeld und zum Thema Compliance informieren.

Jetzt kostenfrei  
abonnieren:  
[www.roedl.de/newsletter](http://www.roedl.de/newsletter)



Unser **ENERGIEKOSTEN KOMPASS** richtet sich vor allem an Industrie, Gewerbe, Krankenhäuser, Messen und Liegenschaften, die ihre Energiekosten senken und ihr Energiemanagement optimieren möchten.

# Rödl & Partner

## Impressum

Verantwortlich für redaktionelle Inhalte gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Prof. Dr. Christian Rödl  
Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg

Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg  
Deutschland / Germany

Tel: +49 911 9193 0  
Fax: +49 911 9193 1900  
E-Mail: [info@roedl.de](mailto:info@roedl.de)  
[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer:  
Prof. Dr. Christian Rödl, LL.M., RA, StB

### Urheberrecht:

Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Vervielfältigung oder Weiterverbreitung in jedem Medium als Ganzes oder in Teilen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



### PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

[www.pefc.de](http://www.pefc.de)