

INHALTSÜBERSICHT

Seite 1 | 1. Stockwerkeigentum kommt in die Jahre

Seite 5 | 3. Eigenbedarf im Mietrecht

Seite 3 | 2. Revision des Schweizer Datenschutzgesetzes

Seite 7 | 4. In eigener Sache

1. Stockwerkeigentum kommt in die Jahre

1.1. Ausgangslage

Stockwerkeigentum erfreut sich seit seiner Einführung im Jahre 1965 unveränderter Beliebtheit und ist aus der Immobilienlandschaft der Schweiz nicht mehr wegzudenken. Mit zunehmendem Alter geht aber auch eine immer grösser werdende Sanierungsbedürftigkeit der Stockwerkeigentumsliegenschaften einher, welche die meist heterogenen Stockwerkeigentümergeinschaften nicht selten vor eine grosse Bewährungsprobe stellen.



Lars Müller

«Oft besteht überhaupt kein Erneuerungsfonds oder dieser wird nur mit unzureichenden Beiträgen geöfnet.»

1.2. Gemeinschaftliche Kostentragung

Von Gesetzes wegen ist vorgesehen, dass die Stockwerkeigentümer die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und damit auch die Kosten der Sanierung von gemeinschaftlichen Teilen des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen und dafür periodische Beiträge zu leisten haben (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Damit in einem notwendigen Sanierungsfall nicht die gesamten damit zusammenhängenden Kosten auf einmal getragen bzw.

aufgebracht werden müssen, werden im Idealfall periodische Beiträge an einen Erneuerungsfonds geleistet. Die so geöfneten Guthaben sollen alsdann verwendet werden können, wenn bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen der stockwerkeigentümergeinschaftlich bewohnten Liegenschaft vorgenommen werden müssen. Nicht selten kommt es in der Praxis allerdings vor, dass entweder gar kein Erneuerungsfonds besteht oder dieser mit völlig unzureichenden Beiträgen geöfnet worden ist. Zurückzuführen ist diese Problematik nicht nur auf die fehlende gesetzliche Verpflichtung, einen Erneuerungsfonds vorzusehen, sondern auch auf die meist sehr unterschiedlichen Interessen- und Vermögenslagen der beteiligten Stockwerkeigentümer.

1.3. Finanzierungsprobleme und verschiedene Interessenlagen

Es lässt sich durchaus nachvollziehen, dass ältere Stockwerkeigentümer an einer umfassenden Sanierung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes weniger Interesse haben werden als die Vertreter der jüngeren Generation. Das Problem will oftmals auf die Nachfolgeneration überwälzt werden, ohne sich selbst damit noch beschäftigen zu müssen.

Zudem darf nicht unterschätzt werden, dass es insbesondere für pensionierte Stockwerkeigentümer als auch für Stockwerkeigentümer, welche ihren Stockwerkeigentumsanteil erst kürzlich erworben haben, durchaus schwierig sein kann, die Finanzierung ihres Anteils an den Sanierungskosten aufzubringen, falls die angesparten Beiträge im Erneuerungsfonds dazu nicht ausreichen sollten. Gerade wenn die finanziellen Verhältnisse der Stockwerkeigentümer eng sind oder diese erst kürzlich das vorhandene Kapital zum Kauf des Stockwerkeigentümeranteils verwendet haben. Entsprechend können sinnvolle oder gar notwendige Sanierungsmassnahmen oftmals infolge fehlender finanzieller Mittel nicht sofort oder gar nicht ausgeführt werden. Als Folge werden Sanierungsmassnahmen längstmöglich aufgeschoben und

erst in einem Zeitpunkt ausgeführt, wenn davon nicht mehr abgesehen werden kann. Das Problem der Finanzierung und der unterschiedlichen Interessenlagen ist aber damit nur auf einen späteren Zeitpunkt vertagt und nicht gelöst. Zudem sei darauf hingewiesen, dass bei nicht mehr aufschiebbaren Sanierungsmassnahmen oftmals – aufgrund der Dringlichkeit und der Abnutzung der Bauteile bis an die Belastungsgrenze – mit erhöhten Kosten zu rechnen ist.

Stockwerkeigentümergeinschaften sehen sich bei dringendem Sanierungsbedarf somit nicht nur mit der Frage der Finanzierung, sondern auch mit divergierenden Interessenlagen der jeweiligen Eigentümer konfrontiert.

1.4. Strategische Langzeitplanung notwendig

Eine Stockwerkeigentümergeinschaft kann durch eine zielgerichtete und vorausschauende Planung solchen unliebsamen Konsequenzen vorbeugen.

So kann die Stockwerkeigentümergeinschaft ihren Verwalter – oder einen Ausschuss aus ihren eigenen Mitgliedern – damit beauftragen, eine strategische Langzeitplanung für die Stockwerkeigentümerliegenschaft zu erarbeiten, bestenfalls unter Beizug einer erfahrenen Baufachperson. Dabei gilt es, einen Zustandsbericht des Gebäudes zu erstellen, welcher die Bewertung des Ist-Zustands, die Beurteilung der Restlebensdauer der einzelnen Bauteile, die Festlegung der zukünftig notwendigen Massnahmen (abgestuft nach Priorität) und deren Grobkostenschätzung umfasst.

Mit dem erarbeiteten Zustandsbericht lässt sich alsdann festlegen, innert welchen zukünftigen Zeiträumen mit welchen anfallenden Sanierungsmassnahmen respektive -kosten gerechnet werden muss. Mit Kenntnis der notwendigen baulichen Massnahmen und der damit zusammenhängenden zukünftigen Kosten kann frühzeitig entschieden werden, mit welchen jährlichen Beiträgen an den Erneuerungsfonds der Finanzierungsbedarf sichergestellt werden kann.

Mit Durchführung einer strategischen Langzeitplanung können die baulichen Massnahmen vorausschauend geplant und mit der genügenden Äufnung des Erneuerungsfonds begonnen werden. Durch eine strategische Planung lassen sich mühselige Diskussionen um die Finanzierung von Sanierungsmassnahmen von vornherein vermeiden.

Auch sollten die Diskussionen unter den einzelnen Stockwerkeigentümern über die Notwendigkeit von geplanten Sanierungsmassnahmen einfacher ausfallen, wenn durch eine langfristige Planung genügend Mittel im Erneuerungsfonds zur Verfügung stehen, um die damit zusammenhängenden Kosten zu tragen.

Auch wenn die Durchführung einer strategischen Langzeitplanung mit einigen Kosten verbunden ist, so können die daraus gewonnenen Erkenntnisse dazu führen, dass ein unterdotierter Erneuerungsfonds frühzeitig erkannt wird und durch entsprechende Erhöhungen der periodischen Beiträge der zukünftige Sanierungsbedarf sichergestellt werden kann.

Nicht vergessen werden sollte, dass nebst der Sanierung der gemeinschaftlichen Teile auch in den zu Sonderrecht zugewiesenen Wohnungen und Nebenräume der einzelnen Stockwerkeigentümer bauliche Massnahmen anfallen können (Ersatz Elektrogeräte, neues Badezimmer, neue Küche etc.). Auch betreffend seinen eigenen "vier Wänden" sollte sich jeder Stockwerkeigentümer periodisch die Frage stellen, mit welchem Sanierungsbedarf zu rechnen ist und welche Kosten damit verbunden sein werden. Es gilt, auch diesbezüglich vorausschauend die notwendigen finanziellen Mittel bereitzustellen.

Ganz nach dem Motto: "*Spare in der Zeit, dann hast du in der Not.*"

2. Revision des Schweizer Datenschutzgesetzes

2.1. Ausgangslage: Revision und Inkrafttreten

Daten sind wertvoll. Ganze Geschäftsmodelle beruhen auf dem Sammeln, Auswerten und Verwerten von Daten und der daraus erzielten Umsatzgenerierung. Umgekehrt geben Daten vieles über das Verhalten, die Interessen, Neigungen und Betätigungen derjenigen Person preis, auf die sich die Daten beziehen. Daten haben daher für alle Beteiligten in der heutigen Zeit eine immer grössere Bedeutung. Dabei muss stets die kommerzielle Nutzbarmachung durch Unternehmen in einen Ausgleich mit dem Schutz der Persönlichkeit der Betroffenen gebracht werden.

In der Schweiz regelt das Datenschutzgesetz (DSG) von 1992, wie Daten bearbeitet werden dürfen. In der Europäischen Union gilt demgegenüber die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von 2018. Das DSG bedurfte daher schon aufgrund seines Alters einer vertieften Überarbeitung, da seit seinem Inkrafttreten erhebliche technologische Entwicklungen zu einer damals nicht vorhersehbaren Nutzung von Daten geführt haben. Hinzu kommt, dass Datennutzung in der heutigen internetvernetzten Welt kein lokal begrenzbares Thema mehr ist und für die Schweiz vor allem die DSGVO direkt oder indirekt Beachtung verlangt. Aufgrund dessen war es auch notwendig geworden, das DSG an die DSGVO anzugleichen. Das DSG wurde dementsprechend in den letzten Jahren einer Revision unterzogen.

Die Revision des DSG kam am 25. September 2020 zu einem Abschluss, indem das Parlament die endgültige Fassung guthiess (revDSG). Das Datum, an dem das revDSG in Kraft treten wird, ist noch nicht bestimmt, dies dürfte aber erst ab der zweiten Jahreshälfte 2021 der Fall sein.

2.2. Neue Regelungen gemäss revDSG

Anders als das DSG, das Daten sowohl von natürlichen als auch juristischen Personen schützt, wird das revDSG nur noch Daten von natürlichen Personen schützen.

Wer Personendaten bearbeitet, muss ein Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten führen. Dieses Verzeichnis muss insbesondere die folgenden Punkte enthalten: (i) die Identität der für die Bear-

beitung verantwortlichen Person, (ii) den Bearbeitungszweck, (iii) die Kategorien der von der Bearbeitung betroffenen Daten und der betroffenen Personen, (iv) die Empfängerkategorien, (v) die Aufbewahrungsdauer oder deren Bestimmung, (vi) eine allgemeine Beschreibung der Massnahmen zur Datensicherheit und (vii) gewisse Angaben bei Datenbekanntgaben ins Ausland. Für Unternehmen mit weniger als 250 Personen, von deren Datenbearbeitung ein geringes Risiko ausgeht, kann der Bundesrat Ausnahmen vorsehen.

Die Datenbearbeitung muss technisch und organisatorisch so ausgestaltet werden, dass die Datenschutzvorschriften eingehalten werden. Die Massnahmen müssen dem Stand der Technik, dem Umfang der Datenbearbeitung und dem Risiko einer Persönlichkeitsverletzung angemessen sein. Darüber hinaus muss mittels geeigneter Vorkehrungen sichergestellt werden, dass die Bearbeitung von Daten immer nur so weit geht, wie dies für den Verwendungszweck tatsächlich nötig ist. Es geht also darum, die übermässige Datenbearbeitung stets auf das notwendige Mass zurück zu stützen.

Ausländische Personen, die Daten von Personen in der Schweiz bearbeiten, müssen eine Vertretung in der Schweiz bezeichnen, und zwar in denjenigen Fällen, in denen die Datenbearbeitung im Zusammenhang mit der Lieferung von Waren oder Dienstleistungen in die Schweiz steht und es sich um eine umfangreiche und regelmässige Bearbeitung mit hohem Risiko für die Persönlichkeit der betroffenen Person handelt.

Wo mit der Datenbearbeitung ein hohes Risiko für die Persönlichkeit der betroffenen Personen verbunden ist, muss eine Datenschutz-Folgenabschätzung gemacht werden. Ein hohes Risiko liegt insbesondere vor, wo neue Technologien verwendet werden oder wo aufgrund der Art, des Umfangs, der Umständen und des Zwecks der Bearbeitung ein hohes Risiko entsteht. Die Datenschutz-Folgeabschätzung muss eine Beschreibung der geplanten Bearbeitung, eine Bewertung der Risiken für die Persönlichkeit und die Massnahmen, die zum Schutz der Persönlichkeit ergriffen werden, enthalten.

Wo ein Entscheid automatisiert erfolgt, d.h. ausschliesslich durch einen bestimmten Algorithmus und ohne Eingreifen einer natürlichen Person, muss die davon betroffene Person darüber informiert werden und ihr muss die Möglichkeit gegeben werden, ihren Standpunkt darzulegen und zu

verlangen, dass der Entscheid nachträglich auch noch von einer natürlichen Person geprüft wird. Davon ausgenommen ist insbesondere derjenige Fall, in dem die betroffene Person in die automatisierte Entscheidung ausdrücklich eingewilligt hat.

Eine besonders wichtige Neuerung ist sodann die Erweiterung der Sanktionen. Verstösse gegen das revDSG können mit Bussen bis zu CHF 250'000 bestraft werden. Die Busse ist deutlich höhere als die aktuelle Höchstbusse (CHF 10'000) und belegt mehr Tatbestände mit einer Sanktion.

2.3. Unverändert bestehende Regeln

Die Revision hat das DSG nicht ganz grundlegend umgestaltet. Von daher bleiben wesentliche Grundsätze weiterhin wie gewohnt anwendbar.

Zu diesen wesentlichen Grundsätzen gehört vor allem der Grundsatz, dass eine Datenbearbeitung immer dann zulässig ist, wenn die betroffene Person in die Bearbeitung eingewilligt hat. Die Einwilligung kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen. Es kann daher die betroffene Person dazu angehalten werden, ausdrücklich zu bestätigen, dass sie einer Datenbearbeitung zustimmt. Oder eine stillschweigende Zustimmung ist möglich, wenn die betroffene Person Daten im Zusammenhang mit einem bestimmten Geschäft übermittelt und für sie erkennbar ist, dass die Daten im Zusammenhang mit diesem Geschäft verwendet werden. Eine ausdrückliche Einwilligung ist dagegen u.a. dann zwingend notwendig, wenn besonders schützenswerte Personendaten (u.a. Daten über die Gesundheit, Intimsphäre oder Zugehörigkeit zu einer Rasse oder Ethnie) bearbeitet werden sollen.

Weiterhin haben betroffene Personen wie bis anhin ein Recht auf Auskunft, Herausgabe und Berichtigung ihrer Daten.

2.4. Handlungsbedarf

Da wesentliche Grundlagen des DSG auch im revDSG weiter ihre Geltung behalten werden, ist bei der Umstellung nicht mit einer Unruhe zu rechnen wie sie bspw. bei der Einführung der DSGVO herrschte. Es handelt sich nicht um einen eigentlichen Paradigmenwechsel. Wichtig ist vor allem auch, dass der Sanktionsrahmen des revDSG nicht demjenigen der DSGVO entspricht. Die jüngsten europäischen Sanktionsentscheide mit Bussen in z.T. zweistelliger Millionenhöhe sind da-

her in Fällen, für die nur das revDSG zur Anwendung gelangt, kein anwendbarer Massstab. Dennoch ist es nötig, dass sich Unternehmen frühzeitig mit dem revDSG auseinandersetzen, da es heutzutage eigentlich kein Geschäftsmodell mehr gibt, das ohne Datennutzung auskommt. Aufgrund dessen ist frühzeitig folgendes abzuklären:

1. Wann werden wozu welche Daten gesammelt und bearbeitet?
2. Geht der Umfang der Datenbearbeitung über den Umfang hinaus, der für ihren Zweck eigentlich notwendig ist?
3. Wie ist die Datenbearbeitung technisch und organisatorisch organisiert?

Aus den Ergebnissen ergibt sich sodann, ob die bestehenden Massnahmen auch unter dem revDSG ausreichend sind oder ob sie gewisser Anpassungen bedürfen. Dasselbe gilt für die Organisation, Prozesse, Regularien und Kundeninformationen im Zusammenhang mit der Datenbearbeitung.

Abzuwarten bleibt sodann noch der Erlass von Detailbestimmungen durch den Verwaltungsrat.

Da der Zeitpunkt des Inkrafttretens noch offen ist, aber frühestens für die zweite Hälfte 2021 erwartet wird, besteht genügend Zeit, die nötigen Vorkehrungen in die Wege zu leiten.



Martin Kern

«Das neue Datenschutzgesetz bringt wichtige Änderungen, die wohl für die meisten Unternehmen eine Anpassung der datenschutzrechtlichen Regeln mit sich bringen wird.»

3. Eigenbedarf im Mietrecht

3.1. Einleitung

Der Vermieter kann sich zur Begründung einer Kündigung auf "Eigenbedarf" berufen. Der Begriff des Eigenbedarfs im engen Sinn des Gesetzes findet sich gleich in drei Bestimmungen des Mietrechts, nämlich in Art. 261 Abs. 2 lit. a OR (Kündigungsmöglichkeit des neuen Eigentümers nach Erwerb der Mietsache), Art. 271a Abs. 3 lit. a OR (Kündigung während einer laufenden "Sperrfrist") und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR (Berücksichtigung bei der Interessenabwägung im Rahmen eines Erstreckungsverfahrens). Bei einer Kündigung nach Erwerb der Mietsache und während einer "Sperrfrist" wird zudem Dringlichkeit des Eigenbedarfs verlangt.

Was aber ist unter "Eigenbedarf" zu verstehen, wann ist dieser "dringend" und wann kann sich der Vermieter darauf berufen?



Irene Biber

«Eigenbedarf im Sinne des engen gesetzlichen Begriffs kann der Vermieter für sich, nahe Verwandte und Verschwägerte geltend machen.»

3.2. Was bedeutet Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes?

Gemäss Gesetz kann der Vermieter für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte Eigenbedarf geltend machen. Der Vermieter muss nicht in jedem Fall Eigentümer der Mietsache sein. So kann sich beispielsweise auch der Untervermieter auf Eigenbedarf berufen. Unter "nahen Verwandten und Verschwägerten" sind Eltern, Grosseltern, Kinder, Geschwister und Enkel zu verstehen. Ferner fallen Ehepartner und in registrierter Partnerschaft

lebende sowie Konkubinatspartner darunter. Teilweise wird die Meinung vertreten, dass auch Onkel, Tante sowie Neffen zu den nahen Verwandten zu zählen seien, sofern eine besonders enge persönliche Beziehung bestehe. Ist die Vermieterin eine juristische Person, so kann sie sich auf Eigenbedarf berufen, falls sie die Mietsache für ihre eigenen Zwecke benötigt.

3.3. Wann muss der Eigenbedarf dringend sein und was bedeutet "dringend"?

Der geltend gemachte Eigenbedarf muss gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR dann dringend sein, wenn die Mietsache verkauft wird und der neue Eigentümer ein langfristiges Mietverhältnis gestützt auf Eigenbedarf frühzeitig, d.h. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den nächsten gesetzlichen Termin, kündigen will. Ferner muss der Eigenbedarf gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR dringend sein, wenn die Kündigung gestützt auf Eigenbedarf während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens oder während einer dreijährigen Kündigungssperrfrist ausgesprochen wird.

Die Dringlichkeit des Eigenbedarfs ist gemäss Bundesgericht zu bejahen, wenn dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung der Mietsache zu verzichten. Es bedarf keiner Zwangs- oder gar Notlage.

3.4. Konsequenzen des Vorliegens eines dringenden Eigenbedarfs

Macht ein Vermieter im Falle eines Erwerbs einer Mietsache oder während einer "Sperrfrist" unter Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen dringenden Eigenbedarf geltend, so ist die derart begründete Kündigung grundsätzlich gültig. Wichtig zu wissen ist jedoch, dass dem Mieter im Falle einer Kündigung des Mietverhältnisses stets das Recht zusteht, diese innert einer Frist von 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anzufechten und gleichzeitig um eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu ersuchen. Denn auch der dringende Eigenbedarf schliesst eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht aus. Die Dauer der Erstreckung hängt einerseits von der Härtesituation für den Mieter und andererseits von der Dringlichkeit des geltend gemachten Eigenbedarfs ab. Es ist eine Interessensabwägung vorzunehmen.

3.5. Eigenbedarf ausserhalb des engen Begriffs der gesetzlichen Bestimmungen

Zu beachten ist, dass Eigenbedarf auch angerufen werden kann, wenn kein solcher im vorerwähnten Sinn vorliegt. Ein Vermieter kann also Eigenbedarf ausserhalb des Anwendungsbereichs von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR (Kündigungsmöglichkeit nach Erwerb der Mietsache), Art. 271a Abs. 3 lit. a OR (Kündigung während einer laufenden "Sperrfrist") zur Begründung einer ordentlichen Kündigung auch anrufen, wenn er die Mietsache beispielsweise an einen Freund vermieten will, auch wenn dieser nicht zu seinen "nahen Verwandten und Verschwägerten" gehört. Es handelt sich hierbei aber nicht um einen Eigenbedarf im mietrechtlichen Sinn. Statt sich in einem solchen Fall bei der Kündigung auf "Eigenbedarf" zu berufen, wäre eine Begründung wie beispielsweise "Vermietung an einen Freund/Bekanntem/Dritten" korrekter. Ficht der Mieter eine solchermaßen begründete Kündigung an, so ist die Kündigung grundsätzlich gültig, sofern die vom Vermieter geäusserte Absicht ernsthaft ist. Verlangt der Mieter überdies eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so ist bei der Interessenabwägung gemäss Art. 272 Abs. 2 lit. d OR das Kündigungsmotiv als legitimes Vermieterinteresse zu berücksichtigen und den Interessen des Mieters gegenüberzustellen.

3.6. Beweislast für das Vorliegen eines Eigenbedarfs

Will der Vermieter als Erwerber das Mietverhältnis frühzeitig kündigen oder will der Vermieter die Kündigung während einer Sperrfrist aussprechen, so trägt er die Beweislast für das Vorliegen des von ihm geltend gemachten Eigenbedarfs. Ruft der Vermieter hingegen den Eigenbedarf nicht im Sinne des engen gesetzlichen Begriffs zur Begründung einer ordentlichen Kündigung an, so hat der Mieter, der diese Kündigung anfechtet, deren Missbräuchlichkeit zu beweisen.

3.7. Fazit

Der Vermieter, der ein Mietverhältnis gestützt auf Eigenbedarf kündigen will, tut gut daran, im Hinblick auf ein mögliches Verfahren vorgängig der Kündigung die Voraussetzungen des Bestandes und nötigenfalls der Dringlichkeit des Eigenbedarfs sorgfältig zu prüfen.

Dem von einer Kündigung gestützt auf Eigenbedarf betroffenen Mieter ist zu raten, die Kündigung rechtzeitig bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anzufechten und (für den Fall der Gültigerklärung der ausgesprochenen Kündigung) gleichzeitig um eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu ersuchen.

4. In eigener Sache

LinkedIn

Einblicke in unsere Arbeit gibt es auch auf LinkedIn. Schauen Sie doch einmal rein!

www.linkedin.com

Lutz Partner Rechtsanwälte AG
Tödistrasse 53
Postfach 1905
8027 Zürich
T +41 44 368 50 50

Team



Dr. Peter Lutz, LL.M.



Dr. Irene Biber



Martin Kern, M.A. HSG



Lars Müller, MLaw